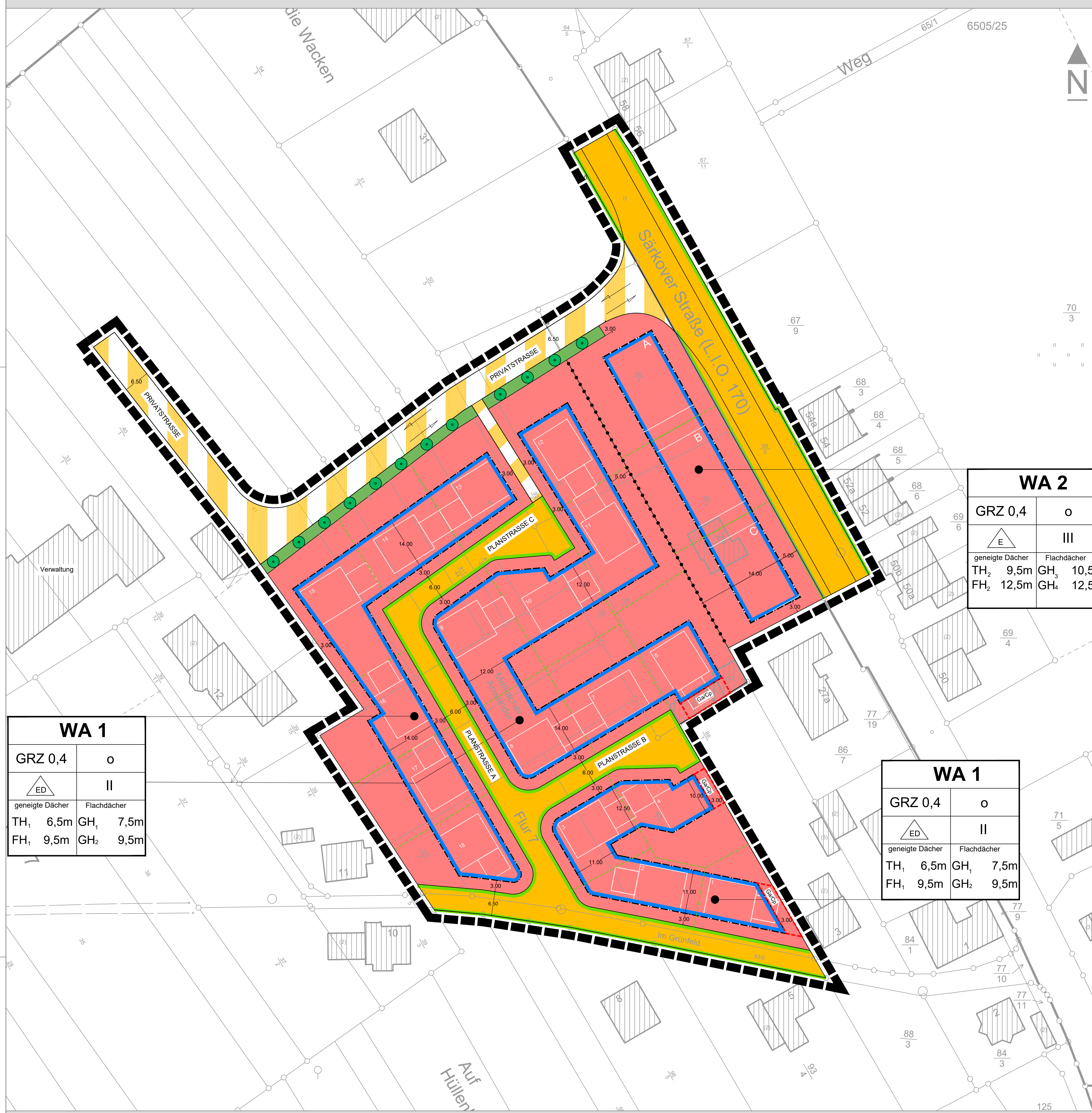


# Kreisstadt Merzig, Stadtteil Ballern Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohngebiet westlich der Särkover Straße"

