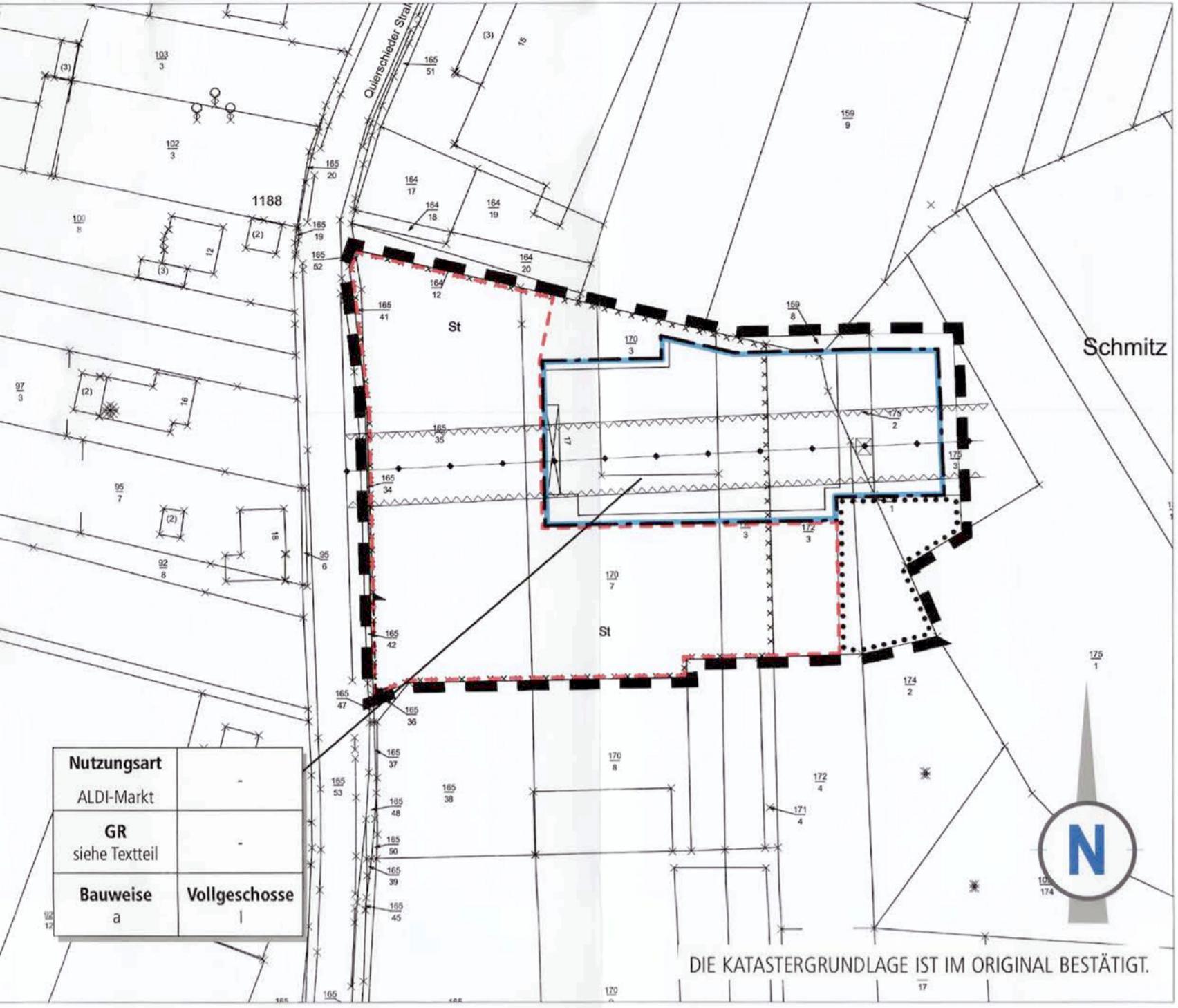


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHNERLÄUTERUNG

GELTNGBEREICH DES BEBAUUNGSPANEI  
§ 9 ABS. 7 BAUGB

BAUGRENZE  
§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO

ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZE  
§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO

GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN  
§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO

ABWEICHENDE BAUWEISE  
§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 BAUNVO

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE  
§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUNVO

ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EINFAHRTBEREICH  
§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

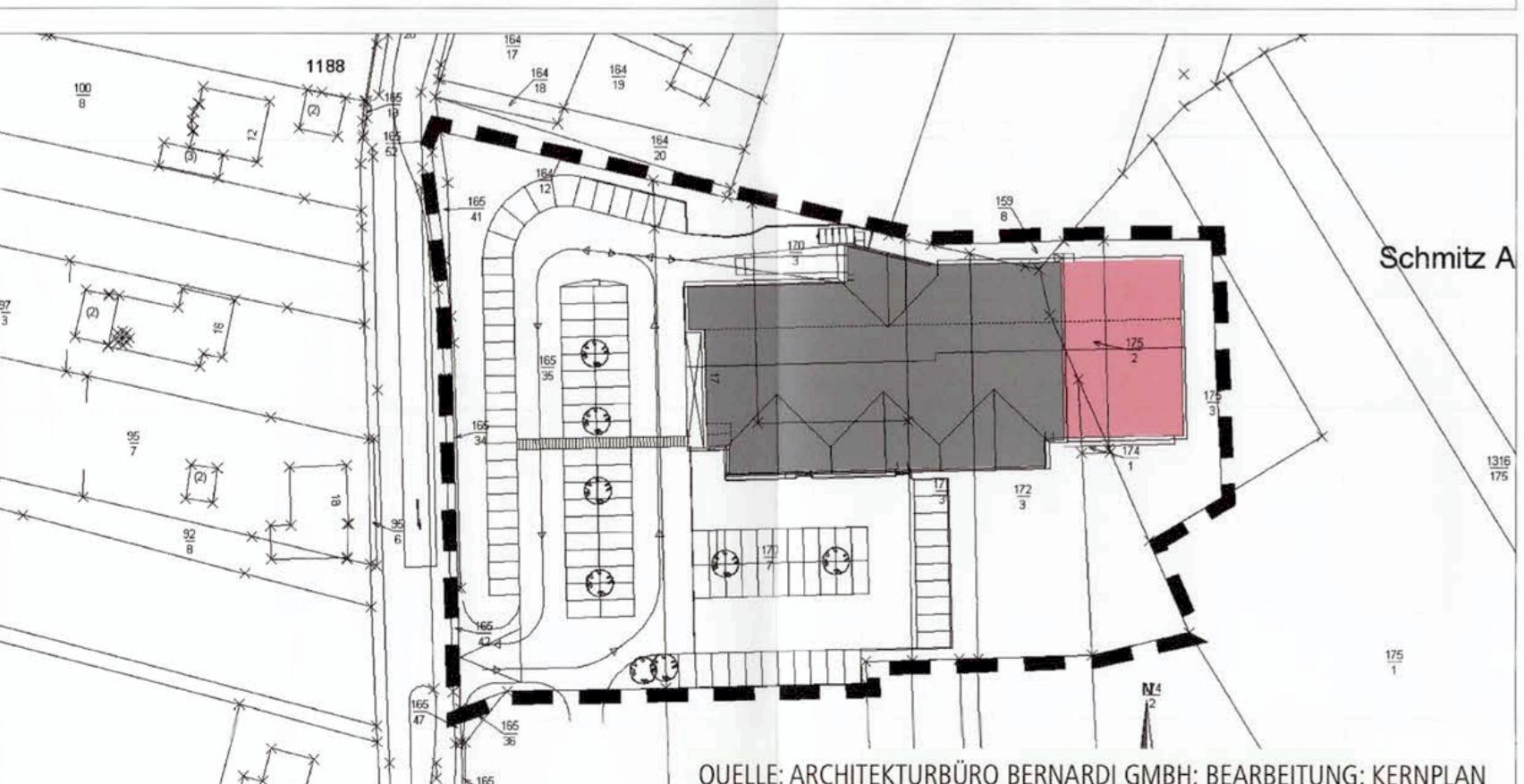
OBERRIDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG; HIER: 20-KV-MITTELSPANNUNGSFREILEITUNG  
§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

