

## **PLANZEICHENERLÄUTERUNG**

## GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

(§ 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)

GR

## GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaUGB und § 19 BaUNVO)

a

## ABWEICHENDE 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)

OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG; HIER: 20-KV-MITTELSPANNUNGSFREILEITUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BaUGB)



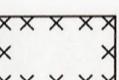
EINGESCHRÄNKTE BEBAUBARE SCHUTZFLÄCHEN; HIER: JEWELLS 7 M SCHUTZABSTAND BEIDSEITIG DER LEITUNGSSACHSE DER 20-KV-MITTELSPANNUNGSFREILEITUNG

(§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)



## UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

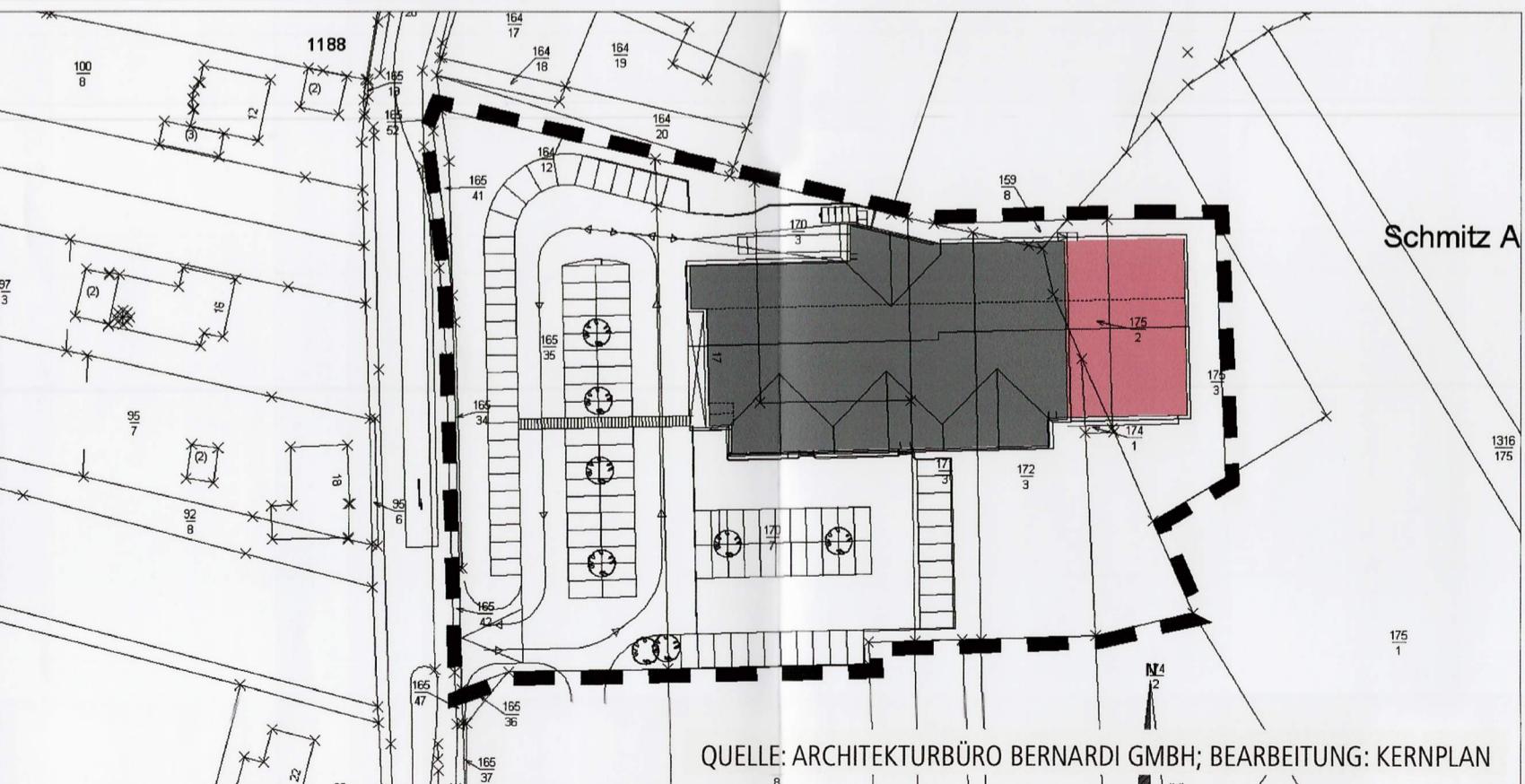
(§ 9 ABS 1 NR 25B BAUGB)



FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND

(S 9 ABS 5 NR 3 RAUIGR)

# **ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - ENTWURF**



## **10. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**

ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

siehe Plan

# **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (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 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.
- 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.
- Aus Sicht des Naturschutzes ist zu bemerken, dass direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Juni 2009 Eier des Großen Feuerfalters (streng geschützte Art gem. FFH-Richtlinie) kartiert wurden. Um eine weitere Beeinträchtigung (Beeinträchtigung durch geplantes Gewerbegebiet „Altwies/Schmitzwies“) 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 Landschaftsbildbeeinträchtigung) wäre eine Eingrünung der östlichen Fassadenseiten durch Fassadenbegrünung oder eine Heckenpflanzung mit einheimischen, naturraumtypischen Gehölzen sinnvoll.
- Östlich des Geltungsbereichs 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 Geltungsbereich befindet sich im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. 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-Mittelspannungsfreileitung frühzeitig die zu treffenden Maßnahmen abzustimmen.

