

BAULEITPLANUNG

Einfacher Bebauungsplan gem.
§ 30 Abs. 3 BauGB

für das Teilgebiet

„Altort Portz“

in der Ortsgemeinde Merzkirchen, Ortsteil Portz

Textliche Festsetzungen

Ausfertigung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke
M.A. Anna Müller

Auftraggeber:



Ortsgemeinde Merzkirchen,

Bearbeitet durch:

**INGENIEURBÜRO
P & P GmbH**

Hauptsitz

Im Gewerbepark 5
66687 Wadern
Telefon +49 6871 90280
Fax +49 6871 902830
Email info@paulus-partner.de

Büroniederlassungen

Großer Markt 17
66740 Saarlouis
Telefon +49 6831 1204038

Südallee 37e
54290 Trier
Telefon +49 651 97609810
Fax +49 651 97609815

Auf Grundlage des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert, werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse:

- Die Zahl der Vollgeschosse bei Hautgebäuden beträgt max. II Vollgeschosse.

Staffelgeschosse:

- Siehe örtliche Bauvorschriften.

Höhe der baulichen Anlagen / Oberkante:

- Die zulässige maximale Gebäudehöhe (Oberkante - OK) der Hauptgebäude bezogen auf die höchste Begrenzungslinie des Gebäudes liegt bei 12,00 m über der Höhe der erschließenden Straße, in der Mitte der straßenseitigen Wand.

Die Mitte der straßenseitigen Wand ist aus der gesamten Länge der der erschließenden Straße zugewandten Wand des Hauptgebäudes einschließlich von Vor- und Rücksprüngen zu ermitteln und im rechten Winkel zur Straßenbegrenzung zu beziehen.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Im Plangebiet sind je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche maximal 4 Wohnungen zulässig.
- Die Gesamtzahl der Wohnungen pro Baugrundstück darf 8 Wohnungen nicht überschreiten.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- Die Mindestgröße des Baugrundstückes beträgt bei Teilung 500 m².

Auf Grundlage der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365), werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

II. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 88 LBauO)

1. Dachform/-neigung

- Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Minstdachneigung von 25° zulässig.

2. Staffelgeschosse

- Staffelgeschosse sind weder als Vollgeschoss noch als Nichtvollgeschoss zulässig.

3. Zahl der Stellplätze

- Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

- Stellplätze, welche nicht unabhängig anfahrbar sind (sogenannte gefangene Stellplätze), sind dabei nicht mitzurechnen. Alle Stellplätze müssen frei erreichbar sein.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Denkmalschutz

Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen gem. §§ 19 und 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz.

Veränderungen an Kulturdenkmälern, innerhalb von Denkmalzonen sind nach § 13 DSchG Rheinland-Pfalz, zu genehmigen, sowie Instandsetzungen anzuzeigen.

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 bislang unerkannte Kulturdenkmäler befinden können, beispielsweise Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire). All diese genannten Kleindenkmäler sind prinzipiell in situ zu belassen.

Sollten im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde-Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE- von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

Landesbetrieb Mobilität

Bauverbotszone

Die Bauverbotszone ist nach § 22 Abs. 1 LStrG einzuhalten.

Erschließung

Die Erschließung hat über das gemeindliche Wegenetz innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen zu erfolgen.

Zuwegungen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen der Kreisstraße sind nicht gestattet.

Entwässerung

Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet,

die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf in keiner Weise beeinträchtigt werden.

Veränderung des Baugrundes

Baugruben, Abgrabungen, Böschungen sowie sonstige Veränderungen des Baugrundes dürfen unabhängig vom Abstand zur Straße nur unter Einhaltung der technischen Regelwerke hergestellt werden. Insbesondere sind in eigener Verantwortung durch die Gemeinde bzw. den Bauherren bzw. dessen Planverfasser die Anforderungen der DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN 4124 Baugruben und Gräben und der DIN 4084 – Baugrund-Geländebruchberechnungen zu beachten. Erforderliche Untersuchungen und Berechnungen sind von der Gemeinde bzw. vom Bauherren vorzusehen und gehen ausschließlich zu deren Lasten.

Starkregen

In Teilbereichen des Plangebietes kann es zu Gefährdungen bei Starkregenereignissen kommen.

