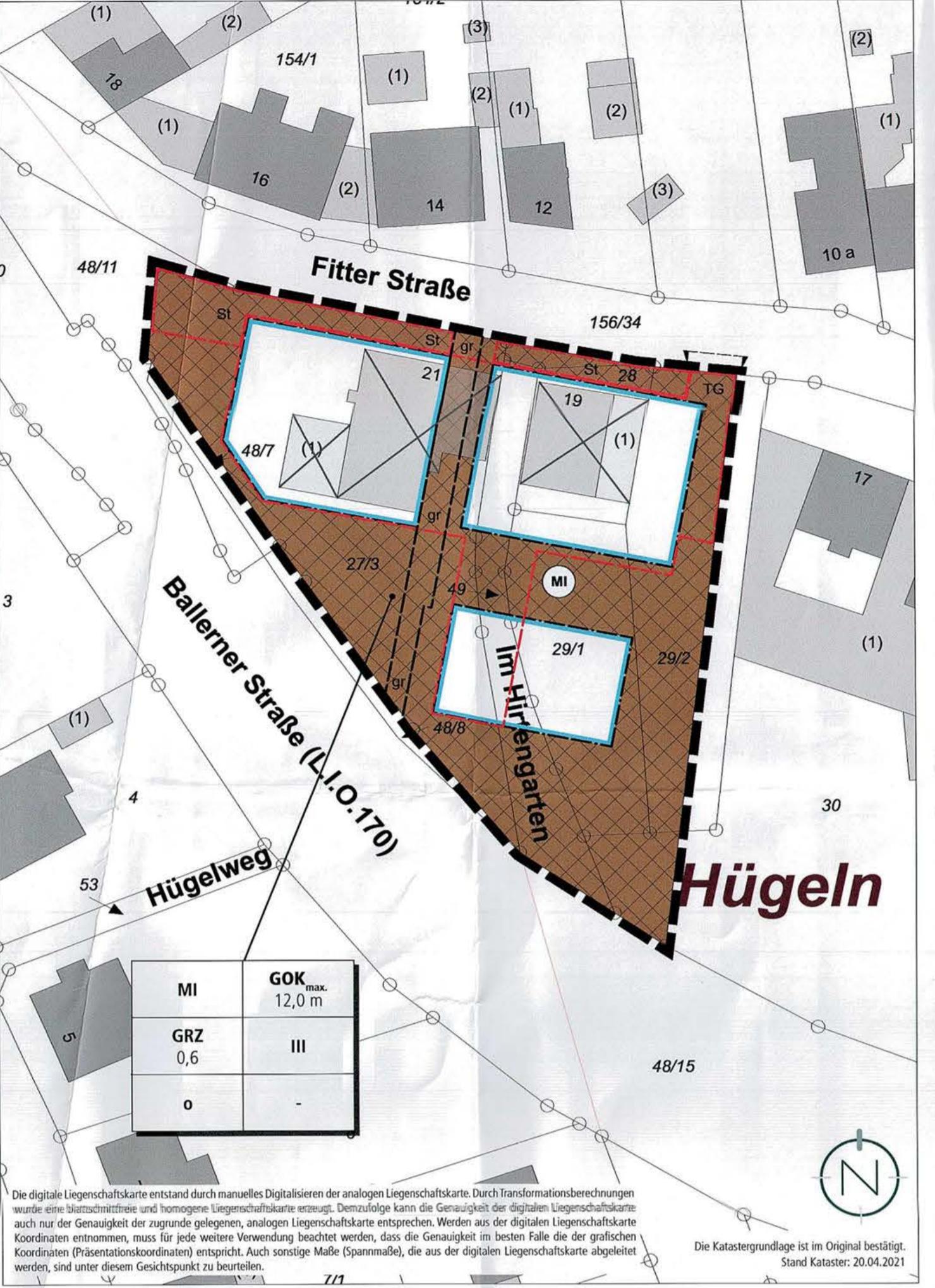
