



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO)

Sondergebiet "Bau- und Gartenfachmarkt"

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

GFZ 1,6 Geschäftsfächenzahl als Höchstmaß

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

FH max. 12,00m Höhe baulicher Anlagen (max.)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Bauweise (hier: abweichend)

Baugrenze

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Strom, 220 kV Elektrofreileitung

Strom, 20 kV Erdkabel

Gas, unterirdisch

Telekommunikation, unterirdisch

Wasser, unterirdisch

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

hier: Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsgerechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

schmale Darstellung

breite Darstellung

Füllschema der Nutzungsschablone

GRZ 0,8	GFZ 1,6	Grundflächenzahl	Geschäftsfächenzahl
FH max. 12,00m		Bauweise a	Höhe baul. Anlagen (max.)

Gebäudebestand

Rechtsgrundlagen:

Bund:

- Baubesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI, I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI, I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI, I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz v. 22.11.1993 (BGBI, I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1991 (BGBI, I S. 59), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI, I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBI, I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. Oktober 2011 (BGBI, I S. 1986)
- Landesbauordnung Saarland (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juni 2010 (Amtsbl. I S. 1312)
- Saarländer Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010
- Saarländer Denkmalschutzgesetz (SDschG), Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuregelung des saarländischen Denkmalschutzes vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juni 2009 (Amtsbl. S. 1374)

Vorbemerkung:

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hela - Baupark" ersetzt für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Industriegebiet 15 A (Nord-West)" in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.10.2004 (Änderung).

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Sondergebiet (SO) Bau- und Gartenfachmarkt

Das Baugelände gemäß Planzeichnung wird als sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Es dient vorliegend der Unterbringung eines vorhandenen Bau- und Gartenfachmarktes. Daneben werden ergänzende, überlegene gewerbliche Nutzungen als zulässig festgesetzt.

1.2 Allgemein zulässig ist unter Beachtung der Festsetzungen unter 1.3 bis 1.6. ein Bau- und Gartenfachmarkt bis zu 14.000 m² gewichteter Verkaufsfläche sowie darin ergänzende und untergeordnete Nutzungen:

- eln Bäcker / Backshop, ein Imbiss, eine Spelsewirtschaft
- bis zu 3 Handwerks-, Dienstleistungs- und Servicebetriebe, z.B. ein Schlüsseldienst oder Schuhreparaturen mit jeweils bis zu 10 m² Verkaufsfläche unter Anrechnung auf die gesamtzulässige Verkaufsfläche.

1.3 Ausnahmewinkel können zugelassen werden:

- 1.3.1 Gewerbebetriebe ohne Verkaufsfläche
- 1.3.2 Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für ausschließlich folgende nicht-zentrenrelevante Waren sortimente gemäß Anlage 1.2. Zentrenrelevante Sortimente sind nur untergeordnet als Randsortimente gemäß der Regelung unter 1.5 zulässig.
- 1.3.3 Büro und Verwaltungsgebäude.

1.4 Bei der Verkaufsflächenberechnung im Bau- und Gartenmarkt ist für die nachfolgend bezeichneten Bereiche folgende Gewichtung in Ansatz zu bringen:

- Baumarkt (Warmhalle) 100%
- Gartencenter (Warmhalle) 100%
- Baumarkt (überdachte Freifläche) 50%
- Gartencenter (überdachte Freifläche) 50%
- Baumarkt (nicht überdachte Freifläche) 25%
- Gartencenter (nicht überdachte Freifläche) 25%

Dabei sind innerhalb der überdachten und nicht überdachten Freiflächen ausschließlich Artikel der Warengruppen Bautstoffe, Holz, Steine und Erden Gartentmöbel und sonstige Gartenbedarf sowie Pflanzen zulässig.

1.5 Randsortimente dürfen je einzelhandelsnutzung nur gemäß nachfolgender Regelungen vertrieben werden:

- 1.5.1 Auf bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche, jedoch max. 70 m² bei zentrenrelevanten Randsortimenten gem. Anlage 1.1
- 1.5.2 Auf bis zu 15% der Gesamtverkaufsfläche, jedoch max. 100 m² bei branchenuntypischen, nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten gem. Anlage 1.2.

1.6 Als einzelne Einzelhandelsnutzung zählt eine für sich abgeschlossene Laden einheit mit separatem Eingang. Mehrere zusammengefasste Laden einheiten in Form einer zusammenhängenden Passage mit gemeinsamen Eingängen sind als ein Geschäft zu bewerten.

1.7 Sofern ein Fabrikverkauf erfolgt, darf dieser auf bis zu 5% der Geschossfläche des Betriebs, jedoch maximal bis 100 m² Verkaufsfläche erfolgen.

1.8 Bei der Ermittlung der Verkaufsflächengröße ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche des Betriebs einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsfächern (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Kunden sozialräume (Toiletten u. ä.) zu berücksichtigen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-21a BauNVO)

2.1 Im Geltungsbereich werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Traufhöhe (THmax) gemäß Plan einschreib in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.2 Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt zwischen aufgehender Wand und Dachhaut bezogen auf die Oberkante der Fahrhöhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Mittelwert entlang der Grundstücksgrenze).

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO) und Abstandsflächen

3.1 Für den Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt eine offene Bauweise, wobei Gebäude längen über 50 m zulässig sind.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Elektro freileitung dürfen zur Abgrenzung von Betriebsflächen Zäune bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m errichtet werden.

