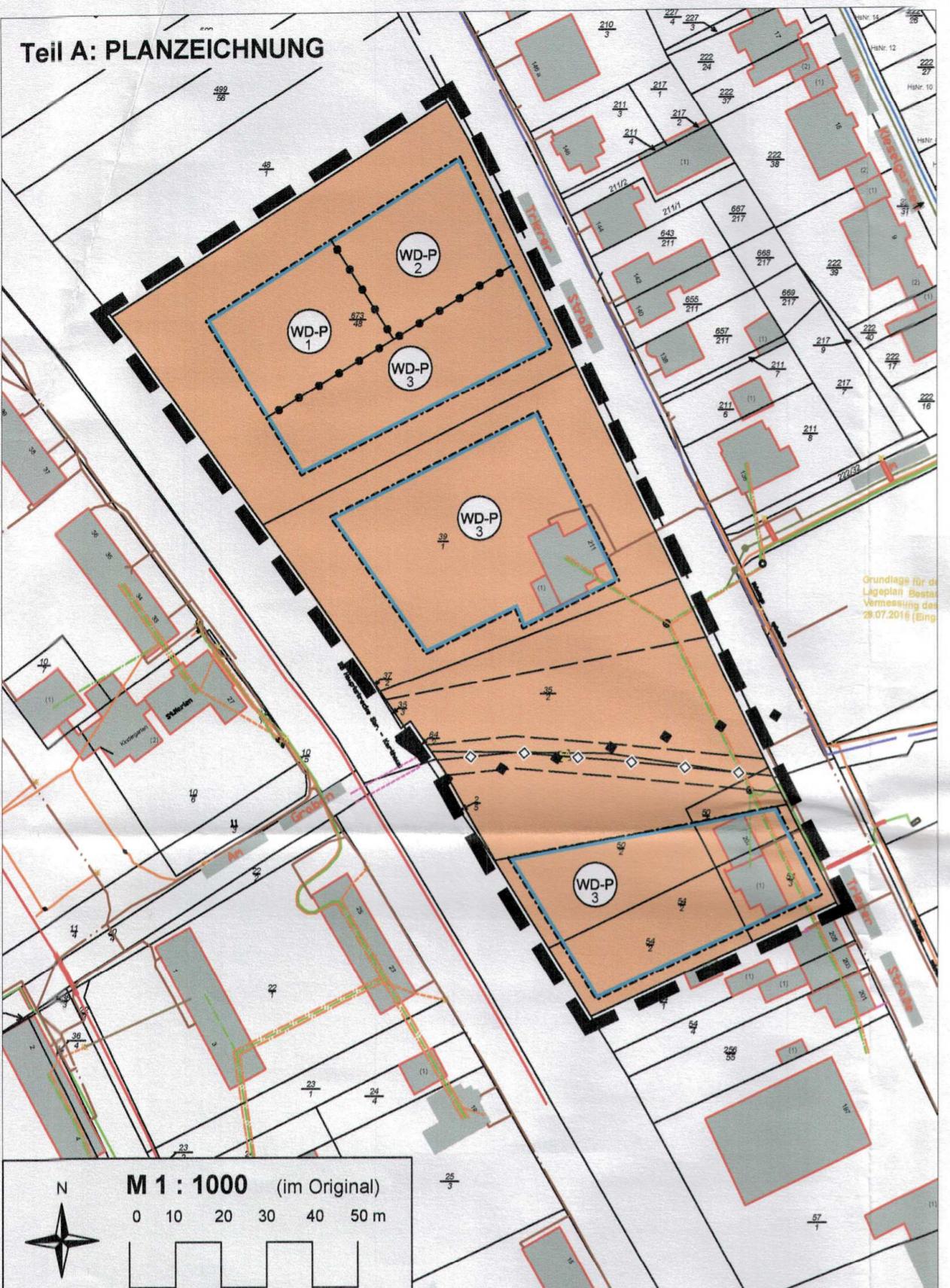


STADT MERZIG - STADTTEIL MERZIG

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohn- und Dienstleistungspark am Gesundheits-Campus"



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung: Wohn- und Dienstleistungspark
Da es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, besteht gemäß § 12 Abs. 3 BauGB keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die BauNVO. Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt auf sonstige Weise.

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Bürogebäude,
3. Dienstleistungs- und Praxisgebäude,
4. Café, Bistro.

Zulässig sind darüber hinaus alle erforderlichen Erschließungsanlagen, wie z.B. Zufahrten und Stellplätze.

