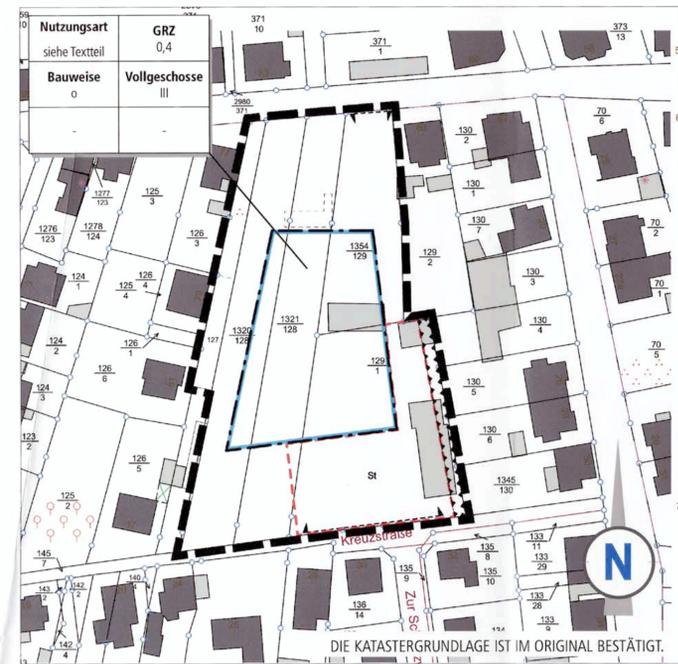


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERLÄUTERUNG

| | |
|------------|--|
| | GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB) |
| | BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO) |
| III | ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO) |
| GRZ | GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO) |
| o | OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 BAUNVO) |
| St | FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB) |
| | ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EINFAHRTBEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB) |
| | BUNKERANLAGE (VOLLSTÄNDIG UNTERIRDISCH; LAGE GESCHÄTZT) |
| | FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BIMSCHG; HIER: LÄRMSCHUTZWAND (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB) |

ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - ENTWURF



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

| | |
|---|--|
| 1. NUTZUNGSART: BETRIEB FÜR PRINT- UND WERBEDIENSTLEISTUNGEN MIT ONLINE-VERTRIEB ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB | siehe Plan, Das Plangebiet wird mit der Nutzungsart „Betrieb für Print- und Werbedienstleistungen mit Online-Vertrieb“ festgesetzt. Zulässig sind: 1. Ein Betriebsgebäude mit einer Wohnung für Betriebsinhaber und Betriebsleiter 2. Büroräume 3. Lagerräume 4. Versandräume 5. Funktions- und Nebenräume 6. Aufenthaltsräume für Kunden und Personal 7. Nebenanlagen 8. Stellplätze 9. Anlagen zur Erzeugung solarer Energie auf den Dachflächen 10. Alle sonstigen zum Betrieb erforderlichen Einrichtungen |
| 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO | siehe Plan, Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14, 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 2 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. |
| 2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16, 20 BAUNVO | siehe Plan, Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf drei Vollgeschosse begrenzt. |
| 2.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16, 18 BAUNVO | Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Höhe des oberen Dachabschlusses festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe beträgt 12,5 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens. Eine Überschreitung durch Anlagen zur Erzeugung solarer Energie von bis zu 1 m Höhe ist zulässig. |
| 3. BAUWEISE ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO | siehe Plan, Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine offene Bauweise analog § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. |

| | |
|---|---|
| 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO | siehe Plan, Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen sind befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege und weitere Gestaltungselemente zulässig. |
| 5. STELLPLÄTZE ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB | Siehe Plan, Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. |
| 6. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EINFAHRTBEREICH ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB | Siehe Plan, Im Süden wird das Plangebiet über den in der Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtbereich an die Kreuzstraße angeschlossen. Im Norden wird eine Anschlussmöglichkeit über die Eisenbahnstraße festgesetzt. |
| 7. ABWASSER/ENTWÄSSERUNG ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB | Schmutzwasser und auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist der vorhandenen Mischkanalisation zuzuführen. |
| 8. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB | Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine 55 m lange (gemessen von der südlichen Grundstücksgrenze an der Kreuzstraße) und 1,8 m hohe (bezogen auf das heutige, natürliche Gelände) Lärmschutzwand mit einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/qm zu errichten. |
| 9. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB | siehe Plan |

