

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbefläche Dörrmühle" in der Kreisstadt Merzig, im Stadtteil Mechern

Teil B: Textteil

Textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit BauNVO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Gewerbefläche für Betriebe der Verpackungs- und Logistikbranche.

Zulässig sind:

- Verwaltungs- und Bürogebäude,
- Lagergebäude
- Technik-, Wartungs-, Fertigungs- und Werkstattgebäude,
- Wirtschafts-, Arbeits-, Lager- und Betriebsflächen,
- Verkehrs- und Abstellflächen,
- Parkflächen für Kunden und Mitarbeiter

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungstätten im Sinne der BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 16, 18 BauNVO)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

- die Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze
- die Größe der Gebäudegrundrflächen (GGF) der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) als Obergrenze sowie
- die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)

Als max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

- GRZ 0,8

Für die Ermittlung der GRZ ist die gesamte Grundstücksfläche des Planbereichs maßgebend.

Als max. zulässige Gebäudegrundrflächen (GGF) der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) wird als Obergrenze festgelegt:

- GGF 12.000 m².

Als max. zulässige Gebäudehöhe (GH) wird festgelegt:

- GH max. 15,00 m.

Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt:

- Abweichende Bauweise - a: Zulässig sind Gebäude mit Breiten kleiner und größer 50 m sowie Längen kleiner und größer 50 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen und Stellplätze sind zulässig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

5. Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fermentechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

6. Verkehrsflächen, Erschließung

Der Planbereich ist durch die Landstraße L381 ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Zufahrt zum Planbereich ist in der Planzeichnung als Ein-/Ausfahrtbereich gekennzeichnet.

II. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe sind Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 festgesetzt:

- Festsetzung von Waldfällen (siehe Planzeichnung)
- Festsetzung von privaten Grünflächen (siehe Planzeichnung)

III. Entwässerung

Der Planbereich ist bereits erschlossen und an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen.

Die Entwässerung des Planbereichs erfolgt über das bestehende Mischwassersystem.

Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Merzig-Mechern.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

Wald

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Einwirkungsbereich von Wald im Sinne des LWaldG. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB erfolgt nachstehende Nachrichtliche Übernahme:

Innerhalb des Planbereichs (siehe Planzeichnung) sowie nördlich und nordöstlich anschließend befinden sich forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks anschließend sämtlicher Eingriffen durch Baumwurf zu düden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und

Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen, wenn:

Nr. 1. der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Eingriffen durch Baumwurf zu düden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und

Nr. 2. aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück hervorgehen.

Teil B: Textteil

Textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit BauNVO

V. Hinweise und Empfehlungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Dörrmühle“ sind folgende Hinweise zu beachten:

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung oder Vergeudung gem. § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gem. DIN 19915 in aktueller Fassung abgeschieden, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wieder verwendet. Zu erhaltende Einzelbäume und sonstige erhaltenswerte Pflanzbestände sind gem. DIN 18920 zu schützen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß saarländischem Landesnachbarschaftsgesetz zu beachten.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei der Beschachtung der DIN 1054 festzulegen.

Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen ist § 10 Abs. 1 LBO zu beachten. Demnach sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Einweisungspflicht: Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Alltasten: Innerhalb des Planbereichs befinden sich Alltasten bzw. alltastensverdächtige Flächen. Diese sind bereits gutachterlich untersucht:

- Geotechnik Dr. Heer, Orientierende Alltastenuntersuchung Merzig Dörrmühle 4, 01.03.2010, RA 1665-gut01
- Geotechnik Dr. Heer, Ergänzende Alltastenuntersuchung Merzig Dörrmühle 4, 15.06.2010, RA 1665-gut02
- Geotechnik Dr. Heer, Ergänzende Alltastenuntersuchung Merzig Dörrmühle 4, 25.06.2010, RA 1665-gut03
- Geotechnik Dr. Heer, Ergänzende Alltastenuntersuchung Merzig Dörrmühle 4, 14.03.2011, RA 1665-gut04

Die Empfehlungen des Gutachters sind zu beachten.

Rodungsarbeiten: Aus Gründen des Naturschutzes wird empfohlen Rodungsarbeiten nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen.

Denkmäpflege: Bei Funden von Denkmalresten ist das Landesdenkmalamt des Saarlandes zu informieren (Tel. 0681 201-0). Auf § 12 SDBstSch und die damit verbundene Anzeigepflicht sowie das Veränderungsverbot bei Funden wird hingewiesen.

Landstraßen: Bei Änderungen im Bereich der Straße (L II. O. 381) sind diese mit dem Landesbetrieb für Straßenbau abzustimmen (Tel. 06821 1000).

Munitionsfahrgefahr: Im Planbereich wurden Bombardenungen durch alliierte Luftstreikräfte festgestellt. Munitionsfahrgefahr sind nicht auszuschließen. Es wird empfohlen das Baugebiet durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung detektieren zu lassen (für den vorhabenbezogenen Lagerhallenabriss sind keine Kampfmittelsondierungen notwendig)

Naturschutz: Eventuelle artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind vor Abriss der bestehenden Lagerhalle zu überprüfen und in dem dafür notwendigen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.V.v. 24.10.2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1960 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548).

Planziennungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1508).

Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 12 G v. 24.5.2016 i. 1217 geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1998 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490,2491) geändert worden ist.