EINGESCHRÄNKTE BEBAUBARE SCHUTZFLÄCHEN; HIER: JEWELS 7 M SCHUTZABSTAND BEIDSEITIG DER LEITUNGSACHSE DER 20-KV-MITTELSPANNUNGSFREILEITUNG  
§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB

FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBlich MIT UMWELTGÄRFENDEN STOFFEN BELASTET SIND  
§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB

## ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - ENTWURF



# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

### 1. NUTZUNGSART: ALDI-MARKT ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

siehe Plan,  
Das Plangebiet wird mit der Nutzungsart „ALDI-Markt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm festgesetzt.  
Zulässig sind:

1. Ein ALDI-Markt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm
2. Lagerräume
3. Funktions- und Nebenräume
4. Aufenthaltsräume für Personal
5. Nebenanlagen
6. Stellplätze
7. alle sonstigen zum Betrieb der Filiale erforderlichen Einrichtungen

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 2.1 GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN (GR) ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

siehe Plan,  
Die zulässige Größe der Grundfläche des ALDI-Marktes wird auf 2.400 qm festgesetzt.  
Die zulässige Fläche der Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sowie aller sonstigen Versiegelungen darf 4.500 qm nicht überschreiten.

### 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 ein Vollgeschoss begrenzt.

### 3. BAUWEISE ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

siehe Plan,  
Innerhalb des Geltngbereiches wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen.

### 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT 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. Außerdem der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen sind befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege, Stellplätze und weitere Gestaltungselemente zulässig.

### 5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN 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,  
Das Plangebiet wird im Westen über einen maximal 17 m breiten Einfahrtbereich an die Quierschieder Straße angeschlossen.

### 7. ABWASSER/ENTWÄSSERUNG ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Das Schmutzwasser sowie das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederslagswasser ist der Mischkanalisation in der Quierschieder Straße zuzuführen.

### 8. 20-KV-MITTELSPANNUNGSFREILEITUNG INKLUSIVE SCHUTZABSTAND 8.1 FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN; HIER: 20-KV- MITTELSPANNUNGSFREILEITUNG ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan,  
Der Verlauf der 20-kV-Freileitung wird gemäß dem eingezeichneten Verlauf in der Planzeichnung festgesetzt. In Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber kann die Leitung verlegt werden.

### 8.2 EINGESCHRÄNKTE BEBAUBARE SCHUTZFLÄCHEN; HIER: JEWELS 7 M SCHUTZABSTAND BEIDSEITIG DER LEITUNGSACHSE DER 20-KV-MITTELSPANNUNGSFREILEITUNG ANALOG (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

Entlang der Leitungsachse der 20-kV-Mittelspannungs-freileitung ist beidseitig ein Schutzabstand von jeweils 7 m einzuhalten. Innerhalb dieses Schutzabstandes gilt eine eingeschränkte Bebaubarkeit.

### 9. FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB

Die in der Planzeichnung entsprechend abgegrenzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten. Bei Abgang ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

## 10. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTNGBEREICHES ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

siehe Plan

## ÖRTLICHE BEBAUUNGSRISCHEN (ANALOG § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 1 NR. 1 UND ABS. 4 LBO)

Dächer:

- Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) auf den Dachflächen ist zulässig.
- Werbeanlagen:

  - Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind im gesamten Plangebiet grundsätzlich unzulässig.
  - Werbeanlagen am Gebäude sind nur an den Fassaden zulässig.
  - Es ist lediglich eine freistehende, nicht am Gebäude angebrachte Werbeanlage zulässig. Diese darf eine maximale Höhe von 10 m nicht überschreiten.
  - Fremdwerbung ist nicht zulässig.

