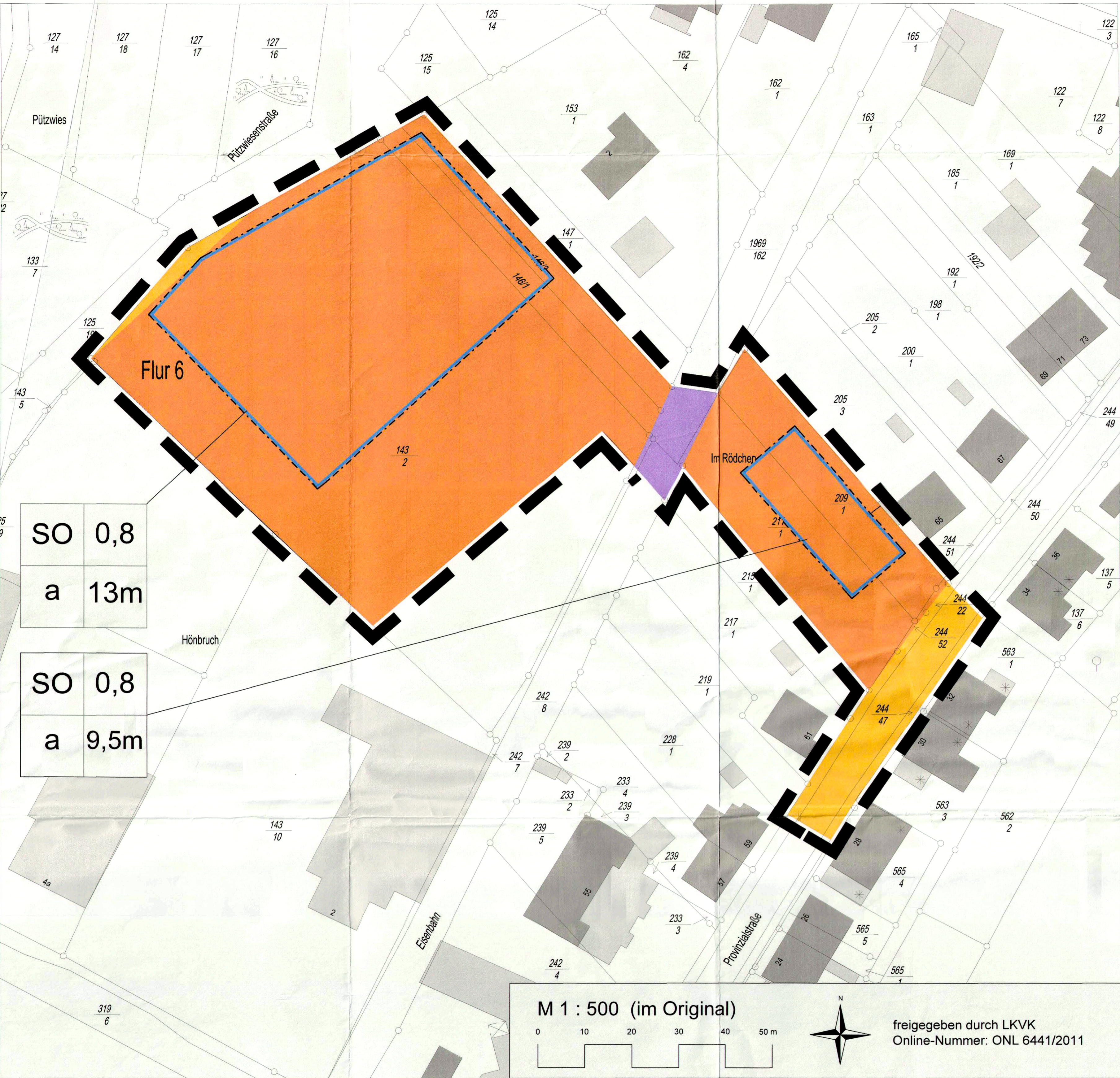


STADT MERZIG- vorhabenbezogener Bebauungsplan "Verbrauchermarkt Pützswies"



