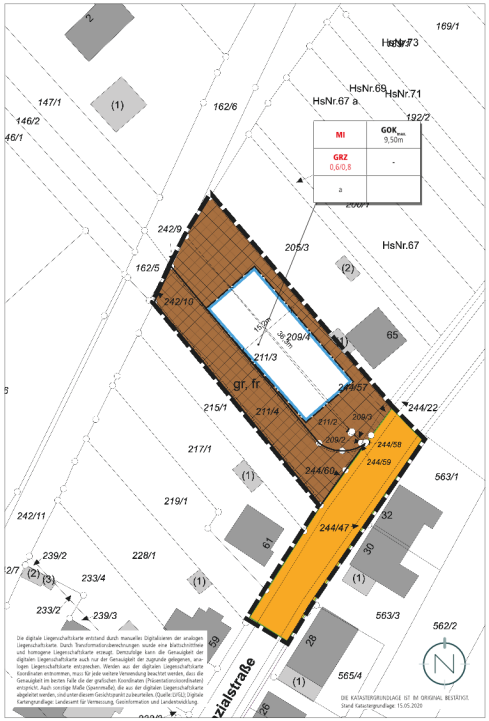
TEIL A: PLANZEICHNUNG



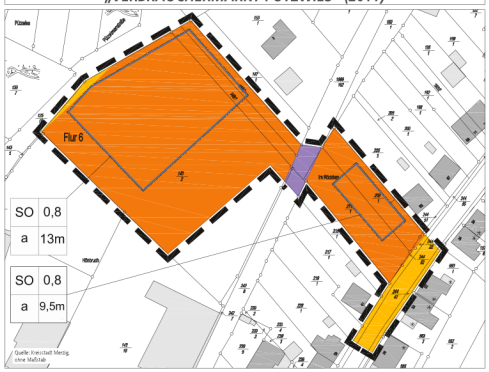
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- MI — MISCHGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6 BAUNVO)
- GOK_{max} 9,50 m — HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN; HIER: MAXIMALE GEBÄUDEOBERKANTE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- GRZ 0,8 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- Bauweise a — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- gr, fr — MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	-
Bauweise	-

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „VERBRAUCHERMARKT PÜTZWIES“ (2011)



TEIL B: TEXTTEIL TEILBEREICH B

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

Die Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan vom 21.12.2011 sind nachfolgend in roter Schrift dargestellt. Im Übrigen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 21.12.2011 unverändert übernommen.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO

1.1 MISCHGEBIET
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 6 BAUNVO — Siehe Plan.

zulässig sind: — gem. § 6 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

nicht zulässig sind: — gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und analog § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten.

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

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: GEBÄUDEOBERKANTE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO — Bezogen auf das fertige Niveau des Parkplatzes in Höhe der Gebäudemitte wird die Gebäudeoberkante auf eine Höhe von maximal 9,5 m im Mischgebiet festgesetzt.

Ausgenommen sind technische Aufbauten bzw. Technikräume z.B. für Kühlanlagen.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO — Siehe Plan.

Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird für das Mischgebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen

Analog § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ im Mischgebiet durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO — Siehe Plan.

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf und eine Grenzbebauung zulässig ist.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO — Siehe Plan.

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß im Bereich der Baugrenzen kann zugelassen werden.

5. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB — Stellplätze und Garagen sind in Anwendung des § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Baugebiete (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) allgemein zulässig. Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind ebenfalls allgemein zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO können innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen werden.

6. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB — Siehe Plan.
Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB — Um ein bauzeitliches Eindringen von Individuen der Mauereidechse in das Baufeld zu vermeiden, ist für die Dauer der Bauarbeiten entlang der Bahntrasse ein Reptilienschutzzaun aufzustellen und dessen Funktionalität regelmäßig zu überprüfen.

8. MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB — Siehe Plan.
Der dafür vorgesehene Bereich ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

9. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen bzw. die Flächen, die nicht für Stellplätze und ihre Zufahrten genutzt werden zu begrünen sind. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste). Die Gestaltung der Freiflächen soll sich an vorhandenen Strukturen orientieren. Ebenso wird festgesetzt, dass je 8 Stellplätze 1 Hochstamm zu pflanzen ist. Diese Festsetzung gibt nur die Größenordnung vor, die Bäume können gestalterisch so integriert werden, dass die Anordnung ein harmonisches Gesamt bild ergibt.