## 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.
- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Merchweiler wird im Wege der Berichtigung angepasst.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Gründflächen 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.
- 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.
- Baudenkämäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befürstete Veränderungsverbot bei Bodenfund gem. § 12 SDschG wird hingewiesen.
- Aus Sicht des Naturschutzes ist zu bemerken, dass direkt angrenzend an den Geltngbereich des Bebauungsplanes im Juni 2009 Eier des Großen Steinkohlers (streich geschützte Art gem. FFH-Richtlinie) kartiert wurden. Um eine weitere Beeinträchtigung durch geplante Gewerbegebiete „Altweis/Schmitzweis“ dieser Art so gering wie möglich zu halten, ist das Baufeld im Zuge der Baumaßnahme auf die überbaubare Grundstücksfläche zu beschränken.
- Zur Einbindung des Gebäudes in die Landschaft (Verringerung der Landschaftsbbeeinträchtigung) wäre eine Eingrünung der östlichen Fassadenseiten durch Fassadenbegrünung oder eine Heckenpflanzung mit einheimischen, naturnahe typischen Gehölzen sinnvoll.
- Östlich des Geltngbereichs befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Nass- und Feuchtbiotope. Beeinträchtigungen durch bauliche Erweiterungen sind zu vermeiden.
- Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem Bodenverunreinigungen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits-, luft-, oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind, müssen diese unverzüglich der Gemeinde Merchweiler sowie dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz angezeigt werden.
- Der Geltngbereich befindet sich im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkoncession. Bei späteren Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und ggfs. Mitteilung beim Oberbergamt des Saarlandes zu machen.
- Die RAG Deutsche Steinkohle AG teilt mit, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich der bisherigen Abbautätigkeiten im Bereich Merchweiler der RAG Deutsche Steinkohle AG und ihrer Rechtsvorgänger liegt. Nach Prüfung des Vorhabens aus bergbaulicher Sicht wird mitgeteilt, dass der letzte Abbau inzwischen mehr als 15 Jahre zurückliegt, sodass die Einwirkungen erfahrungsgemäß abgeklungen sind.
- Im Rahmen der Bauausführung sind mit dem Leitungsbetreiber der 20-kV-Mittelspannungsleitung frühzeitig die zu treffenden Maßnahmen abzustimmen.

## KENNZEICHNUNGEN (ANALOG § 9 ABS. 5 BAUGB)

- Innerhalb des Geltngbereiches liegt eine im Kataster für Altlasten eingetragene Fläche. Unter dem Az.: MER\_4902 ist die ehemalige Firma TGA Fertigbeton eingetragen. Auffälligkeiten bei der Errichtung der Filiale 1988 sind nicht dokumentiert. Die vorgesehene Erweiterung liegt außerhalb der Verdachtsfläche. Eine Bodenbelastung ist daher unwahrscheinlich, aber nicht auszuschließen. Bei allen zukünftigen Baumaßnahmen innerhalb der Altlastenverdachtsfläche ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu beteiligen.

## 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 - Planzeichenverordnung (PlanZV) 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

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger ALDI GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom **16.01.2012** die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Merchweiler hat am **29.11.2012** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ALDI-Filiale Merchweiler“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am **13.12.2012** ortsbüchlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltngbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innernutzung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.

Merchweiler, den **24.05.2013** Der Bürgermeister  
**Walter Dietz**

- Der Satzungsbeschluss wurde am **06.06.2013** ortsbüchlich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltngbereichsmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 44 Abs. 5 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „ALDI-Filiale Merchweiler“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Merchweiler, den **07.06.2013** Der Bürgermeister  
**Walter Dietz**

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALDI-FILIALE MERCHWEILER" IN DER GEMEINDE MERCHWEILER, ORTSTEIL MERCHWEILER



Stand der Planung:  
07.05.2013, Satzung  
Verantwortlicher Projektleiter B-Plan  
Dipl.-Ing. Hugo Kern,  
Raum- und Umweltplaner,  
Kernplan GmbH  
Kirchenstraße 12  
66557 Illingen