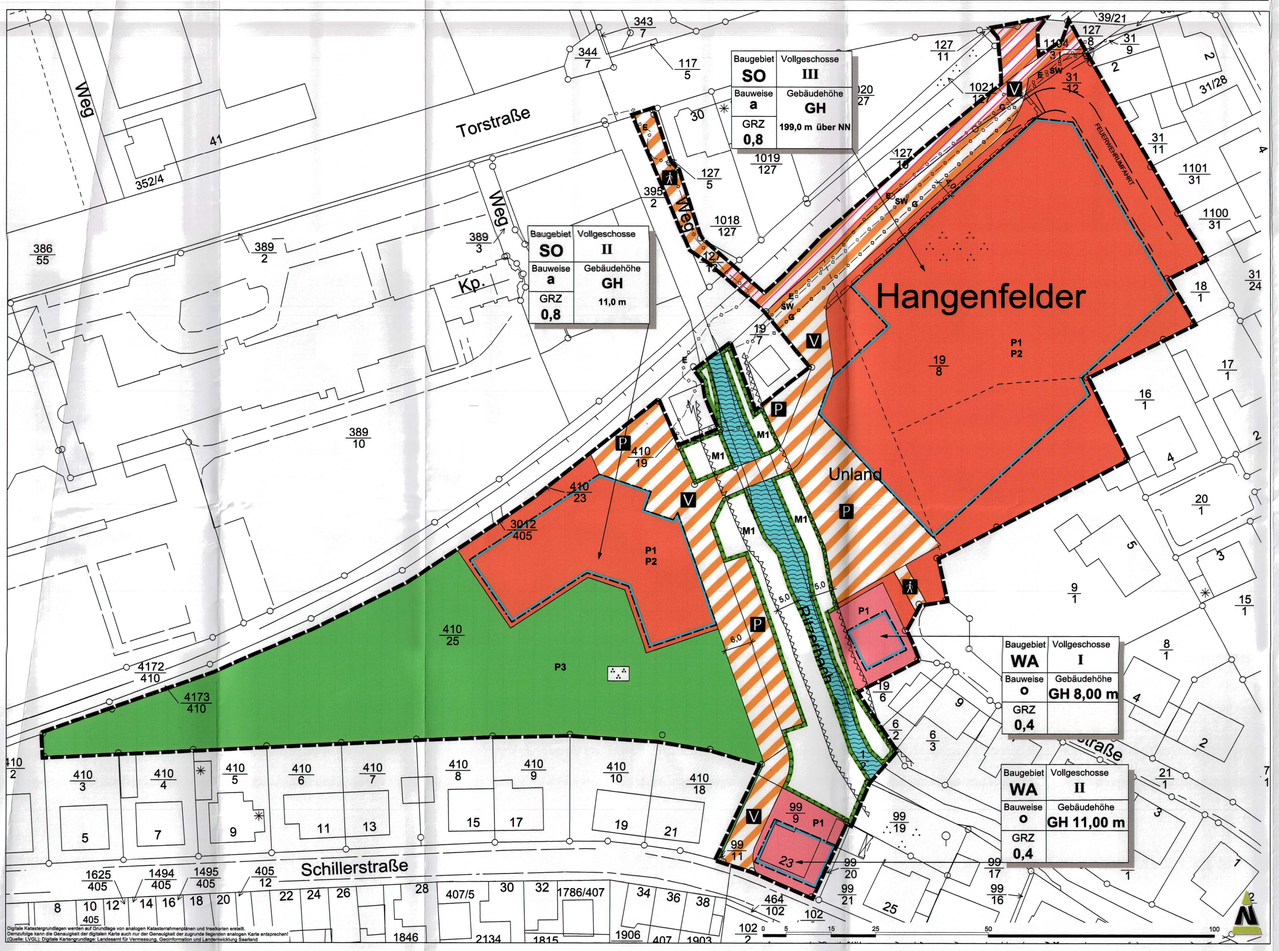
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Klosterkuppe"

Kreisstadt Merzig

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO — Sondergebiet, Alten- und Pflegeheim mit Demenzbereich / Betreutes Wohnen (§ 11 BauNVO)

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

- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- I - III — Zahl der Vollgeschosse, maximal
- GH — Gebäudehöhe (Angaben in m über NN oder in Meter absolut)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Fussgängerbereich

Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- G — Saar Ferngas Hochdruckleitung
- SW — EVS Schmutzwasserkanal
- E — Energis 20 kv

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen hier: Ritzer Bach

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- P1, P2, P3 — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Pflanzmassnahmen siehe Textfestsetzungen
- M1 — Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Massnahmen siehe Textfestsetzungen

Sonstige Planzeichen

- P — Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Mit Geh-, Fahr- Und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Fläche mit noch gewidmeten Bahnanlagen

Hinweise

Baumpflanzungen
Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

Denkmalschutz
Sämtliche Erdarbeiten im Planungsgebiet sind genehmigungspflichtig gem. § 10 Abs. 1, Satz 2 SDSchG (Saarländ. Denkmalschutzges.) in Verbindung mit§ 8 Abs. 5 bis 8 SDSchG.