## Teil B: Textteil

## Übersichtsplan



**WA 1**

GRZ 0,4	o
	II
geneigte Dächer	Flachdächer
TH <sub>1</sub> 6,5m GH <sub>1</sub> 7,5m	
FH <sub>1</sub> 9,5m GH <sub>1</sub> 9,5m	

**WA 2**

GRZ 0,4	o
	III
geneigte Dächer	Flachdächer
TH <sub>2</sub> 9,5m GH <sub>2</sub> 10,5m	
FH <sub>2</sub> 12,5m GH <sub>2</sub> 12,5m	

**WA 1**

GRZ 0,4	o
	II
geneigte Dächer	Flachdächer
TH <sub>1</sub> 6,5m GH <sub>1</sub> 7,5m	
FH <sub>1</sub> 9,5m GH <sub>1</sub> 9,5m	

### Zeichenerklärung nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV 1990

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> Allgemeines Wohngebiet	<b>4. Verkehrsflächen</b> Öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	<b>7. Sonstige Darstellungen</b> Parzellierungsvorschlag Flurstücksgrenze Flurstücksnr. Höhenbezugspunkt mit Grundstücksnummer
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> GRZ - Grundflächenzahl 0,4 GFZ - Geschossflächenzahl 0,7 TH (max. Traufhöhe) 6,5 m FH (max. Firsthöhe) 9,5 m GH (max. Gebäudehöhe) 10,5 m SWH (max. sichtbare Wandhöhe) 7,5 m	<b>5. Grünflächen</b> private Grünfläche	<b>3. Bauweise, Baugrenzen</b> Baugrenze Offene Bauweise Einzelhaus-/ Doppelhausbebauung
	<b>6. Sonstige Planzeichen</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**  
**WA1 und WA2:**

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Nutzungsarten sind wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebiete,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen,
- Garneinbauten.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**Grundflächenzahl**

**WA1:**

- GRZ 0,4

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzuziehen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die vorgenannten Anlagen nicht zulässig ist.

**WA2:**

- GRZ 0,4

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzuziehen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die vorgenannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist.

**Geschossflächenzahl**

**WA1:**

- GFZ 0,7

**Zahl der Vollgeschosse**

- Zulässig sind II Vollgeschosse als Höchstmaß.

**WA2:**

- Zulässig sind III Vollgeschosse als Höchstmaß.

**WA1:**

Geneigte Dächer (siehe auch Örtliche Bauvorschriften):

- TH<sub>1</sub> 6,5m FH<sub>1</sub> 9,5m

TH<sub>1</sub> = Schrittpunkt aufgehende Wand/ Dachhaut  
FH<sub>1</sub> = Oberer Gebäudebegrenzungslinie

**Flachdächer:**

- GH<sub>1</sub> 7,5m GH<sub>1</sub> 9,5m

Gebäudehöhe über der GH<sub>1</sub> sind von allen Gebäudeselten um mindestens 2,00m einzurücken.

GH<sub>1</sub> = Oberkante Gebäude/ Antika/ Geländer  
GH<sub>2</sub> = Oberkante Gebäude

**Höhenbezugspunkt**

- Untere Höhenbezugspunkt für Höhenfestsetzungen von Wohngebäuden (TH<sub>1</sub>, FH<sub>1</sub>, GH<sub>1</sub>/GH<sub>2</sub>) ist die Oberkante der Erschließungsstraße (Hohe Endausbau) gemessen an der straßenäusseren Gebäudemitte (Senkrechte auf der Straßenbegrenzungslinie).
- Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen angrenzen, gibt es zwei Bezugspunkte. Hier gilt der höher gelegene Punkt als Höhenbezugspunkt.
- Bei Grundstücken, die nicht in Gärten an Erschließungsstraßen angrenzen, ist ein gesonderter Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt (mit Angabe des jeweiligen Bezugspunktes). Höhe ist auch hier die Höhe Oberkante der Erschließungsstraße (Hohe Endausbau).