LEGENDE

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

SO

Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1

2

3

4

1

2

3

4

Baugebiet

Grundflächenzahl

Bauweise

maximale Gebäudehöhe

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

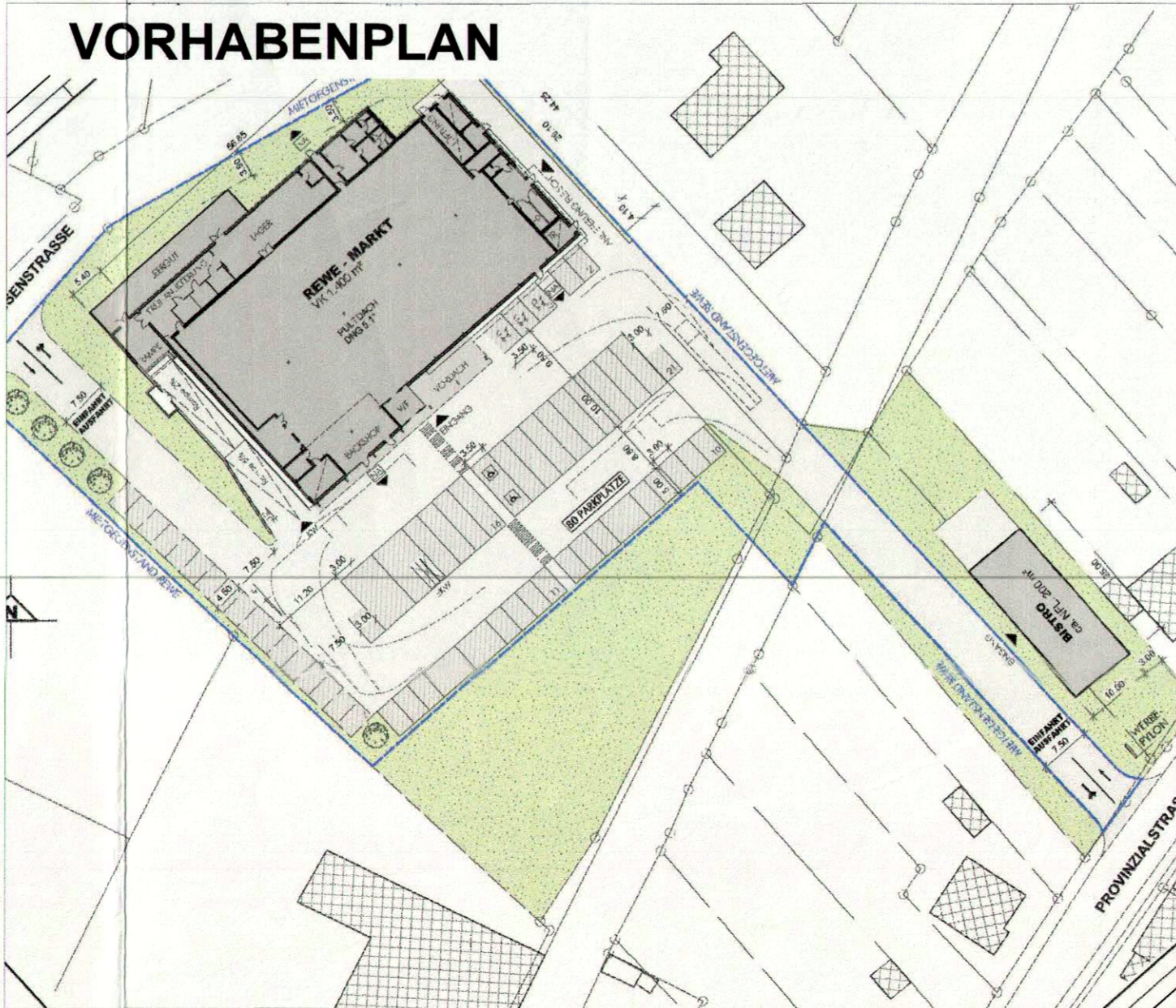
Straßenverkehrsflächen

5. nachrichtliche Übernahme

Bahnfläche

6. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Sondergebiet "Lebensmittel-Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO

Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet (SO) "Lebensmittel-Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind:

1. Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer max. VKF von 1.400 qm

2. Bistro mit Verkaufsfläche auf einer maximalen Grundfläche von 200 qm

3. innere Erschließung

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1. Grundfläche

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 wird für das Sondergebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

2.2. Höhe baulicher Anlagen

Bezogen auf das fertige Niveau des Parkplatzes in Höhe der Gebäudemitte wird die Gebäudeoberkante auf eine Höhe von maximal 13,0 m bzw. 9,50 m festgesetzt. Ausgenommen sind technische Aufbauten bzw. Technikräume z.B. für Kühlanlagen.

3. Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf und eine Grenzbebauung zulässig ist.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß im Bereich der Baugrenzen kann zugelassen werden.

5. Verkehrsflächen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt (siehe Plan).

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind in Anwendung des § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Baugebiete (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) allgemein zulässig. Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind ebenfalls allgemein zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO können innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen werden.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. die Flächen, die nicht für Stellplätze und ihre Zufahrten genutzt werden, zu begrünen sind. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste). Die Gestaltung der Freiflächen soll sich an vorhandenen Strukturen orientieren. Ebenso wird festgesetzt, dass je 8 Stellplätze 1 Hochstamm zu pflanzen ist. Diese Festsetzung gibt nur die Größenordnung vor, die Bäume können gestalterisch so integriert werden, dass die Anordnung ein harmonisches Gesamtbild ergibt.

Pflanzliste (nicht abschließend)

Bäume

Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Roskastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Eskkastanie), Obabäume i.S. Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde)

Sträucher

Cornus sanguinea (Hartnagel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S. Obststräucher i.S. Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird ferner festgesetzt, dass alle Bäume, die nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sind oder das Vorhaben beeinträchtigen, zu erhalten sind.

II. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO Saarland

Werbeanlagen:

Im Plangebiet ist folgender Werbeflyer zulässig:

An der Einfahrt von der Provinzialstraße kommend ist im Einfahrtbereich ein Werbeflyer mit einer maximalen Höhe von 6,00 m und einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig.

Außerdem sind Werbeanlagen an der jeweiligen Gebäudefassade zulässig.

Regenwasser:

Es wird festgesetzt, dass das Regenwasser mittels Trennsystem in den nahe gelegenen Vorfluter (Seffersbach) einzuleiten ist. Hiermit wird dem § 49a SWG Rechnung getragen.

III. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 6: Nachrichtliche Übernahme

Die Bahnfläche der Museums-Eisenbahn wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

IV. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Plan

V. HINWEISE

Die DB Service Immobilien GmbH gibt an, dass aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen und eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht erforderlich ist. Der Streckenabschnitt wurde an die Gemeinde Losheim verkauft. Betreiber ist der Museums-Eisenbahnhub, Tel. 06872 8158, er ist für die betriebliche Entwicklung zuständig und im Zuge der weiteren Detailplanung zu beteiligen.

Die energis gibt an, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Niederspannungsfreileitungen zur Versorgung der Straßenbeleuchtung in der Provinzialstraße befinden. Die Niederspannungsfreileitungen und die Straßenbeleuchtung können der neuen Situation angepasst werden. Für Rückfragen steht Herr Böhlinger (Tel. 06861 7993335) zur Verfügung.

Die Kabel Deutschland macht darauf aufmerksam, dass sich im Plangebiet stellenweise Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt Kabel Deutschland mind. 3 Monate vor Baubeginn den Auftrag, um die Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen und die notwendigen Arbeiten durchzuführen.

