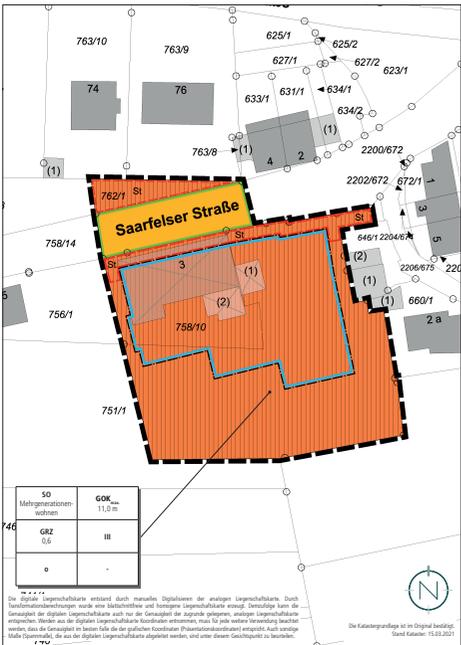


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERLÄUTERUNG

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Saarfelser Straße, gemessen an der straßenbegleitenden Gebäudemitte.

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

Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch unterirdische Baulinien (technische Außenbau) erreicht werden. Die 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden.

4. BAUWEISE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO
Es wird eine offene Bauweise analog § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude sind bis zu einer Gesamtlänge von 50 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand darf zur Errichtung eines Treppenhauses (z. B. Rettungsweg) unterschritten werden.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO
Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen begrenzt. Analog § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach 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 unterirdische Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes selbst dienen und die seiner Eigentümer nicht widersprechen. Die Ausmaßen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Das gleiche gilt in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. (s. ergänzender Festsetzungen der Fläche für Stellplätze)

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUNVO
Siehe Plan.
Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in der festgesetzten Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig.

Fahrradstellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

- BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 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 Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 1-14 BAUNVO
Analog § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationenwohnen“ festgesetzt.
- SONSTIGES SONDERGEBIET: HIER: „MEHREGENERATIONENWOHNEN“**
Zulässig sind:
1. Mehrgenerationenwohnen mit 11 Wohneinheiten und Gemeinschaftsraum.
2. Arztpraxis mit Behandlungsräumen,
3. Café.
4. dem Mehrgenerationenwohnen, der Arztpraxis und dem Café dienende und untergeordnete Technik-, Sanitär-, Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume.
5. Wohnungen für Audiotext- und Bereichschatzungen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Mehrgenerationenwohnen zugeordnet und ihr gegenüber in grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
6. Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Terrassen, Außenanlagen und alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Mehrgenerationenwohnen, der Arztpraxis und des Cafés erforderlichen Einrichtungen und Nebenanlagen.

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

- GRUNDLÄCHENZAHL**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUNVO I.V.M. § 19 BAUNVO
Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BaUGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und BaUNVO auf 0,6 festgesetzt.

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

- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO
Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird analog § 16 Abs. 2 BaUNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

- HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO
Siehe Plan.
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante beträgt 11,0 m.

VISUALISIERUNG NORDOSTEN



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

- Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 4 BaUGB i.V.m. § 54 SaaLändisches Wassergesetz)
- Die Entwässerung des Flangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem.
 - Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.
 - Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Staunkanal, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Ausnahm zulassen.
 - Die Entwässerungsplanung gilt mit den Stadtwerten fest abzustimmen.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BaUGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO)
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflectierenden Materialien. Die Begrünung von Fassaden zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas ist zulässig.
 - Dachform: Als Dachformen sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von < 10° zulässig. Bei direkt an die Hauptgebäude angebauten Nebengebäude ist die Dachneigung und das Dachform des Hauptgebäudes aufzunehmen.
 - Dachbedeckung: Dachbedeckungen in glänzenden, reflektierenden Materialien sind unzulässig. Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig. Die Begrünung von Dächern zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas ist zulässig.
 - Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen: Die Anlage von Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen ist bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig. Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Gem. § 47 LBO ist ein PKW-Stellplatz je zwei Wohnungen in der Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen zu errichten. Je 8 - 12 Stellplätze im Bistro / Café ist ein PKW-Stellplatz zu errichten. Je 20 - 30 m² Praxis-/Nutzfläche ist ein PKW-Stellplatz zu errichten; mindestens jedoch ein pro Praxis.
 - Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Planken nicht nur in geringer Zahl vorhanden (Schottersteine), sind im Bereich dieser Freizeitanlagen nicht zulässig.
 - Multitorneen: Multitorneen sind in den öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entgegen in Schränken einzubauen oder sichtschränkt aufzustellen.