**WA1:**

Geneigte Dächer (siehe auch Örtliche Bauvorschriften):

- TH<sub>1</sub> 9,5m FH<sub>1</sub> 12,5m

TH<sub>1</sub> = Schrittpunkt aufgehende Wand/ Dachhaut  
FH<sub>1</sub> = Oberer Gebäudebegrenzungslinie

**Flachdächer:**

- GH<sub>1</sub> 10,5m GH<sub>1</sub> 12,5m

Gebäudehöhe über der GH<sub>1</sub> sind von allen Gebäudeselten um mindestens 2,50m einzurücken.

GH<sub>1</sub> = Oberkante Gebäude/ Antika/ Geländer  
GH<sub>2</sub> = Oberkante Gebäude

**Höhenbezugspunkt**

- Untere Höhenbezugspunkt für Höhenfestsetzungen von Wohngebäuden (TH<sub>1</sub>, FH<sub>1</sub>, GH<sub>1</sub>/GH<sub>2</sub>) ist die Oberkante der Erschließungsstraße (Hohe Endausbau) gemessen an der straßenäusseren Gebäudemitte (Senkrechte auf der Straßenbegrenzungslinie).
- Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen angrenzen, gibt es zwei Bezugspunkte. Hier gilt der höher gelegene Punkt als Höhenbezugspunkt.

**WA2:**

Geneigte Dächer (siehe auch Örtliche Bauvorschriften):

- TH<sub>2</sub> 9,5m FH<sub>2</sub> 12,5m

TH<sub>2</sub> = Schrittpunkt aufgehende Wand/ Dachhaut  
FH<sub>2</sub> = Oberer Gebäudebegrenzungslinie

**Flachdächer:**

- GH<sub>2</sub> 12,5m GH<sub>2</sub> 15,5m

Gebäudehöhe über der GH<sub>2</sub> sind von allen Gebäudeselten um mindestens 2,50m einzurücken.

GH<sub>2</sub> = Oberkante Gebäude/ Antika/ Geländer  
GH<sub>3</sub> = Oberkante Gebäude

**Höhenbezugspunkt**

- Untere Höhenbezugspunkt für Höhenfestsetzungen von Wohngebäuden (TH<sub>1</sub>, FH<sub>1</sub>, GH<sub>1</sub>/GH<sub>2</sub>) ist die Oberkante der Erschließungsstraße (Hohe Endausbau) gemessen an der straßenäusseren Gebäudemitte (Senkrechte auf der Straßenbegrenzungslinie).
- Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen angrenzen, gibt es zwei Bezugspunkte. Hier gilt der höher gelegene Punkt als Höhenbezugspunkt.

**Flachdächer:**

- GH<sub>1</sub> 10,5m GH<sub>1</sub> 12,5m

Gebäudehöhe über der GH<sub>1</sub> sind von allen Gebäudeselten um mindestens 2,50m einzurücken.

GH<sub>1</sub> = Oberkante Gebäude/ Antika/ Geländer  
GH<sub>2</sub> = Oberkante Gebäude

**Höhenbezugspunkt**

- Untere Höhenbezugspunkt für Höhenfestsetzungen von Wohngebäuden (TH<sub>1</sub>, FH<sub>1</sub>, GH<sub>1</sub>/GH<sub>2</sub>) ist die Oberkante der Erschließungsstraße (Hohe Endausbau) gemessen an der straßenäusseren Gebäudemitte (Senkrechte auf der Straßenbegrenzungslinie).
- Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen angrenzen, gibt es zwei Bezugspunkte. Hier gilt der höher gelegene Punkt als Höhenbezugspunkt.

**III. Entwässerung und Wasserwirtschaft**

**Trennsystem**

Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert.

