

STADT MERZIG - Bebauungsplan "Neben dem Scheibelsbach"



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO.
 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO vom Bebauungsplan ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 Für das WA wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
 Die Höhe baulicher Anlagen wird im Plangebiet durch die Zahl der Vollgeschosse festgelegt (siehe Plan).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1 Bauweise
 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird dadurch definiert, dass das Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden darf.
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
 Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports in den Baugebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernwärmeelektrische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

5. Grünfläche gem. § 15 BauGB
 Im Bebauungsplan wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Garten" festgesetzt.

6. Grünordnerische Festsetzungen
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Je 200 qm nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).
Pflanzliste (nicht abschließend):
 Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Eiche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Platanus hybridus (Platanee)

Hinweis:
 Rodungen sind gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/Rückschnitte, die über einen Formschritt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. Sept. notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO
Frei- und Abstellflächen
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Ziel- oder Nutzgarten anzulegen. Schotterungen, die zur Gestaltung verwendet werden und in denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

Wasserdichte 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, Bruchsteinmauer) für trockenresistente und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche erlaubt.

Regenwasserernutzung
 Die Oberflächen der Garagenzufahrten sowie der nicht überdachten Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Splittdecks, Rasengittersteinen, Rasengrünsteinchen usw. mit einer Sickerfläche von mind. 25%) herzustellen. In Verbindung mit § 49a Abs. 1 SWG (Saarländisches Wassergesetz) wird der Einbau von Zisternen mit einem Gesamtvolumen von mind. 5m³ je Haus festgesetzt. Die Zisternen müssen dabei durch eine gedosselte Abgabe ihres Inhaltes über ein Rückhaltevolumen von mind. 3m³ verfügen. In die Zisternen sind sämtliche anfallenden Dachflächenwässer einzuleiten. Es wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden Bach geleitet wird.

Nutzung regenerativer Energien
 Wärmepumpen auf Basis erneuerbarer Energien sind einzusetzen. Solarenergie soll mit Hilfe von thermischen Solaranlagen und/oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung genutzt werden. Mindestens 30% der Dachfläche sind mit Solar oder PV auszurüsten. In die Berechnung werden Garagenflächen mit einbezogen.

Stellplätze und Garagenzufahrten
 Alte Stellplätze und Garagenzufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdurchlässig zu befestigen.

Einfriedrungen
 Einfriedrungen sind nur in offener Form als Gehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen, als transparente Holzläden oder Stahrränke mit weinreicher Stäbung mit Hinterpflanzung durch Hecken/ Sträucher mit einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Der Zaun darf die Erdoberfläche der Hecke nicht überschreiten. Die Einfriedrungen sollen als Durchlass für Tiere einen Bodenabstand von 0,1 m einhalten. Bei abschüssigem Gelände notwendige Abfangvorrichtungen wie Winkelstützen sollen begrünt werden.

Holzläden sind auch ohne Hecke zulässig.

III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 6 BauGB
 Die Regelungen des § 55f des Saarländischen Wassergesetzes (SWG, Unterhaltung und Pflege des Gewässerandräufereis) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der gesetzlich geregelte Ufersaum von 5m wird eingehalten.

IV. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs; siehe Planzeichnung

V. HINWEISE
Naturschutz
Artenschutz
Artenschutzmaßnahmen
 Folgende Maßnahmen werden empfohlen, um Konflikte mit bestimmten Artgruppen zu vermeiden:
 - Erfassung und Bewertung der vorhandenen Höhlenbäume innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Umgebung
 - Untersuchungen zum Vorkommen der Haseisbaue in Form einer Nachsuche auf Fraßspuren und Altnester im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung

Allgemeine Maßnahmen
 Folgende Maßnahmen werden empfohlen, um allgemeine artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden bzw. zu minimieren:
 - Rodungs-/ Freisetzungarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
 - Unmittelbar vor dem tatsächlichen Eingriff ist die artenschutzrechtliche Situation noch einmal (ggfs. durch örtliche Erfassungen) zu prüfen
 - Potenzielle Artenschutzmaßnahmen, die sich aus den Erfassungen unmittelbar vor Eingriff ergeben können, sind ggfs. durch eine ökologische Bauleitung in die Umsetzung zu betreten und zu dokumentieren sowie in ihrer Funktion zu verifizieren.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I, S. 4147) geändert worden ist

Baumutzungsverordnung (BauMUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3718), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I, S. 3008) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2002 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 10. Dezember 2020 (BGBl. I, S. 2694)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), Änderung durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306, Nr. 9)

Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274, 2021, I, S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I, S. 4458) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I, S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I, S. 4147) geändert worden ist

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt, S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2019 (Amtbl. I, S. 211)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNatSchG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt, S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtbl. I, S. 2629)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt, S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtbl. I, S. 2629)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 3. Juli 2018, S. 351), geändert durch Artikel 160 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtbl. I, S. 2629)

Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung vom 28. Oktober 1977, zuletzt geändert durch Artikel 161 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtbl. I, S. 2629)

VERFAHENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Merzig hat am ____ 2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Neben dem Scheibelsbach" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am ____ 2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) hat gemäß § 13b Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ____ 2022 bis einschließlich ____ 2022 öffentlich ausgestellt.

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können, am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____ 2022 am Stellungsplan geteilt und über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat am ____ 2022 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde derjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Merzig hat am ____ den Bebauungsplan "Neben dem Scheibelsbach" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Neben dem Scheibelsbach" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Der Bebauungsplan wird hiemit als Satzung ausgeteilt.

Merzig, den ____ Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan "Neben dem Scheibelsbach", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsmittel (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Merzig, den ____ Der Bürgermeister

STADT MERZIG

BEBAUUNGSPLAN "Neben dem Scheibelsbach"

Planungsstand:
 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

M 1:500

Bearbeitet für die Stadt Merzig
 Völklingen, im März 2022