Die Tiefbauabteilung der Stadt Merzig weist darauf hin, dass die Schutzwasserentwässerung auf Antrag der Stadt Merzig beim EVS an dessen Hauptkanal angeschlossen werden kann (mit entsprechender Rückstausicherung und in detaillierter Absprache mit dem EVS). Das Regenwasser kann in den Seffersbach abgeleitet werden, die Kosten hierfür übernimmt der Vorhabenträger. Da bislang keine fußläufige Verbindung entlang der Pützswiesstraße existiert, muss die Art des Ausbaus des Fußweges in den Erschließungsvereinbarungen mit aufgenommen werden.

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz weist darauf hin, dass sich in etwa 15 m Entfernung zum BP-Gebiet die Notwasserbohrung "Br. 3, Brodort" befindet. Entsprechende Auflagen werden im Baugenehmigungsverfahren formuliert. Für die Einleitung des Niederschlagswassers bei dem Seffersbach ist beim LUA ein Antrag nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz zu stellen. Anhand des Merkblattes DWMA M 153 ist zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Parkplatflächen vor Eintritt in den Seffersbach einer Behandlung bedarf.

Das Landeskriminalamt teilt mit, dass im Plangebiet Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind. Eine vorsorgliche Überprüfung vor geplanten Erdarbeiten, aber nach Abschieben des Oberbodens, wird empfohlen.

Das Gesundheitsamt des Landkreises Merzig-Wadern weist auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 hin und dass, wenn erforderlich, die Vorgaben nach § 13 Abs. 3 i.V.m. § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung vom 21.05.01 beachtet werden.

Das Landesdenkmalamt gibt an, dass nach heutigem Kenntnisstand Bau- und Bodendenkmäler von der Planung nicht betroffen sind. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. § 12 DSchG wird hingewiesen.

Das Oberbergamt teilt mit, dass sich das Plangebiet im Bereich einer Eisenerzkonzession befindet. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, dass unter dem Gebiet Bergbau umgegangen ist. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt mitzuteilen.

Die Netzwerke Merzig geben an, dass sich im Bereich des Plangebietes Niederspannungsfreileitungen befinden, die die neuen Gegebenheiten angepasst werden können. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass angrenzend an den Geltungsbereich in der Pützswiesstraße ein 20-kV-Kabel verläuft ist. Der Schutzstreifen dieses Kabels beträgt 2 m (1 m beidseitig der Leitungssache). Bei Rückfragen steht Hr. Böhlinger (Tel. 06861-7993335) zur Verfügung.

Die Gemeinde Losheim am See hat hinsichtlich eines schienenähnlichen Bahnübergangs grundsätzlich keine Bedenken, sofern die technischen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Beim Neubau des Bahnübergangs ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, dass neben dem Grundstückseigentümer auch der Betreiber der Bahntrasse (MECL) und der Landesbevollmächtigte für Eisenbahnaufsicht beim zuständigen Wirtschafts- und Wissenschaftsministerium in Verbindung mit dem Eisenbahnbundesamt (EBA) einzuschalten sind.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Merzig hat am 21.06.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Verbrauchermarkt Pützswies" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen, wurde am 13.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 18.07.2011 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt. Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbarkommunen wurde vom Rat der Stadt Merzig am 15.12.2011 in die Abwägung eingestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2011 bis einschließlich 22.08.2011 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können sowie dem Hinweis auf § 47 Abs. 2a VwGO, am 13.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden wurden mit Schreiben vom 18.07.2011 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Merzig am 15.12.2011 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 19.12.2011 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Merzig hat am 15.12.2011 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Verbrauchermarkt Pützswies" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Merzig, den 25.12.13

Der Oberbürgermeister i.V.