**Schmutzwasser**

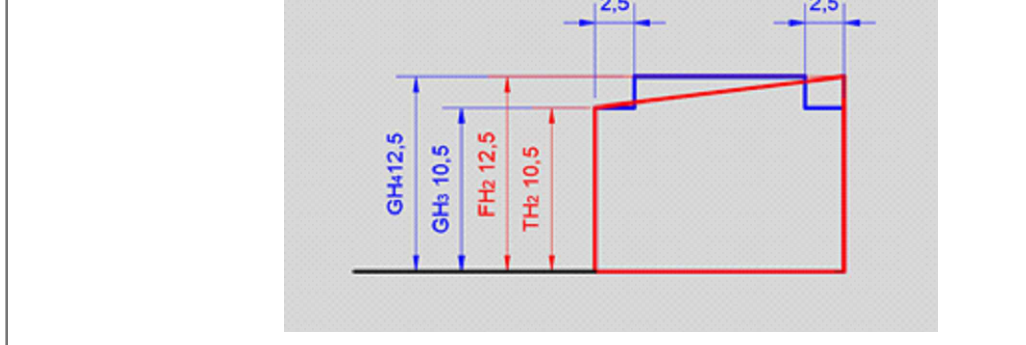
Das System ist damit modifiziert, dass das im Baugrundstück anfallende Schmutzwasser über neue Schmutzwasserkanäle gesammelt wird und in die bestehenden Schmutzwasserkanäle in der Straße „im Grünhof“ bzw. der „Särkover Straße“ eingeleitet wird. Über den Schmutzwasserkanal in der „Särkover Straße“ erfolgt die Weiterleitung. Die Behandlung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage Merzig.

**Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser innerhalb des Baugrabens wird über neue Niederschlagswasserkanäle gesammelt und in südliche Richtung über eine Rückhaltung in den „Kunigsdorf“ abgeleitet.

**Versickerungsfähigkeit von Oberflächen**

Die Oberflächen der Garagenzuträgen sowie der nicht überbauten Stellplätze sind aus wasserundurchlässigen Materialien (z.B. Spülmilch, Rasenrastersteinen, Rasengittersteinen usw. mit einer Sickerfläche von mind. 25%) herzustellen.



**3. Bauweise, Baugrenzen**

Im gesamten Geltungsbereich ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Zulässig sind:

**WA1:**

- Einzelhäuser und Doppelhäuser.

**WA2:**

- Einzelhäuser

Die überbauten Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt.

### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt auf:

**WA1:**

- 2 Wohnungen je Einzelhaus/ 1 Wohnung je Doppelhausfläche.

**WA2:**

- 16 Wohnungen je Einzelhaus.

### 5. Geförderter Wohnungsbau

Im Baublock „C“ des WA2 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Wohnheiten so zu planen, dass sie mit Mieteinwohnerwohnungen gem. § 12 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 85 LBO für Kraftfahrzeuge mind. 2 Stellplätze oder Garagen je Wohninheit auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

### 6. Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugelände selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch auf dem nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fermeto-technische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

### 7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

**WA1:**

- Stellplätze sind zulässig im gesamten Bereich der Baugrundstücke.

**WA2:**

- Garagen und Carports sind zulässig innerhalb der überbauten Grundstücksflächen und entsprechend ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen hier: Garagen/ Carports (Ga/Cp).

**WA3:**

- Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten; eine Unterteilung des Maßes ist zulässig, wenn automatische Garagentöröffnungssysteme Verwendung finden.

### 8. Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zu mindestens 30% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Sollminderstfläche).

Ziel ist es, auf einem Dach Solarthermiekollektoren installiert, so kann hiervon beanspruchte Fläche auf die realisierbare Solarleistungsdichte angerechnet werden.

### 9. Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt:

- Bestehende Verkehrsflächen der L 170.
- „Privatstraße“ zur Erschließung des Betriebsgeländes der Baumschule einschließlich der Anbindung an die L 170.
- Bestehende und geplante Verkehrsflächen der Straße „im Grünhof“.
- Planstraße A.
- Planstraße B mit Wendeanlage.
- Planstraße C mit Wendeanlage.