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

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
Für das Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

2.2 Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Um eine dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Bebauung zu gewährleisten, wird die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Für das WD-P1 werden maximal III Vollgeschosse plus Staffelgeschoss festgesetzt, für das WD-P2 werden maximal III Vollgeschosse festgesetzt und für das WD-P3 maximal II Vollgeschosse plus Staffelgeschoss.

2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 20 BauNVO

Zusätzlich werden zur näheren Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen maximale Gebäudeoberkanten einschließlich Staffelgeschoss für die einzelnen Baugebiete festgesetzt. Siehe Planeinschrieb. Die Höhen dürfen zugunsten von technischen Aufbauten (wie z.B. Klimageräte, Aufzugsüberfahrten, o.ä.) überschritten werden.
Bezugspunkt ist das fertige Niveau der Stellplatzflächen in Höhe der Gebäudemitte. Das Gebäude der Kanzlei genießt Bestandschutz.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudeänge von 50 m überschritten werden darf.

4. Überbaubar Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1 m ist zulässig.

5. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports in den Baugebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

6. Führung unterirdischer und oberirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet wird von einer 220-kV-Freileitung gequert. Beiderseits der Leitung ist ein Schutzstreifen von 19,50 m einzuhalten (s. Plan). Ferner verläuft innerhalb des Plangebietes ein Kanal. Es ist ein Schutzstreifen von je 3,50 m beiderseits der Leitung einzuhalten (s. Plan).

7. Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Es wird festgesetzt, dass die unbewohnten Grundstücksflächen zu begrünen sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass je 10 neu angelegter Stellplätze mindestens ein Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.
Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze bzw. für Stellplatzeingrünungen verträgliche Gehölze gem. GALK-Liste zu verwenden (vgl. Gehölzliste).
Gehölzliste (nicht abschließend):
Bäume (empfohlener StU: 16-18 cm): Acer platanoides „Columnare“ (Spitzahorn), Acer platanoides „Olmstedt“ (Spitzahorn), Carpinus betulus „Fatigata“ (Pyramiden-Hainbuche), Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“ (Kugelakazie).

8. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Es wird festgesetzt, dass Gehölzstrukturen zu sichern sind bzw. innerhalb des Geltungsbereiches zu erhalten sind, sofern sie nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen. Neuanpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten; abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Hinweise: Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte die über einen Formchnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

II. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB

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.

III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

IV. HINWEISE

Das LUA weist darauf hin, dass die vom Bebauungsplan betroffenen Flurstücke 50/4 und 54/3 in der Flur 09 der Gemarkung Merzig mit Wirkung vom 16.06.2016 aus dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen gelöscht wurden. Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 SBodSchG die Verpflichtung, das LUA in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG hingewiesen.

Die Amprion GmbH weist auf folgendes hin: Der Geltungsbereich des Bauleitplanes liegt teilweise in 2 x 19,50 m = 39,00 breiten Schutzstreifen einer Höchstspannungsleitung. Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 9 m erreichen. Die Leitung und die Maststände müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsleitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe sind dazu der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