Für alle Bauwerke, für deren Errichtung eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich ist, ist das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen (§ 8 Abs. 8 SDSchG).

Der Bauträger haftet für alle durch die Grabung entstehenden Schäden. Das Landesdenkmalamt haftet nicht für Schäden, die dem Bauträger, dem Grundstückseigentümer oder anderen Personen im Zusammenhang mit den bodendenkmalpflegerischen Maßnahmen entstehen.
Das Landesdenkmalamt behält sich vor, über die Auswahl der archäologischen Fachkräfte mit zu entscheiden.

Die Grabung muss entsprechend den Grabungsrichtlinien des Landesdenkmalamtes Saarbrücken durchgeführt werden. Die Originaldokumentation ist auch digital (im Format der Fundstellendatenbank des Landesdenkmalamtes) spätestens am 31.12.2018 abzuliefern.

Der Antragsteller erkennt an, dass alle Funde gem. § 14 SDSchG mit ihrer Entdeckung Eigentum des Landes werden. Über den Umgang mit Funden und Befunden entscheidet ausschließlich das Landesdenkmalamt.

Über hier nicht geregelte Details der notwendigen bodendenkmalpflegerischen Maßnahmen ist jeweils Einvernehmen zwischen dem Landesdenkmalamt und dem Bauträger, herzustellen.

Das Landesdenkmalamt weist ausdrücklich auf die weiterhin bestehende Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) hin, insbesondere die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 12 Abs. 1 SDschG) und das Veränderungsverbot (§ 12 Abs. 2 SDschG. Auf § 20 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen."

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

Rodungs- und Rückschnittarbeiten
Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Einhaltung der Grenzabstände (gemäß saarländischem Nachbarrechtsgesetz vom 28.02.1973)
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Telekommunikationslinien
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Brückenbauwerk
Für das Brückenbauwerk über den Ritzer Bach ist ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich!

Munitionsgefahren
Bei Bauarbeiten im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Das Baugebiet ist daher im Vorfeld der Baumaßnahme durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung detektieren zu lassen.

Artenschutzrechtlicher Hinweis (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Reptilien)
Zur Förderung der Reptilienfauna im Plangebiet und aus Gründen des Biotopverbundes ist das Schotterbett entlang der Bahngleise langfristig als Wanderkorridor zu erhalten. Im westlichen Teil des Plangebietes sind im Bereich der geplanten Parkanlage einzelne Steinhaufen als biotopverbessernde Maßnahmen anzulegen.

Artenschutzrechtlicher Hinweis (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Avi- und Fledermausfauna)
Entlang des Ritzer Baches sowie im geplanten Parkbereich sind an den zu erhaltenden alten Bäumen Vogel- und Fledermauskästen anzubringen. Hierfür sind aus faunistischer Sicht geeignete Kästen, wie im Folgenden aufgeführt, zu verwenden (vgl. Internetseite des SCHWEGLERSHOP: http://www.schweglershop.de/shop/index.php?cPath=34_38).
Der unten angeführte Bachstelzenkasten ist im Rahmen des Baus des Brückenbauwerkes im Bereich der Überböschung anzubringen.

Fledermäuse:
- 00133/7 Fledermaus-Großraumhöhle 1FS
- 00234/1 Fledermaus-Großraumhöhle 2FS
- 00239/9 Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF mit Inspektionsluke

Avifauna:
- 00620/2 Bachstelzen-/Wasseramselkasten Nr. 19
- Starenhöhle 00125/2 Nisthöhle 3SV „oval"

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.06.2017 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Klosterkuppe" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Der Beschluss wurde am 15.06.2017 mit dem Hinweis auf Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Merzig, den 16.06.2017
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat am 21.09.2017 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Klosterkuppe" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Ausfertigung
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Klosterkuppe" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Merzig, den 22.9.2017
Der Bürgermeister

Beteiligungsverfahren
Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 08.06.2017 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus Planteil (Teil A) und Textteil (Teil B), hat mit der Begründung in der Zeit vom 22.06.2017 bis einschließlich zum 24.07.2017 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 15.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden (nach § 2 Abs. 2 BauGB), wurden mit Schreiben vom 14.06.2017 um Stellungnahme zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung gebeten und von der öffentlichen Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 24.07.2017 zur Stellungnahme gegeben.

Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Stadtrat am 21.09.2017 geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 23.9.2017 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 27.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Klosterkuppe" in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Merzig den 23.9.2017
Der Bürgermeister

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) — siehe Plan

1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO)
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Nicht zulässige Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) — **SO - Alten- und Pflegeheim mit Demenzbereich / Betreutes Wohnen** (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2.1 Zulässige Arten von Nutzungen
- Alten- und Pflegeheim mit den dazugehörigen Einrichtungen und Demenzbereich
- Gebäude für betreutes oder genossenschaftliches Wohnen (Seniorenwohnungen, Mehrgenerationenwohnungen)
- Pflegebereiche mit den dazugehörigen Einrichtungen
- der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaft (hier: Cafeteria)
- Anlagen für soziale Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Dienstleistungseinrichtungen
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Inhaber, die dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Stellplätze
- Feuerwehrumfahren

1.2.2 **Bindung an den Durchführungsvertrag** (§ 12 Abs. 3a BauGB)
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigen Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO) — siehe Nutzungsschablone

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen die max. Gebäudehöhe GH (Oberste Dachbegrenzungskante), jeweils über dem Niveau der Achse der angrenzenden Straße im Endstufenausbau, gemessen in der Mitte der an die Straße angrenzenden Gebäudeseite senkrecht zur Straßenachse, festgesetzt:

bei I Vollgeschoss: GH: 8,00 m
bei II Vollgeschossen: GH: 11,00 m

Im Sondergebiet östlich des Ritzer Baches wird eine max. Gebäudehöhe von 199,0 m über NN festgesetzt.
Im Sondergebiet westlich des Ritzer Baches wird eine max. Gebäudehöhe von 11,0 m festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) — siehe Nutzungsschablone

GRZ 0,4 im WA
GRZ 0,8 im SO

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen im WA um bis zu 50 von Hundert zulässig ist.

2.3 Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) — siehe Nutzungsschablone
Hier : I - III Vollgeschosse

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) — siehe Nutzungsschablone

Im WA: offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Im SO: abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Eine Gebäudelänge von über 50 m ist zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) — siehe Plan

Hier: **Baugrenzen** gem. § 23 Abs. 3 BauNVO,
Die Gebäude sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO an den im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Feuerwehrumfahrten, Stellplätze sowie erforderliche Nebenanlagen zulässig. Zu diesen Nebenanlagen gehören auch Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO) — siehe Plan

im WA: Stellplätze und Garagen sind im Plangebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet auch auf den Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.

im SO: Die Errichtung von Stellplätzen für Besucher und Bediensteste, Zufahrten, Fußwegen und Feuerwehrumfahrten ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) — siehe Plan

Die neue Erschließungsstraße einschließlich Brückenbauwerk wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist eine Fläche für das Parken ausgewiesen.
Die Fußwege zur Tor- und zur Uhlandstraße werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich festgesetzt.

7. Führung von Versorgungsanlagen und -Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) — siehe Planzeichnung

hier: Saar Ferngas Hochdruckleitung
EVS Schmutzwasserkanal
Energis 20 kv

hier: **Abwasser-Trennsystem**

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Dachaufbauten und Anbauten zur Unterbringung von nachgeordneten Anlagen und technischen Einrichtungen, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes notwendig sind (Aufzug, Treppenhäuser u.ä.). Diese sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 % des darunterliegenden Geschosses und bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

8. Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB) — siehe Plan

Parkähnlich gestaltete Grünanlage mit Fußwegen und Aufenthaltsbereichen für die Bewohner des Altenpflegeheims sowie des betreuten und genossenschaftlichen Wohnens. Die Begrünung der Privaten Grünfläche erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (P3).

9. Wasserfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB) — siehe Plan

hier: Ritzer Bach

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1: Der Gewässerrandstreifen des Ritzer Bach ist naturnah zu entwickeln. Hierzu sind die vorhandenen Gehölzbestände und hier vor allem die älteren Bäume sowie Gebüschstrukturen im Bereich der Überböschungen dauerhaft zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) — siehe Plan

Hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsbetreibers.

