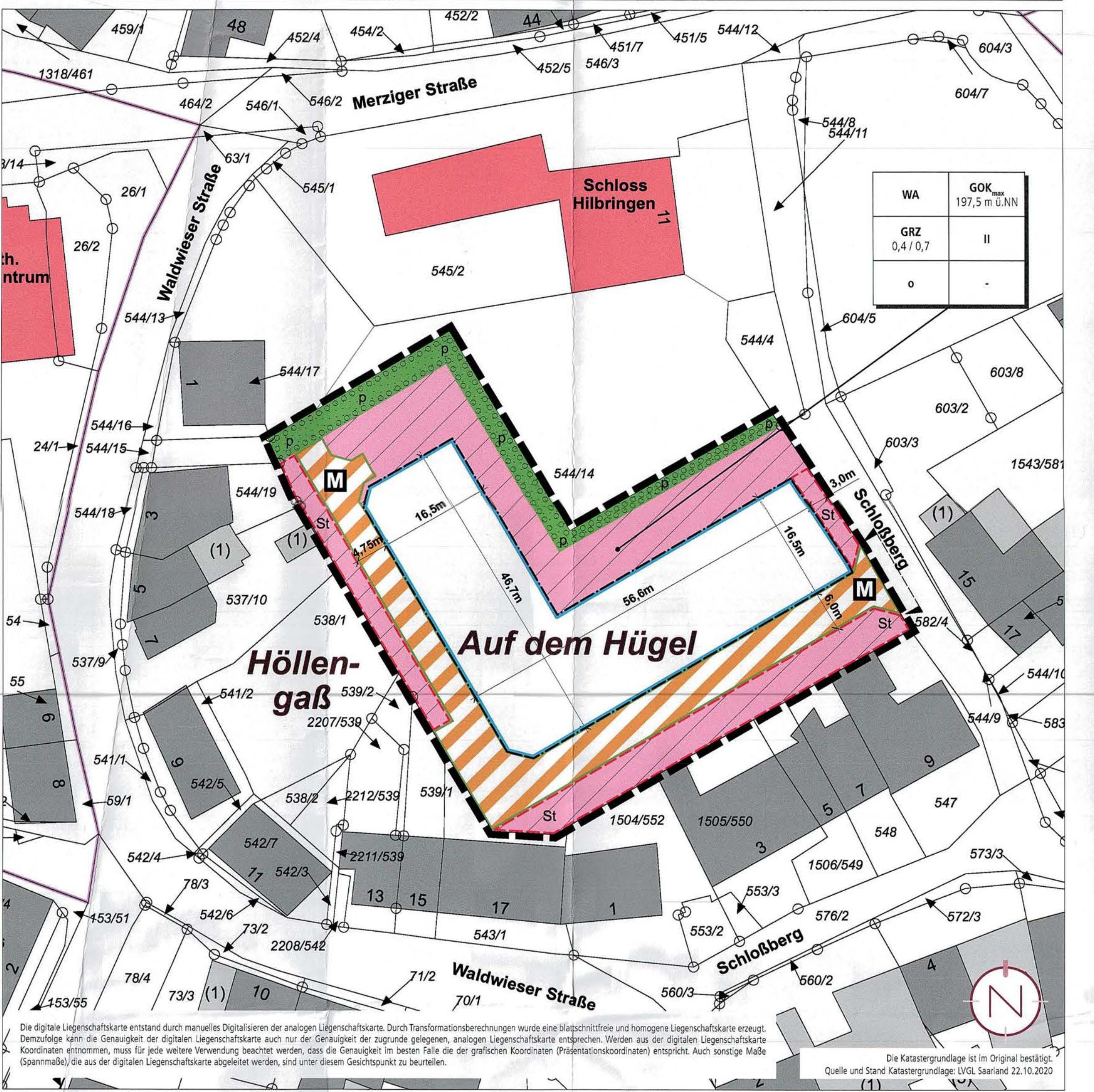
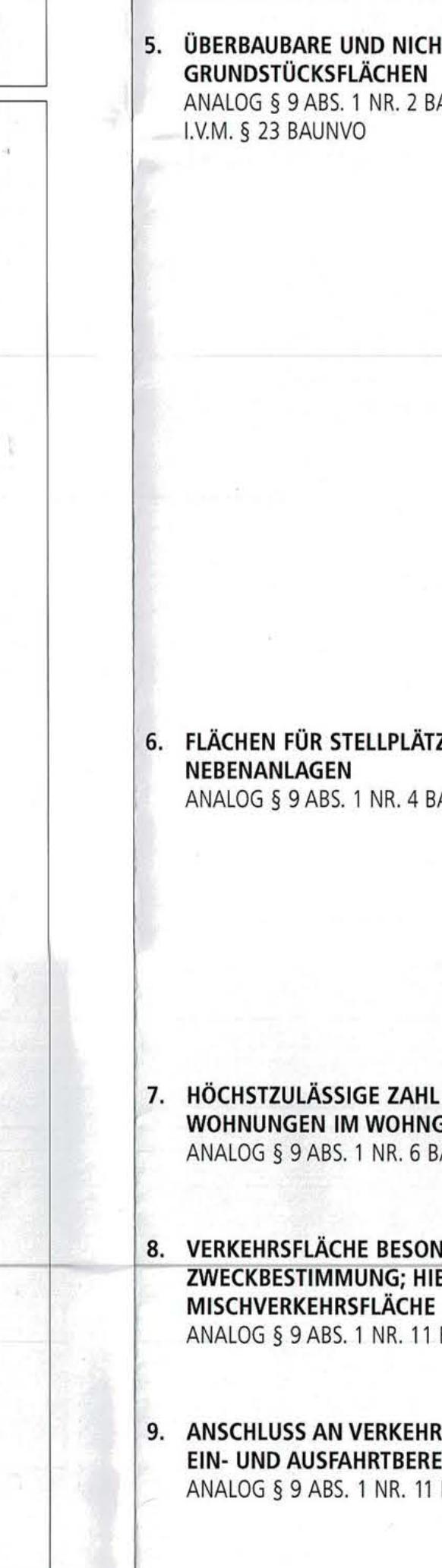