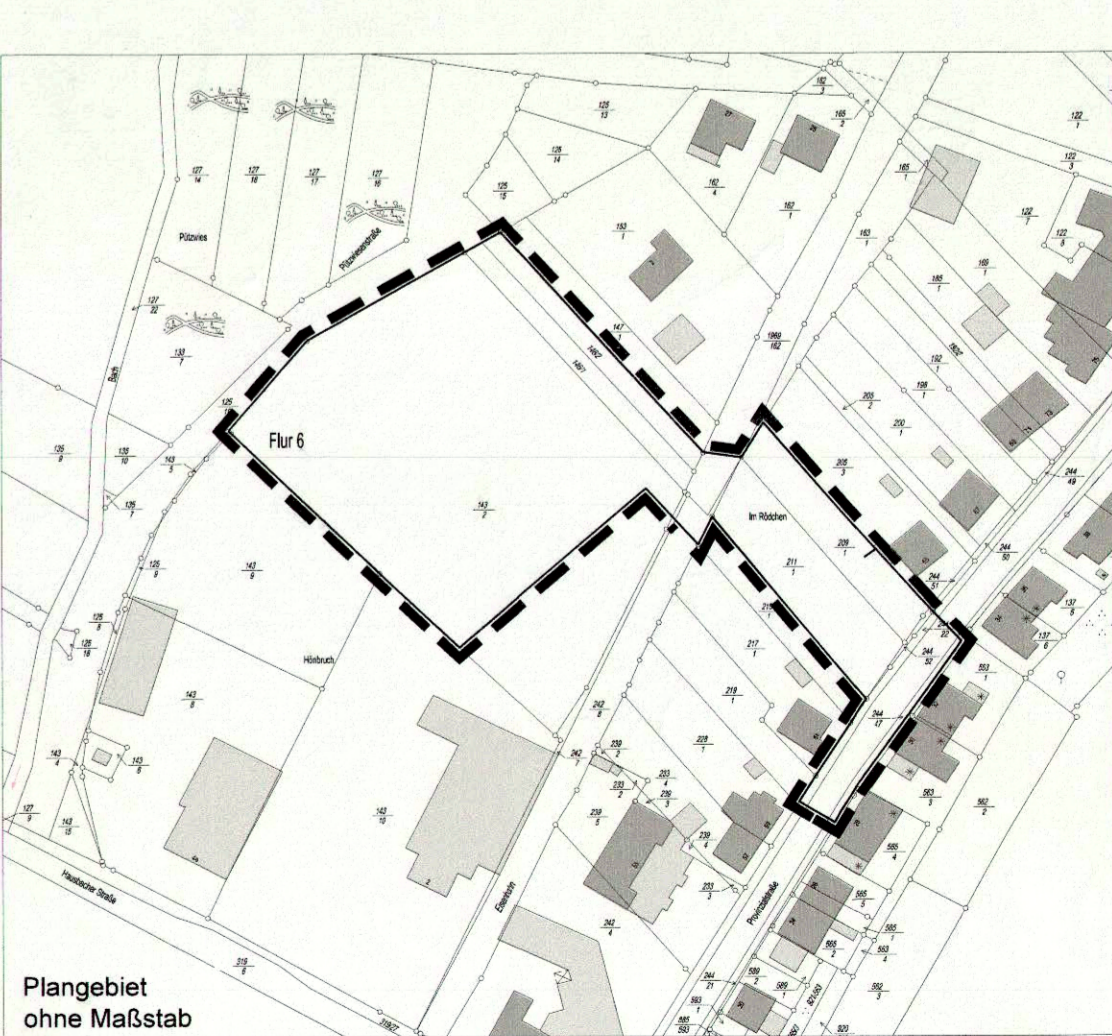
Horf, Bürgermeister

Merzig, den 04.05.13

Der Oberbürgermeister i.V.

Horf, Bürgermeister

STADT MERZIG
vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Verbrauchermarkt Pützswies"



Stand:
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag
der Stadt Merzig
Völklingen, im Dezember 2011