### II. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Pflanzenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

**1. Baumpflanzungen**

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter privater Baugrundstücke ist ein Laubbäum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzensortimentsliste unter dem Punkt Hinweise und Empfehlung).

**2. Frei- und Abstellflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind unversiegelt zu belassen und ggf. mit Zier- oder Nutzpflanzen anzulegen. Schotterbahnen, die zur Gestaltung verwendet werden und in denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Strohbetten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Wasserleiche oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Abdeckungen aus natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchstein, Splitt) für trockenreife und insektenfreie Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche erlaubt.

**3. Dachbegrenzung**

Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m<sup>2</sup> zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrenzung kombiniert werden und schließen sich nicht an. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dächer, technische Dächer- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

**4. Fassadenbegrenzung**

Mauern und großflächige, (überwiegend) fensterlose Außenwände von Gebäuden (Fläche größer 30m<sup>2</sup>) sind mindestens zu 15% mit geeigneten Rankgehilfen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Gebäude mit weniger als 2 Wohnheiten und Gebäude nach Holz- oder Holzständerbauweise sind davon ausgenommen.

**III. Entwässerung und Wasserwirtschaft**

**Trennsystem**

Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert.

**Schmutzwasser**

Das System ist damit modifiziert, dass das im Baugrundstück anfallende Schmutzwasser über neue Schmutzwasserkanäle gesammelt wird und in die bestehenden Schmutzwasserkanäle in der Straße „im Grünhof“ bzw. der „Särkover Straße“ eingeleitet wird. Über den Schmutzwasserkanal in der „Särkover Straße“ erfolgt die Weiterleitung. Die Behandlung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage Merzig.

**Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser innerhalb des Baugrabens wird über neue Niederschlagswasserkanäle gesammelt und in südliche Richtung über eine Rückhaltung in den „Kunigsdorf“ abgeleitet.

**Versickerungsfähigkeit von Oberflächen**

Die Oberflächen der Garagenzuträgen sowie der nicht überbauten Stellplätze sind aus wasserundurchlässigen Materialien (z.B. Spülmilch, Rasenrastersteinen, Rasengittersteinen usw. mit einer Sickerfläche von mind. 25%) herzustellen.

**IV. Bauordnungrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO - Örtliche Bauvorschriften**

**Dachformen**

**WA1:**

Im Bereich des WA1 sind als Dachformen zulässig Flachdächer und geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern, Zeltdächern und Putzschächeln in einem Neigungswinkel bis zu 45°.

**WA2:**

Im Bereich des WA2 sind als Dachformen zulässig Flachdächer und Putzschächeln in einem Neigungswinkel bis zu 15°.

### Regenwassernutzung

In Verbindung mit § 49a Abs. 1 SWG (Saarländisches Wassergesetz) wird der Einbau von Zisternen mit einem Gesamtvolumen von mind. 30m<sup>3</sup> je Haus festgesetzt. Die Zisternen müssen dabei durch eine getrennte Abgabe ihres Inhaltes über ein Rückhaltevolumen von mind. 3m<sup>3</sup> verfügen. In die Zisternen sind sämtliche anfallenden Dachflächenwässer einzuleiten.

**Stellplatzanzahl für Kraftfahrzeuge**

In den als WA1 gekennzeichneten Bereichen sind gem. § 85 LBO für Kraftfahrzeuge mind. 2 Stellplätze oder Garagen je Wohninheit auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

### Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur in offener Form als Geländebegrenzung, standortgerechten Laubgehölzen, als transparente Holzzaune oder Stahlfenzzaune mit senkrechter Stabung mit Hinterpflanzung durch Hecken/ Sträucher mit einer maximalen Höhe von 1,3 m zulässig. Die Zaun darf die Erdoberfläche der Hecke nicht überschreiten. Als Durchlass für Tiere ist ein Bodenabstand von 0,1 m einhalten. Bei nivelliertem Gelände notwendige Abfangvorrichtungen wie z.B. Winkelstützen sind zu begrünen. Holzzaune sind auch ohne Hecke zulässig.