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHNERLÄUTERUNG



## TEIL B: TEXTTEIL

### FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUGB)

1. BAUPLANUNGSCRECHLICHE FESTSETZUNGEN: GEW. § 12 ABS. 3A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB. Gemäß § 12 Abs. 3a BaugB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BaugB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG: ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUVO.

2.1 ALLGEMEINES WOHNGBEIT (WA):

Siehe Plan. Analog § 4 BauVO wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

zulässig sind:

Analog § 4 Abs. 2 BauVO:  
1. Wohngebäude,  
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisevierschaften sowie nicht störende Betriebshandels,  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Analog § 4 Abs. 3 BauVO I.V.M. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauVO:  
1. Ferienwohnungen,  
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

ausnahmsweise zulässig sind:

Analog § 4 Abs. 3 BauVO:  
1. Anlagen für Verwaltungen,  
Analog § 4 Abs. 3 BauVO I.V.M. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO:  
1. Gartenbaubetriebe,  
2. Tankstellen.

nicht zulässig sind:

Analog § 4 Abs. 3 BauVO:  
1. Gartenbaubetriebe,  
2. Tankstellen.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUGB.

3.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN: ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUGB.

Siehe Plan. Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe im Allgemeinen Wohngebiet ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Der maßgebende oberer Bezugspunkt kann der Nutzungsschablone entnommen werden.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstdiagonalen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

3.2 GRUNDFLÄCHENZAHL:

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

Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.M. § 19 Abs. 1 und 4 BauVO auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,  
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO,  
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden darf.

mitzurechnen.

Bei der Ermittlung der GRZ ist die private Grünfläche als Teil des Baugrundstückes / der Grundstücksfläche anzurechnen. Analog § 9 Abs. 4 Satz 2 BauVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Freiflächen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden darf.

Siehe Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird analog § 16 Abs. 2 BauVO und § 20 BauVO als Höchstmaß festgesetzt.

4. BAUWEISE: ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUGB.

Siehe Plan. Als Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet wird analog § 22 Abs. 2 BauVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit Grünstrand zu errichten.

Nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Denkmäler

Anregungen zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich mit dem Schloss Hilbringen und seiner Nebengebäude eine Einzelanlage, die als Baudenkmal gem. DSchG geschützt ist. Auch die Umgebung des Baudenkmal ist Gegenstand des Denkmalschutzes. In der Umgebung des Baudenkmal bedürfen die Errichtung, Anbringung, Änderung oder Beseitigung von Anlagen, die das Erscheinungsbild des Baudenkmal nicht nur vorübergehend beeinträchtigen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 10 DSchG.

Die Planfestsetzungen ersetzen für das Allgemeine Wohngebiet die Genehmigungspflicht gem. § 10 DSchG, hier v.a. im Hinblick auf § 6 Abs. 2 DSchG, nicht. Sie bleibt uneingeschränkt bestehen.

Ebenso sind im Allgemeinen Wohngebiet die Freiflächengestaltung und die Detaillierung des Architekten, hier v.a. hinsichtlich der im Sinne von § 6 Abs. 2 DSchG wünschens Materialität und Farbigkeit, zwangsläufig mit dem Landesdenkmalsamt im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsvorverfahrens abzustimmen.

Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 und 2 DSchG) wird hingewiesen.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUGB

Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplanbelag durch die Festsetzung von Baulinien 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 Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauVO) zulässig, die dem Nutzungsvertrag im in dem Baugebiet gelegenen Grundstück oder des Baugebietes selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauVO gelten entsprechend. (s. ergänzend Festsetzung der Stellplätze und Nebenanlagen)

Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsfächern zulässig sind oder zugelassen werden können.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan. Oberirdische Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in den entsprechend festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Die Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Beton herzustellen.

Nebenanlagen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IM WOHNGBEIT ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Siehe Plan. Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 14 Wohneinheiten zulässig.

8. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

9. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan. Ein- und Ausfahrten entlang der Straße „Schlossberg“ sind ausschließlich in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

10. PRIVATE GRÜNFLÄCHE ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NÄHRENDEN UND LANDSCHAFT ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Siehe Plan. Zur Verhinderung der Tötung von Vögeln oder übertragenen Fledermausen sind im Fall eines Verlustes weiterer Gehölze die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 NatSchG zwingend einzuhalten.

Als Ersatz für die verunglimmerten Niststätten sind für Gebäudeträger (Haussperrholz u.a.) und gebäudebewohnende Fledermausen je Baukörper mind. 2 geeignete Nistkästen für die betroffenen Arten anzubringen.

12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPLANTUNGEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB

Siehe Plan. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind mit einer Anpflanzung von min. 15 cm Höhe extensiv zu bepflanzen. Eine Nutzung als Grünfläche ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungsstrategie zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polstersträuchern und zweijährigen Gehölzen auch während langer anhaltender Hitze- und Trockenperiode gewährleistet. Ausgenommen sind hier von Flächen für technische Dachabauten oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien und deren Wartung inkl. Zuwegung. Das Anwachsen ist in einem zeitlich angepassten Abstand zu kontrollieren. Bei Misserfolg sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begüterte Gartenflächen anzupflanzen, 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 Städtebild zu erreichen.

Je 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter großkroniger Laubbauholzstamm (3x3, Stammumfang 14 - 16 cm) gem. der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze werden auf die Festsetzung der Pflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes angelehnt.

Die 5. pflanzung ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbauholzstamm (3x3, Stammumfang 14 - 16 cm) gem. der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze werden auf die Festsetzung der Pflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes angelehnt.

Interhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen und standortgerechten mittel- bis großkronigen Laubbauholzstamm (3x3, Stammumfang 14 - 16 cm) gem. der Pflanzliste zu einem Abstand von max. 10 m zu Baume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als zusätzliche Eingrün- bzw. Unterplanung sind standortgerechte Sträucher (3x3 - 5 x 3) in der Baume anzupflanzen. Die Baumpflanzungen innerhalb der gekennzeichneten Flächen werden auf die Festsetzung der Pflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes angelehnt.

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

Bei allen Anpflanzungen sind die einschlängigen DIN-Normen (DIN 18916) sowie die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 und 2), FLL Baumpflege und FLL Gütebestimmung für Baumschulpflanzen zu beachten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze werden auf die Festsetzung der Pflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes angelehnt.

Bei allen Anpflanzungen sind die einschlängigen DIN-Normen (DIN 18916) sowie die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 und 2), FLL Baumpflege und FLL Gütebestimmung für Baumschulpflanzen zu beachten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Siehe Plan.

13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTNGBEREICHES ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

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

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

• Das Fließgebiet ist im Mischsystem zu entwässern.

• Zur Brauchwasserzuricht ist die Errichtung von Speichern (z.B. Zisterne) zulässig.

• Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anliegende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Zisterne, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.

• Die Entwässerungsplanung ist mit den Stadtwerken Merzig und dem Tiefbauamt der Stadt abzustimmen.

Örtliche Bauvorschriften (analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 LBO)

• Regenwasserabfluss auf Flachdächen und flachgeneigte Dächer, die nicht extensiv begründet werden, sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie zu installieren. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassererwärmung ist erlaubt.

• Fassadengestaltung: Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/ reflektierenden Materialien und Keramikfliesen. Fassaden können zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas begründet werden.

• Böschungen, Abgräben, Aufschüttungen und Stützweiden: Erdreichgräben: Erdreichgräben ab einer Höhe von 0,5 m unterliegen dem Abbruchverbote gem. § 10 DSchG berücksichtigt werden.

• Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversegelt zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Großfläche mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Scheitergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

• Mülltonnen: Mülltonnen sind in den zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientierten Bereichen entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.