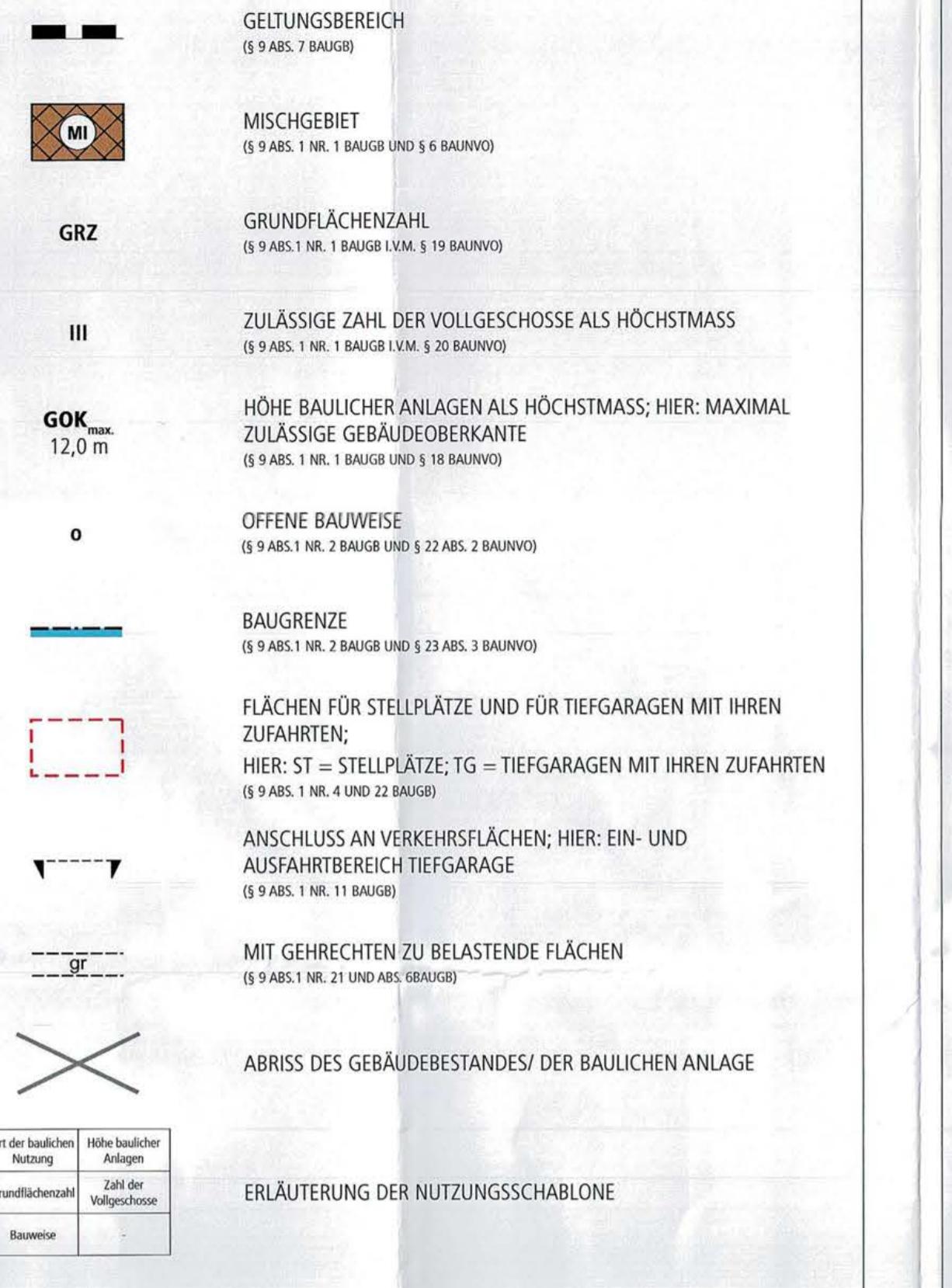