Pflanzliste (nicht abschließend)

Bäume
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Spitz-Ahorn (Acer planaoides)
- Rosskastanie (Aesculus hippocastanum)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eskastanie (Castanea sativa)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Ebereesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)

Sträucher
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hasel (Corylis avellana)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Schneeball (Viburnum opulus)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr 25b BauGB wird ferner festgesetzt, dass alle Bäume die nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sind oder das Vorhaben nicht beeinträchtigen, zu erhalten sind.

10. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB — Siehe Plan.

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

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

Regenwasser:
- Regenwasser ist mittels Trennsystem in den nahe gelegenen Vorfluter (Seffersbach) einzuleiten. Hiermit wird dem § 49a SWG Rechnung getragen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Werbeanlagen:
- Im Plangebiet ist folgender Werbepylon zulässig: An der Einfahrt von der Provinzialstraße kommend ist im Einfahrtsbereich ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 6,00 m und einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig.
- Außerdem sind Werbeanlagen an der jeweiligen Gebäudefassade zulässig.

HINWEISE

- Für Teilbereich B sind die Voraussetzungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht mehr gegeben, dieser Teil ist künftig somit nicht-vorhabenbezogen.
- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Pützwies Teilbereich B Zwischen Bahntrasse und Provinzialstraße“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Pützwies“ von 2011.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Ab-zweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie ge-fahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelzielfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung der Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von zentraler Stelle einzu-for-dern: Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
- Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen sind im Planungsbreich keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so sind die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Gebiet einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Ob unter diesem Bereich Abbau umgegangen ist, geht aus Akten- und Planunterlagen jedoch nicht hervor. Es wird empfohlen, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dem Oberbergamt das Saarlandes mitzuteilen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- 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. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8/9. Dezember 2020 (Amtsbl. I S. 1341).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I 2020 S. 213).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Vorhabenträgerin, die Wohnanlagen Brotdorf GmbH & Co. KG hat für den Teilbereich A mit Schreiben vom __.__.____ die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat am __.__.____ die Einleitung des Verfahrens zur 1. Teiländerung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Verbrauchermarkt Pützwies“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan teil zu ändern und zu erweitern, wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren teilgeändert und erweitert. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der 1. Teiländerung und Erweiterung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Pützwies“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan für Teilbereich A) beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf der 1. Teiländerung und Erweiterung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan für Teilbereich A), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Teiländerung und Erweiterung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan unberücksichtigt bleiben können, am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am __.__.____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat am __.__.____ beschlossen, den Geltungsbereich der 1. Teiländerung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Pützwies“ zu teilen und den südlichen Teil des Geltungsbereiches als Teilbereich B gesondert fortzuführen.
- Der Stadtrat hat am __.__.____ die 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Pützwies Teilbereich B Zwischen Bahntrasse und Provinzialstraße“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Pützwies Teilbereich B Zwischen Bahntrasse und Provinzialstraße“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Merzig, den __.__.____

Der Bürgermeister

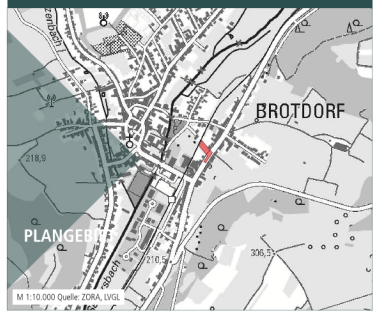
- Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Pützwies Teilbereich B Zwischen Bahntrasse und Provinzialstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Merzig, den __.__.____

Der Bürgermeister

Verbrauchermarkt Pützwies Teilbereich B Zwischen Bahntrasse und Provinzialstraße

1. Teiländerung des Bebauungsplanes in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Brotdorf



Bearbeitet im Auftrag der
Wohnanlagen Brotdorf GmbH & Co. KG
Peter-Wust-Straße 5
66399 Mandelbachtal

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

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

Stand der Planung: 22.02.2022
SATZUNG

Maßstab 1:500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab
0 5 25 50

KERN PLAN