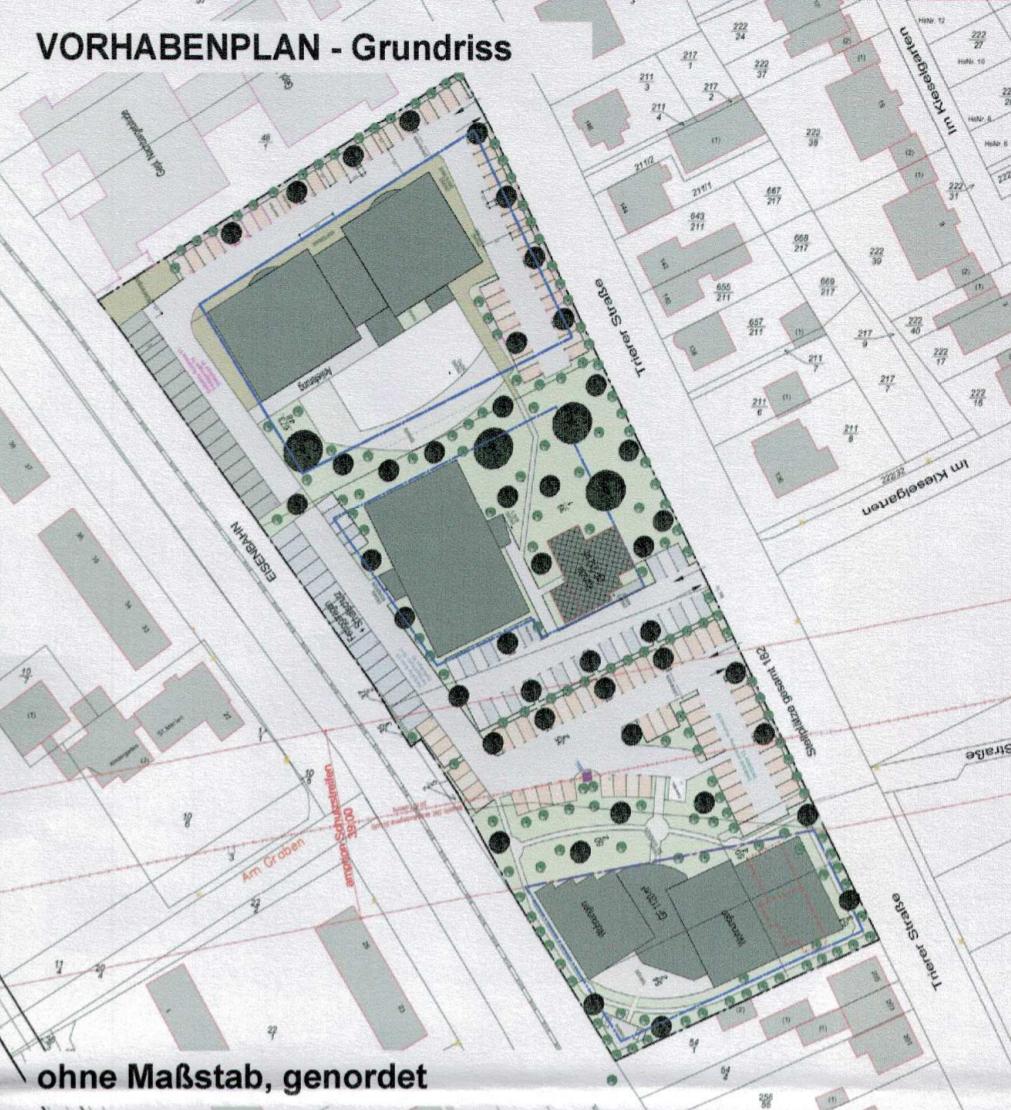
Die Deutsche Bahn AG weist auf angrenzende Bahnlinien hin. Details / Restriktionen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst macht darauf aufmerksam, dass sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Das Gesundheitsamt des Landkreises Merzig-Wadern macht darauf aufmerksam, dass die Vorgaben nach § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung zu beachten sind.

Das Oberbergamt teilt mit, dass sich die oben genannte Maßnahme im Randbereich eines ehemaligen Eisenerzfeldes befindet. Aus den Unterlagen geht jedoch nicht hervor, ob diesbezüglich unter dem genannten Gebiet Bergbau umgegangen ist. Wir bitten daher, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dem Oberbergamt dies ggf. mitzuteilen.

Folgende ökologische Schutzmaßnahmen werden außerdem in den Bebauungsplan aufgenommen:
- Zu erhaltende Vegetation ist gem. DIN 18920 mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.
- Vor Freistellung der Flächen erfolgt eine Kontrolle relevanter Strukturen auf streng geschützte Arten.
- Da durch die Baufeldfreimachung die Heiteigentümer für Reptilien verbessert wird, sind Reptilienzäune aufzustellen, um ein Einwandern von Mauereidechsen aus dem Bereich der DB-Gleisanlagen in das freigestellte Baufeld zu vermeiden.
- Es wird empfohlen zu prüfen, ob ein Teil des Baumbestandes in die Freiraumkonzeption integriert werden kann.

VORHABENPLAN - Grundriss



VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 08.06.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am 28.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 06.07.2017 bis einschließlich 07.08.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 28.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 21.09.2017 über die eingegangenen Anregungen beraten und diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Bürgermeister
i.V. Dieter Ernst, 1. Beigeordneter
Merzig, den 26.09.2017

Der Bürgermeister
i.V. Dieter Ernst, 1. Beigeordneter
Merzig, den 10.10.2017

STADT MERZIG

"Wohn- und Dienstleistungspark am Gesundheits-Campus"

vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN - Stadtteil Merzig
Planungsstand: Satzung gem. § 10 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers,
für die Stadt Merzig
Völklingen, im August 2017