TEIL A: PLANZEICHNUNG

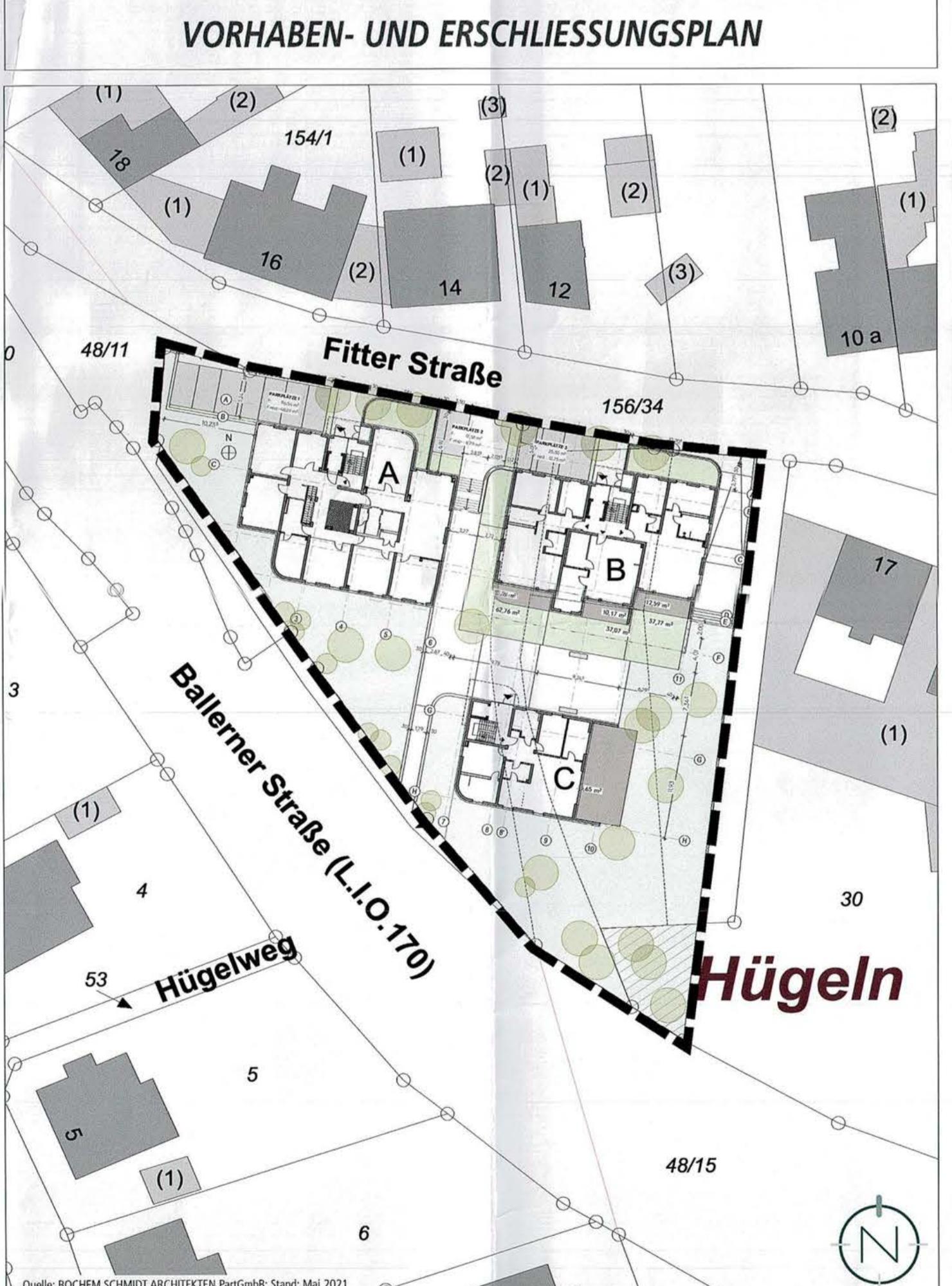


PLANZEICHNERLÄUTERUNG

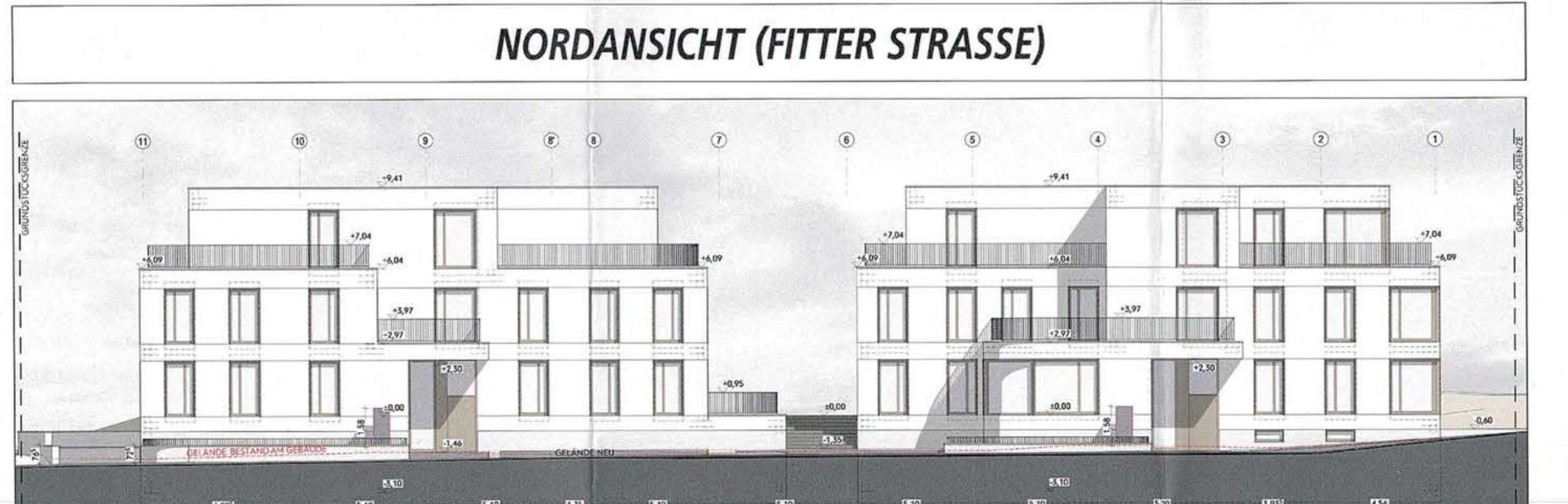


TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)



NORDANSICHT (FITTER STRASSE)



4. BAUWEISE

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Es wird eine offene Bauweise analog § 22 Abs. 2 BauVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude sind bis zu einer Gesamtlänge von 50 m zulässig. Die Abstandslängen können, unter Einhaltung der Vorgaben der LBO, auf der Straßenverkehrsfläche nachgewiesen werden.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Dennoch sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vorrücken von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

6. HOHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBAUDEOBERKANTE

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Aufliegender der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baubereich gelegenen Grundstücke oder des Baubereites selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauVO gelten entsprechend. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen sowie sie nach Landesrecht in den Abstandsfächern zulässig sind oder zugelassen werden können. (s. ergänzend Festsetzung der Fläche für Stellplätze)

7. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND FÜR TIEFGARAGEN MIT IHREN ZUFÄHRUNGEN; HIER: ST = STELLPLÄTZE; TG = TIEFGARAGEN MIT IHREN ZUFÄHRUNGEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in den festgesetzten Flächen für Abstandsfächern und in den Abstandsfächern nach Landesrecht zulässig. Tiefgaragen und Nebenanlagen (z. B. Kellerräume) sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten zulässig.

8. ABBRISS DES GEBAÜDEBESTANDES/ DER BAULICHEN ANLAGE

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Fahrradstellplätze, Zugänge, Wege, Rampen, Notausgänge, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Anleiterflächen und weitere Erschließungselemente sowie Flächen für Lüftungsschächte sind unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten zulässig.

9. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH TIEFGARAGE

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Die Tiefgarageein- und ausfahrt entlang der Fitter Straße ist ausschließlich in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Als Ersatz für die durch den Abriss verloren gegangenen Niststätten sind 20 geeignete Niststätten für Haussperlinge/Mauersigler in die Planung zu integrieren.

11. MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 21 UND ABS. 6 BAUGB

Siehe Plan.
Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich (gr) ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begüterte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Für die Anpflanzung von Gehölzen sind ausschließlich einheimische und regionaltypische Arten zu verwenden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen.

13. BAUPLANUNGSMETHODISCHE FESTSETZUNGEN

ANALOG § 12 ABS. 3A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB

Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter großkroniger Laubbauhochstamm (3xw, Stammumfang 14 - 16 cm) gem. der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Die Baumpfanzungen im Bereich der Stellplätze werden auf die Festsetzung der Pflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes angehnet.

14. 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO

Pflanzliste:
Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), hochstämmige Obstbäume.

15. 3.1 MISCHEBEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Geignete Arten und Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich beschrieben in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2003) (http://rlp.nabu.de/imperial_md/feblp/plf_umwelt/streubst.pdf); die Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (<http://www.gartenbauvereine.de/landrheinland-pfalz/index.php/streubst/obstwiesen/empfehlenswerte-streubstsorten>) und der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des Ministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz des Saarlandes.

16. 3.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO

Bei allen Anpflanzungen sind die einschlägigen DIN-Normen (DIN 18116) sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 und 2), FLL ZTV Baumpflege und FLL Gütebestimmung für Baumschulpflanzen zu beachten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume und Sträucher zu ersetzen.

17. 3.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Bei allen Anpflanzungen sind die einschlägigen DIN-Normen (DIN 18116) sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 und 2), FLL ZTV Baumpflege und FLL Gütebestimmung für Baumschulpflanzen zu beachten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume und Sträucher zu ersetzen.

18. 3.4 HÖCHSTMASS DER GEBAUDEOBERKANTE

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden.

