

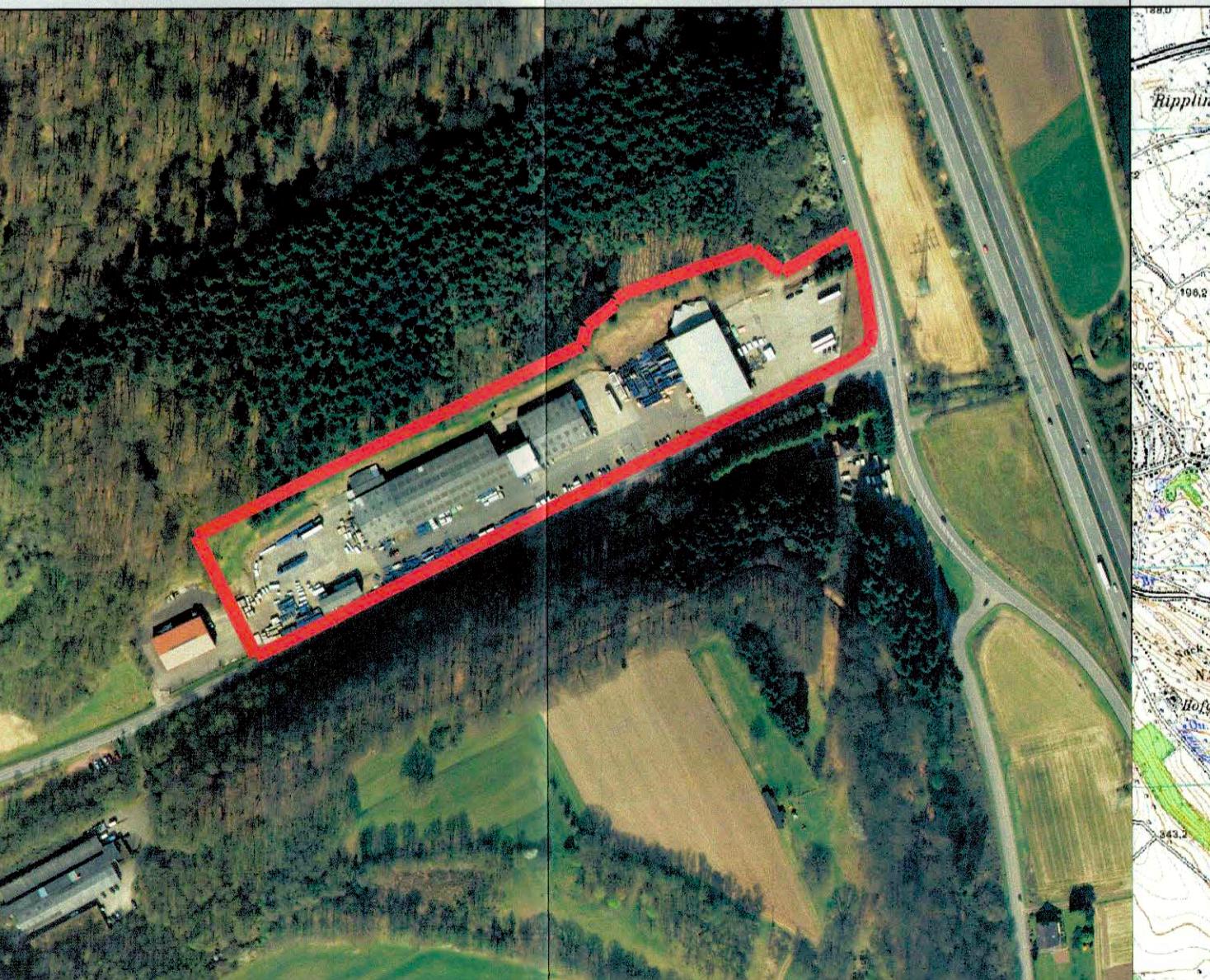
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbefläche Dörrmühle" in der Kreisstadt Merzig, im Stadtteil Mechern