3.3 Im Geltungsbereich wird die Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenseiten des Gebäudes mit 0,25 der Wandhöhe festgesetzt.

4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. §§ 12 und Nr. 14 BauNVO)

4.1 Untergeordnete Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

4.2 Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Zur Begrünung von Stellplatzflächen sind mindestens 44 Bäume (Hochstamm mit Stammdurchmesser von mind. 16-18 cm, mit Drahtabborde) gemäß Planentwurf zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als zu pflanzende Bäume sind heimische standortgerechte Baumarten der Artenliste A zu verwenden.

Die Baumstandorte sind in durchgehenden Pflanzstreifen anzulegen oder durch geeignete, mindestens 4 m² große Baumschalen vor dem Befahren zu schützen. Von den Pflanzstandorten kann in begründeten Fällen (Lage von Ein- und Ausfahrten, Fahrgassen, Letzten, Grenzveränderungen etc.) abweichen. Im Bereich der Stellplatzflächen bereits vorhandene Bäume können auf die geforderte Anzahl angeschnitten werden.

5.2 Im Schutzstreifen der Freileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen. Sofern Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs diese Höhe überschreiten, sind entsprechende Rückschnitte durchzuführen.

5.3 Die nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Flächen des Geltungsbereiches sind durch das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen gemäß Artenliste A und B landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6 Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Die im Bereich der Stellplatzflächen bereits vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Verlust gleichwertig durch heimische standortgerechte Baumarten der Artenliste A zu ersetzen.

7 Oberflächenentwässerung (§ 12 Abs. 3 S. 2 BauGB)

7.1 Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Stellplatzflächen ist über die westlich angrenzenden Wiesenflächen der natürlichen Vorflut der Saar zu zuführen oder bei entsprechender Eignung des Bodens durch geeignete Maßnahmen und Einrichtungen (z.B. Flächen, Mulden, Rigolen) vor Ort mit verzögertem Ablauf zurückgehalten und zu versickern. Hierzu ist vorab eine Einleitgenehmigung bei dem Landesamt für Umweltschutz (LUA) und eine Durchleitgenehmigung bei der Stadt Merzig und gem. § 31 Bundeswasserstraftengesetz eine wasserrechtliche Genehmigung beim Wasser- und Schifffahrtsamt Saarbrücken zu beantragen.

Hinweise

A Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften, z.B. DIN 4020, DIN 1054 hierzu zu berücksichtigen.

B Bei Erdarbeiten ist besonderes Augenmerk auf mögliche Untergrundverunreinigungen zu richten. Bei auf eventuelle Untergrundverunreinigungen können z.B. anzureihende Auffüllungen mit Fremdstoffen oder Verunreinigungen und Gerüche sein. Bei entsprechenden Auffälligkeiten sind ein Sachverständiger und/oder die untere Bodenschutzhörde einzuhüziehen.

C Bisher sind keine archäologischen Fundstellen/ Grabungsschutzbereiche im Geltungsbereich verzeichnet, dennoch können Funde nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Erschließungsmaßnahmen / Erdarbeiten sind dem Landesamt für Denkmalforschung rechtmäßig durch die Baufirmen anzugeben. Diese sind durch den Auftraggeber hierzu zu verpflichten. Die austreibenden Baufirmen sind auf die maßgeblichen Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen (Anzeigepflicht und befristetes Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 DSchG). Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden und gegen Verlust zu sichern; die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu belassen, Kleindenkmale, wie z.B. Grenzsteine, dürfen nicht berührt oder von ihrem historischen Standort entfernt werden.

D Für Betriebs- und Unterhaltsmaßnahmen ist die Zugänglichkeit der bestehenden Hochspannungsleitung auf dem Grundstück zu gewährleisten, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsleitung gefahrenden Maßnahmen sind untersagt.

Lagerung und Verarbeitung von Gefahrstoffen (z.B. Grundförderer, entzündlich, leicht entzündlich, hochentzündlich, explosionsgefährlich) im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung sind weder im Freien noch in Innenräumen zulässig, des weiteren gelten hierfür die einschlägigen Vorschriften. Durch höher als 6 m in wachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzzonen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumsturz die Hochspannungsleitung beschädigt wird. Aus diesem Grund sollten in diesen Bereichen nur Gehölze zur Anpflanzung kommen, die den Endwuchshöhe gestaffelt sind. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/dein Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/ der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Ampron GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten der Eigentümer/bauherrn durchzuführen.

Alle geplanten Maßnahmen, insbesondere Geländeänderungen und Einzelmäßigkeiten im Schutzstreifen bedürfen der Zustimmung der Ampron GmbH. Der Grundstückseigentümer/ Bauherr ist verpflichtet, der Ampron GmbH Bau unterlagen (Liegepläne und Schnittzeichnungen) mit Hohenangaben in m über NN von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe zur Führung und ab schließender Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/bauherrn zuzusenden.

E Im Geltungsbereich können Munitionsgefahren durch Kriegseinwirkungen (Bombentrichter, Kampfmittel etc.) grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Ein vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst vor dem Beginn von Bau- oder Erschließungsmaßnahmen wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes kann ggf. frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu erfolgen.

F Baumaßnahmen in der Nähe der Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind mit den jeweiligen Trägern rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen. Elektrizität: energie GmbH. Telekommunikation: Deutsche Telekom AG. Gas: Stadtwerke Merzig GmbH. Wasser: Stadtwerke Merzig GmbH. Die Gas- und Wasserleitungen dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich sein.</