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

- Innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine im Kataster für Altlasten eingetragenen Fläche. Unter dem Az.: MER\_4902 ist die ehemalige Firma TGB 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 Altlastenverdachtsflächen 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 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 Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (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).

# 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 Geltungsbereiches 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. Außerhalb 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 Niederschlagswasser 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: JEWEILS 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.

# VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger ALDI GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 16.08.2012 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 ortüblich bekanntgemacht (§ 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 „ALDI-Filiale Merchweiler“ 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 07.05.2013 ortüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.05.2013 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 „ALDI-Filiale Merchweiler“ 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 „ALDI-Filiale Merchweiler“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Merchweiler, den 24.05.2013 Der Bürgermeister

- Walter Dietz -

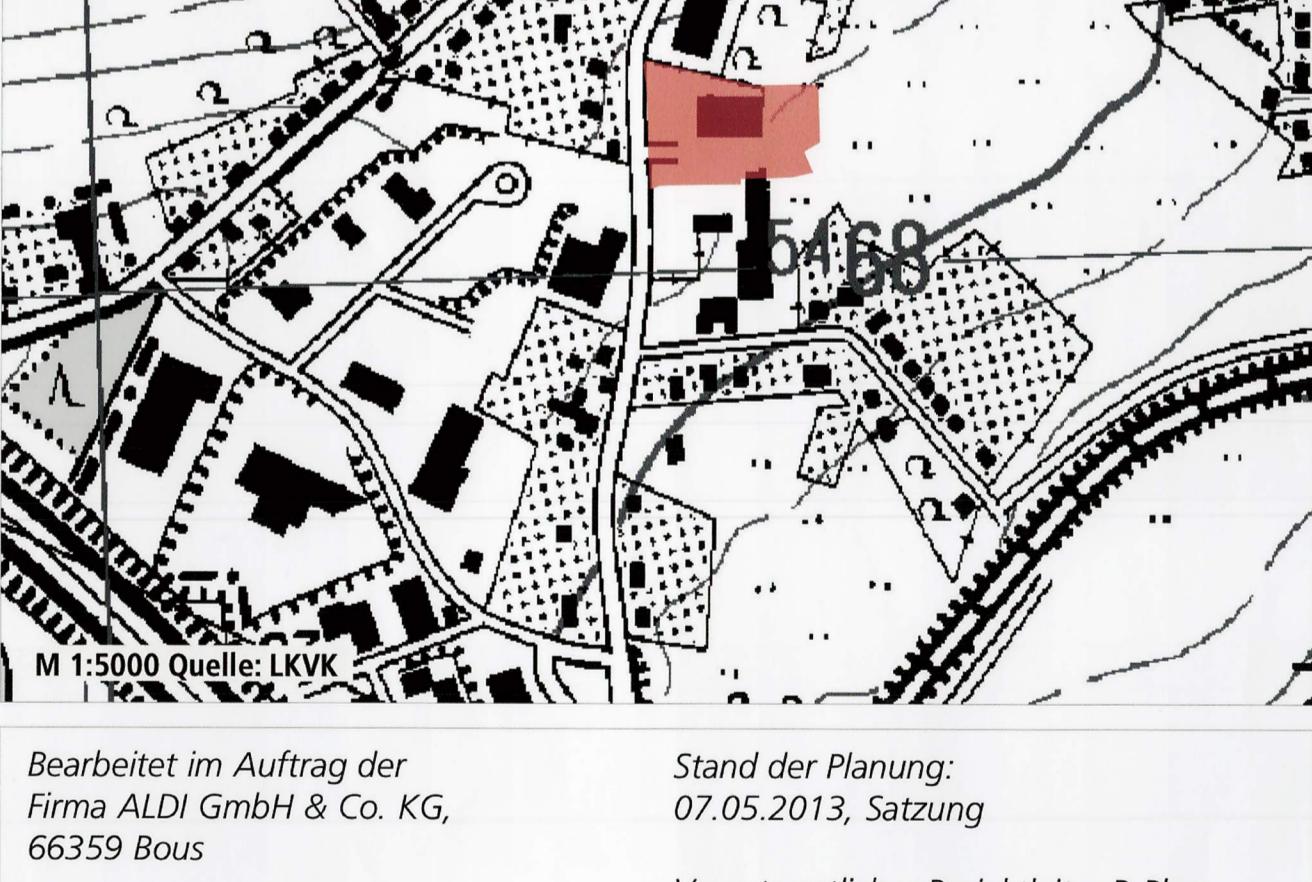
Der Satzungsbeschluss wurde am 06.06.2013 ortüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltenmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und 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



Bearbeitet im Auftrag der  
Firma ALDI GmbH & Co. KG,  
66359 Bous

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

Stand der Planung:  
07.05.2013, Satzung

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