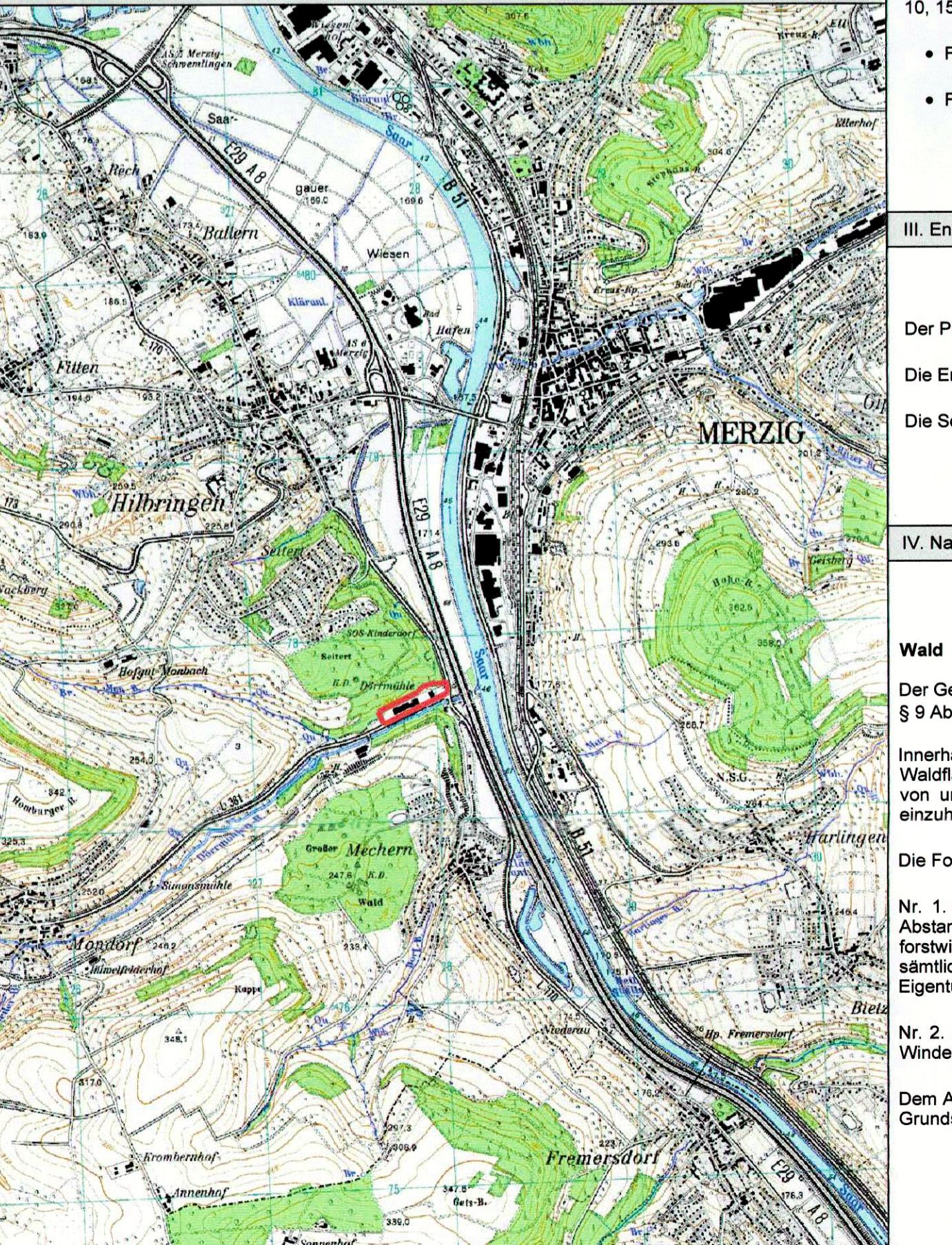
Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
Vorhabenbezogene Gewerbefläche
- Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl, GRZ 0,8
Gebäudegrundfläche, GGF 12.000 m²
Gebäudehöhe, max. 15,00m über Höhenbezugspunkt
- Bauweise, Baugrenze
Abweichende Bauweise - a: Zulässig sind Gebäude mit Breiten kleiner und größer 50m sowie Längen kleiner und größer 50m.
- Grünflächen
Grünfläche
- Waldflächen
Waldfläche
- Verkehrsflächen
Ein- und Ausfahrtbereich
- Sonstige Planzeichen
Flurstück mit Flurstücknummer
Höhenbezugspunkt
Bestehendes Gebäude
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Luftbild



Übersichtskarte



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,
- Parkebenen für Kunden und Mitarbeiter

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten 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 Gebäudegrundflächen (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 Gebäudegrundflächen (GGF) der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) wird als Obergrenze festgelegt:

- GGF 12.000 m²

Als max. zulässige Gebäudehöhe (GH) wird festgelegt:

- GH= 15,00 m.

Bezughöhe 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.d.R. § 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 die Versorgung des Gebäudes 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 fernmeldetechnische 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-/ Ausfahrtsbereich 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 Kärnanlage Merzig-Mechern.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

Wald

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Einwirkbereich 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 Waldfällen im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Bei der Errichtung von Gebäuden in einem Abstand von unter 30 m zum Waldrand ist § 14 LWaldG bei der Forstbehörde eine Ausnahmegenehmigung einzuholen.

Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen, wenn:

- der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Absturzgefährdung betroffenen Grundstücks eine Grundstücksfläche mit dem Inhalt bestellt, einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurz zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und
- der aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeaufbildung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurzgefahr besteht.

Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstückszzeichnung 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 nutzbarer Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung oder Verdeutung gem. § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gem. DIN 18915 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wieder verwendet. Zu erhaltende Einzelbäume und sonstige erhaltenswerte Pflanzenbestände sind gem. DIN 18920 zu schützen.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventueller Grundarbeiten ist durch Bodengutachten bei der Beauftragung festzulegen.

Für die Zulässigkeit von Flächenfestlegungen ist § 10 Abs. 1 LBO zu beachten. Demnach sind die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke während der Verhinderung oder herzustellen und zu begradigen oder mit einer einschlägigen stadtgeographischen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten, sofern sie nicht für eine andere zulässige Verwendung bestimmt werden.

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

Alliasten: Innerhalb des Planbereichs befinden sich Alliasten bzw. alliastenverdächtige Flächen. Diese sind bereits gutachterlich untersucht:

- Geotechnik Dr. Heer, Orientierende Alliastenuntersuchung Merzig Dörrmühle 4, 01.03.2010, RA 1885-pu01
- Geotechnik Dr. Heer, Ergänzende Alliastenuntersuchung Merzig Dörrmühle 4, 15.03.2010, RA 1885-pu02
- Geotechnik Dr. Heer, Ergänzende Alliastenuntersuchung Merzig Dörrmühle 4, 25.08.2010, RA 1885-pu03
- Geotechnik Dr. Heer, Ergänzende Alliastenuntersuchung Merzig Dörrmühle 4, 14.03.2011, RA 1885-pu04

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.

Denkmalpflege: Bei Funden von Denkmalresten ist das Landesdenkmalamt des Saarlandes zu informieren (Tel. 0681 501-0). Auf § 12 SDechG und die damit verbundene Auszeigepflicht 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).

Munitionsgelände: Im Planbereich wurden Bombardierungen durch alliierte Luftstreitkräfte festgestellt. Munitionsgelände ist nicht auszuschließen. Es wird empfohlen das Baugebiet durch eine Fachstelle für Kampfmittelbeseitigung detektiert zu lassen (für den vorhabenbezogenen Lagerhallenabriß sind keine Kampfmittelkonditionen notwendig).

Naturschutz: Eventuell artenschutzrelevante Betroffenheiten sind vor Abriss der bestehenden Lagerhalle zu überprüfen und in dem darin notwendigen Baugehennahmeverfahren zu berücksichtigen.

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 nutzbarer Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung oder Verdeutung gem. § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gem. DIN 18915 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wieder verwendet. Zu erhaltende Einzelbäume und sonstige erhaltenswerte Pflanzenbestände sind gem. DIN 18920 zu schützen.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventueller Grundarbeiten ist durch Bodengutachten bei der Beauftragung festzulegen.

Für die Zulässigkeit von Flächenfestlegungen ist § 10 Abs. 1 LBO zu beachten. Demnach sind die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke während der Verhinderung oder herzustellen und zu begradigen oder mit einer einschlägigen stadtgeographischen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten, sofern sie nicht für eine andere zulässige Verwendung bestimmt werden.

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

Alliasten: Innerhalb des Planbereichs befinden sich Alliasten bzw. alliastenverdächtige Flächen. Diese sind bereits gutachterlich untersucht:

- Geotechnik Dr. Heer, Orientierende Alliastenuntersuchung Merzig Dörrmühle 4, 01.03.2010, RA 1885-pu01
- Geotechnik Dr. Heer, Ergänzende Alliastenuntersuchung Merzig Dörrmühle 4, 15.03.2010, RA 1885-pu02
- Geotechnik Dr. Heer, Ergänzende Alliastenuntersuchung Merzig Dörrmühle 4, 25.08.2010, RA 1885-pu03
- Geotechnik Dr. Heer, Ergänzende Alliastenuntersuchung Merzig Dörrmühle 4, 14.03.2011, RA 1885-pu04

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.

Denkmalpflege: Bei Funden von Denkmalresten ist das Landesdenkmalamt des Saarlandes zu informieren (Tel. 0681 501-0). Auf § 12 SDechG und die damit verbundene Auszeigepflicht 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).

Munitionsgelände: Im Planbereich wurden Bombardierungen durch alliierte Luftstreitkräfte festgestellt. Munitionsgelände ist nicht auszuschließen. Es wird empfohlen das Baugebiet durch eine Fachstelle für Kampfmittelbeseitigung detektiert zu lassen (für den vorhabenbezogenen Lagerhallenabriß sind keine Kampfmittelkonditionen notwendig).

Naturschutz: Eventuell artenschutzrelevante Betroffenheiten sind vor Abriss der bestehenden Lagerhalle zu überprüfen und in dem darin notwendigen Baugehennahmeverfahren zu berücksichtigen.

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 nutzbarer Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung oder Verdeutung gem. § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gem. DIN 18915 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wieder verwendet. Zu erhaltende Einzelbäume und sonstige erhaltenswerte Pflanzenbestände sind gem. DIN 18920 zu schützen.