HINWEISE

- Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Vorschriften des § 13 BauGB finden entsprechend Anwendung. Damit wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet, ebenso auf die Durchführung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, 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 oder auf den Stock zu setzen.
- Die Gemeinde Merchweiler weist darauf hin, dass die Bodenverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches als problematisch einzustufen sind.
- Zum weiteren Ausbau der Solarenergienutzung wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung empfohlen. Die Errichtung dieser Anlagen auf den Dächern ist zulässig.
- Im Plangebiet sollten aus Gründen des Insektenschutzes Natriumdampf-Hochdruck- (Vialux, NAV E 70 W 7F bzw. 50 W/E Standard) oder Natrium-Niederdrucklampen (NA/SOX 35 W) installiert werden.
- Nach Auswertung der dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Unterlagen sind im Planungsbereich keine Hinweise auf Fundmunition vorhanden. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da nicht alle Kampfhandlungen des II. Weltkriegs in Form von Luftbildern oder anderen Unterlagen dokumentiert sind.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SdSchG wird hingewiesen.
- Für das Plangebiet weist das Kataster des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) keine Altlasten und/oder altlastverdächtigen Flächen aus. Diese Unterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Somit ist nicht auszuschließen, dass sich hier doch Altlasten oder altlastverdächtige Flächen befinden. Sollten für das Planungsgebiet Selbige bekannt werden, ist das LUA zu benachrichtigen.

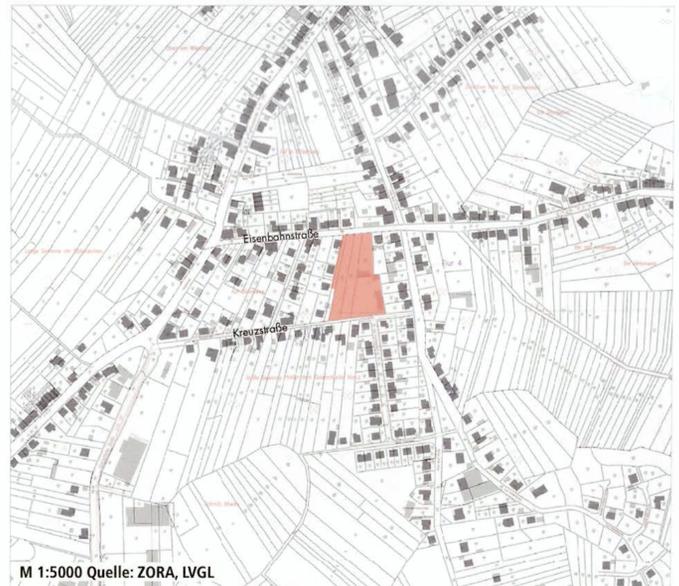
GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).
 - Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2012 (Amtsbl. I S. 1554).
 - Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt S. 1374).
 - Der § 12 des Kommunalselfverwaltungssetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Februar 2009 (Amtsbl. S. 1215).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die Firma Designscape Media e.K., hat mit Schreiben vom **30.01.2013** die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Merchweiler hat am **28.02.2013** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Firma Designscape Media e.K.“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am **02.03.2013** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
 - Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Merchweiler hat den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Firma Designscape Media e.K.“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom **18.03.2013** bis einschließlich **19.04.2013** öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am **02.03.2013** ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **01.03.2013** von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum **19.04.2013** zur Stellungnahme eingeräumt.
 - Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am **23.05.2013**. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
 - Der Gemeinderat hat am **23.05.2013** den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Firma Designscape Media e.K.“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
 - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Firma Designscape Media e.K.“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Merchweiler, den **24.05.2013** Der Bürgermeister
- Walter Dietz -
- Merchweiler, den **06.06.2013** Der Bürgermeister
- Walter Dietz -
- Merchweiler, den **02.06.2013** Der Bürgermeister
- Walter Dietz -

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "FIRMA DESIGNSCAPE MEDIA E.K." IN DER GEMEINDE MERCHWEILER, ORTSTEIL MERCHWEILER



Bearbeitet im Auftrag der Firma Designscape Media e.K., 66557 Illingen

Stand der Planung: 07.05.2013, Satzung

Verantwortlicher Projektleiter B-Plan
Dipl.-Ing. Hugo Kern,
Raum- und Umweltingenieur,
Geschäftsführender Gesellschafter

An der Erstellung des Bebauungsplanes waren beteiligt:
Kernplan GmbH
Kirchenstraße 12
66557 Illingen