19. 3.5 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

20. 3.6 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

21. 3.7 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

22. 3.8 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

23. 3.9 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

24. 3.10 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

25. 3.11 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

26. 3.12 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

27. 3.13 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

28. 3.14 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

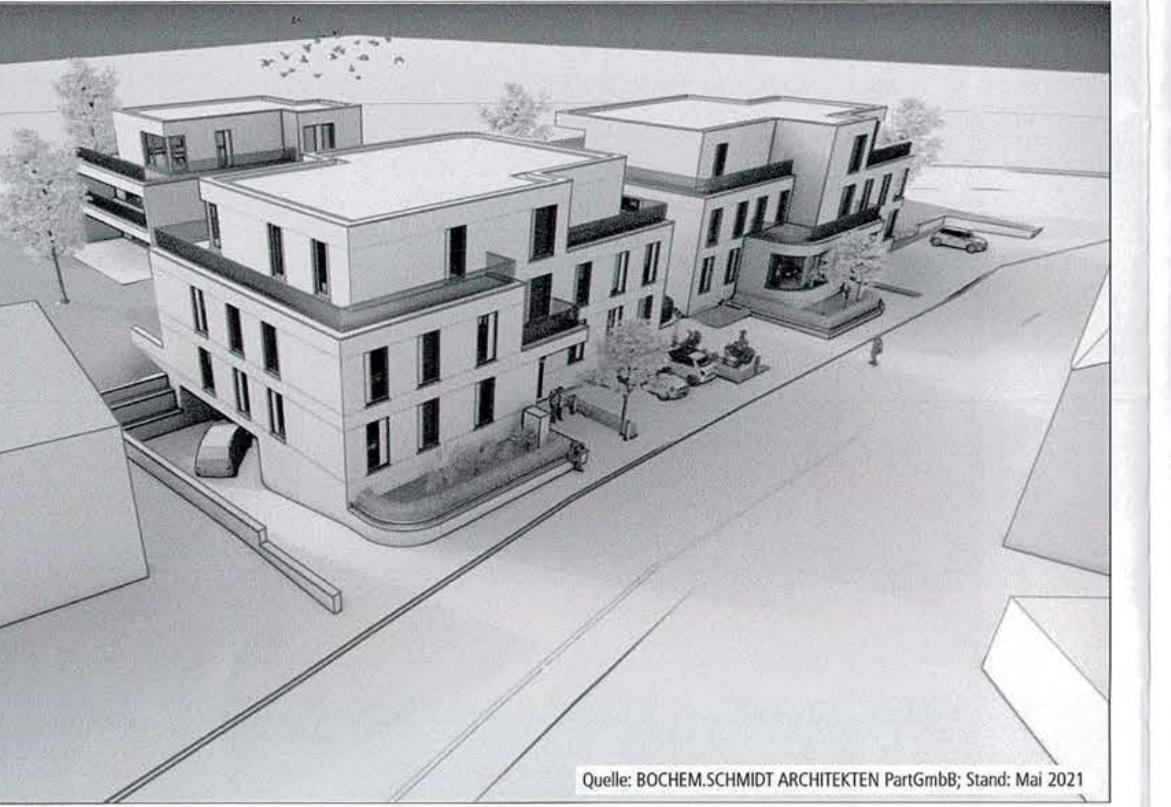
Siehe Plan.

29. 3.15 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

VISUALISIERUNG FITTER STRASSE



Quelle: BOCHEN SCHMIDT ARCHITEKTEN PartGmbB; Stand: Mai 2021

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

- Die Abwasserbeseitigung der Plangebiete erfolgt im modifizierten Mischsystem.
- Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.
- Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, muss das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Staukanal, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandene Zulässungen zugeführt werden.
- Die Entwässerungsplanung ist mit den Stadtwerken Merzig abzustimmen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 49-54 BauGB)

- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien. Die Begründung von § 49 Abs. 2 BauGB zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas ist zulässig.
- Dachform: Als Dachformen sind Flachdächer und flachgelegte Dächer mit einer Dachneigung von < 10° zulässig. Bei direkt an die Hauptgebäude angebaute Nebengebäude ist die Dachneigung und die Dachform des Hauptgebäudes aufzuhören.
- Dachdeckung: Dachdeckungen in glänzenden, reflektierenden Materialien sind unzulässig. Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig. Die Begründung von Dächern zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas ist zulässig und erlaubt.

7. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH TIEFGARAGE

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Die Tiefgarageein- und ausfahrt entlang der Fitter Straße ist ausschließlich in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Als Ersatz für