

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERLÄUTERUNG

GELTNGBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
SONSTIGES SONDERGESETZ - GEBIET FÜR GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL; HIER: LEBENSMITTELMARKT (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 ABS. 3 BAUNVO)
HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE ÜBER NORMALHÖHENNULL (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 14 BAUNVO)
BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
St
FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
OBERRICHE VERSORGUNGSLEITUNGEN, HIER: 20-KV-FREILEITUNG / 110/20-KV-FREILEITUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
MIT LEITUNGS-, GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
Art der baulichen Nutzung Höhe der baulichen Anlage Grundflächenzahl Bauweise
ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
Siehe Plan. Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind eine Kfz-Waschanlage und Ladestationen für Elektromobile zulässig.
7. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN, HIER: EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: 20-KV-FREILEITUNG / 110/20-KV-FREILEITUNG ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB
Siehe Plan. Der Verlauf der 20-kV-Freileitung der Stadtwerke Merzig GmbH sowie der 110/20-kV-Freileitung der VSE Verteilnetz GmbH werden gem. ihrer Lage als oberirdische Versorgungsleitungen in den Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt.

9. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB
Siehe Plan. Die Deckungsgleich mit den Schutzstreifen, 8 m bzw. 23 m beidseits entlang der 20-kV-Freileitung bzw. 110/20-kV-Freileitung liegende Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Versorgungsträger (hier: Stadtwerke Merzig GmbH bzw. VSE Verteilnetz GmbH) zu belasten.
10. MIT LEITUNGS-, GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB
Siehe Plan. Zur Sicherstellung der verkehrlichen, ver- und entsorgungstechnischen Erschließung der Nachbargrundstücke entlang der Sarkover Straße ist die entsprechend gekennzeichnete Fläche mit Leitungs-, Geh- und Fahrrechten zugunsten der jeweiligen Eigentümer zu belasten.
11. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 - 21A BAUNVO
3.1 GRUNDFLÄCHENZAHL ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO
3.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: MAX. ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE (GOK) ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO
4. BAUWEISE ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB
Siehe Plan. Gemäß § 12 Abs. 3a BaugB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BaugB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. SONSTIGES SONDERGESETZ - GEBIET FÜR GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL; HIER: „LEBENSMITTELMARKT“ ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
Siehe Plan. Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO - Gebiet für großflächigen Einzelhandel; hier: Lebensmittelmarkt
Zulässig sind analog § 11 Abs. 3 BauNVO:

1. ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm
2. Lagerräume
3. Funktions- und Nebenräume
4. Verwaltungsräume
5. Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal
6. Nebenanlagen
7. Stellplätze
8. Einkaufswagenbox
9. Backshop / Backvorbereitung
10. Werbeanlagen
11. Abfallpresse
12. Wertstoff- und Abfallbehälter
13. alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlichen Einrichtungen
14. Ladestellen für Elektromobile
15. Kfz-Waschanlage

3.1 GRUNDFLÄCHENZAHL ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO
Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO) insgesamt bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
Siehe Plan.

3.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: MAX. ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE (GOK) ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO
Siehe Plan.
Analog § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ im Sondergebiet durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO) insgesamt bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
Siehe Plan.
Für bauliche Anlagen im Sondergebiet wird die maximal zulässige Gebäudeoberkante mit maximal 186,00 m NHN festgesetzt.

4. BAUWEISE ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO
Siehe Plan.

Analog § 22 Abs. 4 BauNVO wird die abweichende Bauweise (festgesetzte) bestimmt. Demnach sind Gebäudenlagen von mehr als 50 m zulässig. Eine Bebauung ohne Einhaltung des Grenzabstandes ist zulässig.

KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 BAUGB)

Munitionsfunde
• Im Plangebiet wurde nach Auswertung der verfügbaren Luftbilder Bombardierungen bzw. Artilleriebeschuss durch die alliierten Streitkräfte festgestellt. Im Plangebiet sind Munitionsfunden nicht auszuschließen. Im Gelungsbereich muss bei Baurichten mit Blindgängern gerechnet werden. Das Gefahrgangsband beginnt ab GOK 1945 bis in eine Tiefe von 6 m, endet aber an gewachsenem Fels. Eine Detektion durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung wird empfohlen.
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
Der Standort liegt im gemäß § 27 BNatSchG mit Verordnung vom 1. März 2007 festgesetzten „Naturpark Saar-Hunsrück“.
Nördlich und nordöstlich grenzt ein Überschwemmungsgebiet der Saar an das Plangebiet an. Die entsprechenden Richtlinien und Auflagen sind zu beachten.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 ABS. 3 BAUNVO

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vorrücken von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugeschäfts selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Kfz-Waschanlagen, Ladestationen für Elektromobile, befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Liegenschaft erforderlichen Einrichtungen (z.B. Abfallpresse, ... behälter)). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

(siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vorrücken von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugeschäfts selbst dienen und seiner Eigenart nicht widers