12. Flächen für das Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

P1: Eingrünung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet und Sonstigen Sondergebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und intensiv zu begrünen. Pro Grundstück sind mindestens ein standortgerechter Obstbaum- oder Laubbaumhochstamm sowie 5 standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

P2: Stellplatzbegrünung
Die Stellplätze innerhalb des Plangebietes sind zu begrünen.
Hierzu ist pro 6 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3 xv., StU 12-14 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

P3: Begrünung der Privaten Grünfläche
Innerhalb der Privaten Grünfläche sind aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes sowie aus gestalterischen Gründen ältere, wertgebende Bäume zu erhalten.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 und DIN 18920 entsprechend zu beachten und es sind gebiets-heimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Alle zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzqualität hat den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen. Die unten stehende Pflanzliste stellt eine bei-spielhafte Auswahl geeigneter, standortgerechter Gehölze dar.

Pflanzliste Laubbäume
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Heimische Obstbaumsorten

Pflanzliste Sträucher
Schlehe (Prunus spinosa)
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hasel (Corylus avellana)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hundsrose (Rosa canina)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Pflanzqualität
Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichs-pflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme / Stammböcke: 2xv, StU 10-12 cm
- Heister: 2xv, ab 100 m
- Sträucher: 2Tr.; ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

13. Bedingte und befristete Festsetzungen (§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB): — Die Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im gekennzeichneten Bereich (Fläche mit noch gewidmeten Bahnanlagen) wird am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gem. § 23 AEG zulässig.

14. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB) — Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6BauGB

Schutzabstand zum Bachlauf gemäß § 56 SWG — Zur Gewährleistung einer naturnahen Bewirtschaftung der Gewässerrandstreifen ist innerhalb der Im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Schutzabstand von mind. 5 m, gemessen an der Uferlinie, einzuhalten. Hier ist die Errichtung baulicher Anlagen, sofern sie nicht wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig. Für die Anwendung wassergefährdender Stoffe sind Anwendungsbeschränkungen einzuhalten.

Gashochdruckleitungen — Die Breite des Schutzstreifens beträgt **8,0** m, jeweils **4,0** m rechts und links der Leitungsachse. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Überbauung bzw. Bepflanzung freizuhalten.

Hinweise

Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen — Im Planungsgebiet gibt es mehrere Niederspannungskabel der Stadtwerke Merzig.
Im Rahmen der Baumaßnahmen ist auf vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten. Hier besteht insbesondere für den beauftragten Tiefbauunternehmer die Erkundungspflicht. Auch die Vorgaben gemäß Kabelschutzanweisung zur Vermeidung von Kabelschäden sind zu beachten.

Gashochdruckleitung — Erdarbeiten bei Näherungen in horizontalem und vertikalem Abstand unter 0,5 m zur festgesetzten Gashochdruckleitungen dürfen nur von Hand durchgeführt werden. Bei Parallelverlegung ist ein Mindestabstand von 1,0 m, bei Kreuzungen ein lichter Abstand von 0,2 m, zur Gashochdruckleitung einzuhalten. Werden Kabelpflüge oder Grabenfräsen zur Verlegung eingesetzt, ist ein Parallelabstand von 2,0 m einzuhalten. Im Kreuzungsbereich ist zwischen unserer Gashochdruckleitung und Ihrem Kabel ein geeigneter Brandschutz einzubauen. Vor den Bauarbeiten sind Detailabstimmungen mit der Creos Deutschland GmbH vorzunehmen.

Wasserrechtliche Erlaubnis — Die Einleitung von Niederschlagswasser in den *Ritzer Bach* bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I.S.502), Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Land:
Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 840).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes. S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10 2015 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 790).

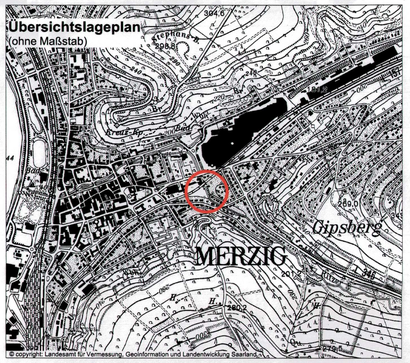
Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Adas Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 790).

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714, 2017 I S. 280).

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

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).



Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1 : 500	MZG-BP-KLOSTER-16-049 neu	900 x 1155 mm
Verfahrensstand	**Datum**	**Bearbeitung**
Satzung	21.09.2017	Dipl.-Geogr. Th. Eisenhut

Kreisstadt Merzig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Klosterkuppe"

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerbereistraße 25 I 66424 Homburg / Saar
Tel.: 068 41 / 95932 70
Email: info@argusconcept.com
www.argusconcept.com