### V. Hinweise und Empfehlungen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Es wird daher empfohlen, den Umfang eventueller notwendiger Gründungsarbeiten durch ein Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festlegen.

Überboden, der bei Veränderungen an der Endoberfläche ausgetrieben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verdünnung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 19915 in aktueller Fassung abgesprochen, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksrändern sind die Grenzabstände gemäß saarländischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Murringefahren nicht auszuschließen. Daher werden eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbestandsdienst und die Durchführung von Erdarbeiten mit der entsprechenden Sorgfalt empfohlen.

Im Falle des Fundes von Denkmälern oder Denkmälern ist das Saarländische Denkmalschutzgesetz (DSchG) im Besonderen anzugehen und das befristete Verbot gemäß § 12, einzuhalten.

Es wird empfohlen, dass an den neuen Gebäuden Anordnungsmaßnahmen für Gebäudebrüter und Fledermäuse mittels einschlägigen Nisthilfen geschaffen werden.

Hinichtlich der Zulässigkeit von Flächenbefestigungen ist § 19 Abs. 1 LBO zu beachten. Demnach sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder mit erntemaschinen, Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen. Maßnahmen sind ggf. mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Die Abfallwirtschaftsamt des Entsorgungverbandes Saar (EVS) sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sind zu beachten.

Rodungsarbeiten sollen im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. erfolgen.

Bei Funden von Altlasten ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Tel. 0681 8500, zu informieren.

Planpflanzungen innerhalb des Planbereichs werden Pflanzen der nachstehenden Pflanzlisten empfohlen:

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| A) Blüher:                  | Felsahn  |
| Acer campestris             | Haibuche   |
| Carpinus betulus            | Vogel-Kirsche  |
| Prunus avium                | Obstholunder   |
| Prunus - Pyrus, Malus spec. | Sperdler   |
| Salix domestica             |  |
| Mindestpflanzqualität:      | 3x verpflanzte Hochstämme (SH 14/16 cm, bei Obst auch SH 10/12 cm) |
| B) Stäucher:                | Haibuche   |
| Carpinus betulus            | Hassel   |
| Corylus avellana            | Birke  |
| Crataegus monogyna          | Burholzer Hartleig   |
| Buxus sempervirens          | Europanisches Pfaffenholz  |
| Eucalyptus angustata        | Mispel   |
| Mespilus germanicus         | Kreuzdorn  |
| Rhamnus cathartica          | Schwarzer Holunder   |
| Sambucus nigra              | Gemeiner Schneeball  |
| Viburnum opulus             |  |
| Mindestpflanzqualität:      | 2 x verpflanzte Stäucher, Höhe 100 - 125 cm, mind. 4 Triebe        |

**Nachhaltige Mobilität** - Eine ausreichende Anzahl an Abstellplätzen für Fahrräder soll auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Orientierung geben dabei folgende Richtzahlen: - Wohngebäude ab 2 Wohnheiten je Wohninheit mit 2 Abstellplätzen - Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen, min. 1 Abstellplatz je 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche - Handelsnutzungen, min. 1 Abstellplatz je 50m<sup>2</sup> in den Bereichen der überbauten sowie der nicht überbauten Stellplätze sind Ladestationen für die E-Mobilität herzustellen. Wohngebäude mit weniger als 3 Wohnheiten sind davon ausgenommen.

### Rechtliche Grundlagen\*

\*Aktualisierung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Flächenverordnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundesdenkmalschutzgesetz (DSchG) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), das zuletzt durch Artikel 128 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPlG) vom 18. November 2010 (Amtbl. S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtbl. I S. 324).

Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) vom 15. Januar 1994 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (Amtbl. I S. 1341).

Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 30. Juli 2004 (Amtbl. S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 13. Juni 2018, verkündet als Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalspflege vom 13. Juni 2018, Amtsbl. 2018, S. 358, geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).

Landesbaugesetz (LBO) vom 18. Februar 2004 (Amtbl. S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 4. Dezember 2019 (Amtbl. I 2020 S. 211, 760).

Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtbl. S. 900), zuletzt geändert am 21. November 2007 (Amtbl. S. 2393).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtbl. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtbl. I S. 324).

Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVerfVVG) vom 15. Dezember 1976 (Amtbl. S. 1151), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. August 2020 (Amtbl. I S. 1058).

Verordnung über den Landesentwicklungspass, Teilschnitt „Siedlung“ - LEP - Siedlung vom 4. Juli 2006 (Amtbl. S. 962).

Verordnung über den Landesentwicklungspass, Teilschnitt „Umwelt“ - LEP - Umwelt vom 13. Juli 2004 (Amtbl. S. 1574), zuletzt geändert durch die 1. Änderung, betreffend die Aufhebung der landesparischen Ausschussverordnungen der Vorranggebiete für Windenergie, vom 27. September 2011 (Amtbl. S. 342).

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungbeschluss**

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 20.12.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohngebiet westlich der Särkover Straße“ im Stadtteil Ballern gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsblatt der Stadt örtlich bekannt gemacht.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

**Beteiligung der Öffentlichkeit**

In seiner Sitzung am 20.12.2022 hat der Stadtrat der Kreisstadt Merzig beschlossen die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ 2023 bis einschl. \_\_\_\_ 2023 im Rathaus der Kreisstadt Merzig, Bauamt aus und wurde im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Kreisstadt Merzig zur Einsicht eingeleitet.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte örtlich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegung von jedermann abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt werden können.

**Beteiligung der Behörden**

In seiner Sitzung am \_\_\_\_ 2023 hat der Stadtrat der Kreisstadt Merzig beschlossen die Beteiligung der Behörden gem. § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_ 2023 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis einschl. \_\_\_\_ 2023 aufgefordert.

Das Schreiben beschränkte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB Gem. § 4 Abs. 6 BauGB wurde mitgeteilt, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt werden können.

**Abwägung**

Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Stadtrat der Kreisstadt Merzig in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_ 2023 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gegeneinander abzuwägen. Es ergaben sich keine Planänderungen.

**Beschluss des Bebauungsplans**

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_ 2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Särkover Straße“ gem. § 19 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit dem Beschluss des gleichen Datums gebilligt.

**Ausfertigung des Bebauungsplans**

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohngebiet westlich der Särkover Straße“ mit seinen textlichen Festsetzungen und den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrats der Kreisstadt Merzig übereinstimmt und dass die für die Rechtsanwendung maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Planungsgrundlage stimmt im Sinne des § 1 Abs. 2 PlanZV mit dem aktuellen Liegenschaftsplan überein.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom \_\_\_\_ 2023 ausgefertigt.

Merzig, den \_\_\_\_ 2023

Der Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 19 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am \_\_\_\_ 2023 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan und die Begründung bei der Verwaltung der Kreisstadt Merzig, Bauamt, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Es wird auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung, die Rechtsfolgen gem. § 213 Abs. 1 BauGB und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen. Mit der örtlichen Bekanntmachung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Särkover Straße“ rechtskräftig.

Merzig, den \_\_\_\_

Der Bürgermeister

**Leick Baumschulen GmbH & CO. KG**

**LEICK BAUMSCHULEN**

**PROJEKT**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Särkover Straße“**

**PLANNHALT**

**Planzeichnung**

**BEARBEITER**

Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann  
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke

**ZEICHNERIN**

L. Hoff

**STAND**

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

**PLOTTODATUM**

30.11.2022

**BLATTGRÖSSE**

1,08 m