Zur Vorsorge von Starkregenauswirkungen wird empfohlen:

- Die Geländegestaltung im Rahmen der Erschließung des Planbereichs ist grundsätzlich abflusssensibel zu gestalten.
- Beim Bau von Kellern sind Maßnahmen zur Verhinderung des Eintritts von Niederschlagswasser zu treffen (Abdichtungsmaßnahmen, technische Vorkehrungen zur Verhinderung von Wassereintritt).
- Gebäudeeingänge sollen erhöht in Bezug zur Geländeoberfläche angelegt werden (Anlage von Stufen vor Gebäudeeingängen).

Landesamt f. Geologie u. Bergbau Rheinland-Pfalz

Boden und Baugrund allgemein:

Auftreten von Schichten des Mittleren Muschelkalks, die für ihre Rutschanfälligkeit bekannt sind. Es handelt sich hierbei um rötliche bis graue, dolomitische Ton- und Mergelsteine, in die im oberen Bereich der Abfolge Gips- und Anhydritbänke eingeschaltet sein können. Insgesamt ist der Baugrund im Mittleren Muschelkalk als ungünstig zu bezeichnen. Infolge des hohen Tongehaltes neigen die Lockergesteine bei Wassergehaltsänderungen zum Schrumpfen bzw. Quellen. Bei starker Durchnässung können auch gering geneigte Hänge instabil werden und Rutschungsschäden zeigen. Falls im Untergrund Gips- oder Anhydritlagen vorhanden sind, können diese bei Wasserkontakt zu Problemen führen.

Eingriffe in den Baugrund:

Sofern noch Eingriffe in den Baugrund geplant sind, empfehlen wir aufgrund der genannten Gegebenheiten jeweils die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität. Die Eignung des Untergrundes für die Planung von Versickerungsanlagen kann im Zuge dessen auch abgeklärt werden. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Vorab werden folgende prinzipielle Hinweise gegeben:

- In hängigem Gelände ist die Anschnittshöhe zu begrenzen (z.B. <1,5 m Höhe).
- Durch die Bebauung sind keine nennenswerten zusätzlichen Lasten aufzubringen (Kräftegleichgewicht).
- Neubauten sollten in setzungsunempfindlicher Bauweise und mit einer ausgesteiften Gründung ausgeführt werden.
- Auf Erdwärmesonden sollte verzichtet werden.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 236) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)

Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist.

Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (LSolarG) vom 30. September 2021, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).

Geologiedatengesetz (GeoIDG) vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Merzkirchen hat in seiner Sitzung am 21.11.2023 gem.

§ 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Altort Portz“, in der Ortsgemeinde Merzkirchen, im Ortsteil Portz gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen samt Begründung in der Zeit vom 19.06.2025 bis einschl. 21.07.2025 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 19.06.2025 frühzeitig unterrichtet. Es wurde zur Stellungnahme bezüglich beabsichtigter

oder bereits eingeleiteter Planungen, sonstiger Maßnahmen oder Informationen, soweit diese für die städtebauliche Ordnung dieses Vorhabens bedeutsam oder für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein können aufgefordert. Weiter wurde zur Stellungnahme im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2026 bis 22.02.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur vorgenannten Internetveröffentlichung erfolgte bei der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Bebauungsplan.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte ortsüblich und zusätzlich durch Einstellung ins Internet mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von jedermann abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit elektronischem Schreiben vom 22.01.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 22.02.2026 aufgefordert.

Abwägung

Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Merzkirchen in öffentlicher Sitzung am 15.04.2026 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt.

Beschluss des Bebauungsplans

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Merzkirchen hat in öffentlicher Sitzung am 15.04.2026 den Bebauungsplan für das Teilgebiet „Altort Portz“ der Ortsgemeinde Merzkirchen, Ortsteil

Portz gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des gleichen Datums gebilligt.

Ausfertigung des Bebauungsplans

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Altort Portz“ mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates der Ortsgemeinde Merzkirchen übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Planungsgrundlage stimmt im Sinne des § 1 Abs. 2 PlanzV mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom 17.04.2026 ausgefertigt.

Merzkirchen, den __.__.2026

Der Ortsbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am __.__.2026 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan und die Begründung bei der Verwaltung der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, 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 Formschriften, von Mängeln der Abwägung, die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 1 BauGB und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan für den Ortsteil Portz, der Ortsgemeinde Merzkirchen, rechtskräftig.

Merzkirchen, den __.__.2026

Der Ortsbürgermeister