HINWEISE

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird im beschriebenen Umfang gemäß § 13a BaUGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BaUGB gelten entsprechend. Daneben wird gemäß § 13 Abs. 3 BaUGB von einer Umweltpflicht nach § 2 Abs. 4 BaUGB, von dem Umwelterbe nach § 2a BaUGB, von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BaUGB und gem. § 13 Abs. 2 BaUGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Einbeziehung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BaUGB abgesehen.
- Baudenkmal- und Bodendenkmal sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmalen und das Verbot der Bodendenkmalen (§ 16 Abs. 1 und 2 SächsG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SächsG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 SächsG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumschlagarten oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Heck- und lebende Zaune, Gebölche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anlagen darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutung entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorrangig entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baubearbeitung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauarbeiten Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 SaaLändisches Bodenschutzgesetz (SBoDSchG) die Verpflichtung, die urren Behörden des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), vom 29. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2441) und vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BaUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.11.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2342), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
 - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2525), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).
 - § 12 des Kommunalverwaltungsorganisationsgesetzes (KVO) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (AmtBl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Dezember 2020 (AmtBl. S. 1341).
 - SaaLändisches Landesbaugesetz (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (AmtBl. 2020 S. 211).
 - Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat in Saarland - SaaLändisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (AmtBl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (AmtBl. S. 324).
 - SaaLändisches Denkmalschutzgesetz (SDoSchG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (AmtBl. 2018, S. 358).
 - SaaLändisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (AmtBl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (AmtBl. I S. 324).
 - SaaLändisches Bodenschutzgesetz (SaaLändisches Bodenschutzgesetz - SBoDSchG) vom 20. März 2002 (AmtBl. 2002, S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2020 (AmtBl. S. 2393).

VERFAHRENSVERMERKE

Die Vorhaben trägt, die Maßgabe eG, hat mit Schreiben vom ... die Einleitung eines öffentlicher Beteiligungs nach § 12 BaUGB beantragt.

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat am ... die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Mehrgenerationenwohnen Saarfelser Straße“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BaUGB).

Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, wurde am ... öffentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BaUGB).

Es wird bescheinigt, dass in dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan folgende Flächen hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen:

Der Stadtrat hat am ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Mehrgenerationenwohnen Saarfelser Straße“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BaUGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Mehrgenerationenwohnen Saarfelser Straße) wird hiermit als Satzung ausgestellt.

Merzig, den ...

Der Bürgermeister

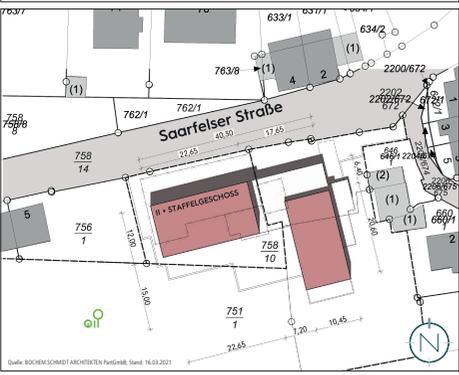
Der Satzungsbeschluss wurde am ... öffentlich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BaUGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsbehelfe des §§ 214, 215 BaUGB und auf die Rechtsbehelfe des § 12 Abs. 6 KVO hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Mehrgenerationenwohnen Saarfelser Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BaUGB).

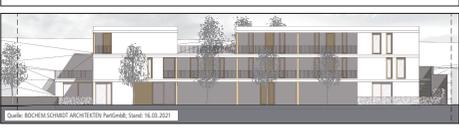
Merzig, den ...

Der Bürgermeister

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



ANSICHT NORD



ANSICHT OST



Mehrgenerationenwohnen Saarfelser Straße

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Menningen



Bearbeitet im Auftrag der
MeGelo eG
Mehrgenerationendorf Genossenschaft für selbstbestimmtes
und nachbarschaftliches Wohnen
Menningerstraße 69
66663 Merzig

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kem
Dipl.-Ing. Sarah End

ENTWURF
Maßstab: 1:500 im Original
Verkleinung ohne Maßstab

0 5 25 50

KERN PLAN