Fauna- Flora- Habitat-Richtlinie (FFH - Richtlinie) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen; Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22.7.1992, S.7), geändert durch die Beitrittsakte von 1994 und durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (ABl. EG Nr. L 305 vom 8.11.1997, S. 42) sowie Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 zum Schutz der wildlebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume (Vogelschutzrichtlinie) gemeinsam zusammengefasst als „Natura 2000“.

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtbl. S. 2569).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) Vom 15. Januar 1964\* in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtbl. I S. 376).

Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 30. Juli 2004 (Amtbl. S. 1994), zuletzt geändert am 3. Dezember 2013 (Amtbl. I S. 2).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDachG) Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalsrechts) vom 19. Mai 2004 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtbl. I S. 790).

Landesbaunordnung (LBO) vom 18. Februar 2004 (Amtbl. S. 622), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtbl. I S. 632).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtbl. S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtbl. I S. 632).

Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtbl. S. 990), zuletzt geändert am 21. November 2007 (Amtbl. S. 2393).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtbl. S. 2404), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtbl. I S. 790).

Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVrG) vom 15. Dezember 1976 (Amtbl. S. 1151), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25. Juni 2014 (Amtbl. I S. 359).

Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 26. Oktober 1977 (Amtbl. S. 1009), zuletzt geändert am 26. Juni 2013 (Amtbl. S. 268).

Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilausschnitt „Siedlung“ - LEP- Siedlung vom 4. Juli 2006 (Amtbl. S. 962).

Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilausschnitt „Umwelt“ - LEP- Umwelt vom 13. Juli 2004 (Amtbl. S. 1574), zuletzt geändert durch die 1. Änderung, betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie, vom 27. September 2011 (Amtbl. S. 342).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 10.12.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbefläche Dörrmühle“ in der Kreisstadt Merzig gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsbild der Stadt ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 10.12.2015 den Entwurf des Bebauungsplans angenommen und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbefläche Dörrmühle“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2016 bis 04.03.2016 im Rathaus der Kreisstadt Merzig, Baumt., öffentlich aus.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte am ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, nicht freigelegt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden sollen, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 29.01.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 04.03.2016 aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Abwägung

Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Stadtrat der Kreisstadt Merzig in öffentlicher Sitzung am 15.06.2016 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt. Es ergaben sich keine Planänderungen.

Beschluss des Bebauungsplans

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in öffentlicher Sitzung am 15.06.2016 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbefläche Dörrmühle“ 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbefläche Dörrmühle“ mit 28.06.2016 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan, Begründung und Umweltbericht bei der Stadtverwaltung Merzig, Baumt., 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 Formvorschriften, 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbefläche Dörrmühle“ rechtskräftig.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom 20.06.2016 ausgefertigt.

Merzig, den 24. 06. 2016

Kreisstadt Merzig  
Der Bürgermeister  
I.V. Dieter Ernst, 1. Beigeordneter

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am 28.06.2016 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan, Begründung und Umweltbericht bei der Stadtverwaltung Merzig, Baumt., 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 Formvorschriften, 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbefläche Dörrmühle“ rechtskräftig.

Merzig, den 24. 06. 2016

Kreisstadt Merzig  
Der Bürgermeister  
I.V. Dieter Ernst, 1. Beigeordneter

AUFTRAGGEBER

Schmal KG  
Dörrmühle 4  
66663 Merzig

PROJEKT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Gewerbefläche Dörrmühle"  
in der Kreisstadt Merzig, im Stadtteil Mechern

PLANINHALT

Planzeichnung

BEARBEITER

Dipl. Ing. (FH) Edgar Mohsman  
Dipl. Geogr. Andreas Heinke  
M. Sc. Kerstin Leisen

ZEICHNERIN

Monika Hewer

STAND

Ausfertigung

PLOTDATUM

20.06.2016

BLATTGRÖSSE

118,90cm x 73,25cm

MAßSTAB

Planzeichnung: 1:1000  
Luftbild: o. M.  
Übersichtskarte: o. M.

PAULUS & PARTNER  
INGENIEURBÜRO  
Hauptstelle:  
Im Gewerbegebiet 5  
66663 Merzig  
Tel. +49 6871 92300  
Fax +49 6871 92303  
E-Mail: info@paulus-partner.de  
Saarbrücken:  
Am Orländersack 11  
66106 Pirmasens  
Tel. +49 6871 991038  
Fax +49 6871 991038  
Saarbrücken 27:  
Seckler Weg 2  
66103 Pirmasens  
Tel. +49 6805 225020  
Fax +49 6805 225027  
www.paulus-partner.de  
info@paulus-partner.de  
Vollständiger  
Verkehrsmittel  
Ingenieurbau  
Bauplanung  
Landschaftsplanung  
Ingenieurwesen  
Sport- und Freizeitanlagen  
Projektierung  
SIG-Koordination

Zeichenerklärung

Luftbild

Übersichtskarte

1. Art der baulichen Nutzung

Ge<sub>v</sub> Vorhabenbezogene Gewerbefläche

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, GRZ 0,8

Gebäudegrundfläche, GGF 12.000 m²

Gebäudehöhe, max. 15,00m über Höhenbezugspunkt

3. Bauweise - Baugrenzen

Abweichende Bauweise - a: Zulässig sind Gebäude mit Breiten kleiner und größer 50m sowie Längen kleiner und größer 50m.

4. Grünflächen

Grünflächen

5. Waldfächen

Waldfäche

6. Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrtbereich

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bestehendes Gebäude

Flurstück mit Flurstücksnummer

Höhenbezugspunkt