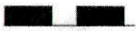


# PLANZEICHENERLÄUTERUNG



GELTUNGSBEREICH  
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

FH<sub>max.</sub>  
8 m

HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: MAXIMALE FIRSTHÖHE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

GRZ  
1,0

GRUNDFLÄCHENZAHL  
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)

Bauweise  
a

ABWEICHENDE BAUWEISE  
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)



BAUGRENZE  
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)



FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)



ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH  
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

SD  
15 - 20°

ZULÄSSIGE DACHFORM (SATTELDACH) UND DACHNEIGUNG (15 - 20°)  
(§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 1 NR. 1 LBO)



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN; HIER: HAUPTFIRSTRICHTUNG  
(§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 1 LBO)

Baugebiet	Firsthöhe
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform und -neigung	-

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE



# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

### 1. NUTZUNGSART: „ALDI-MARKT“

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

zulässig sind:

Siehe Plan.

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird als Nutzungsart „Aldi-Markt“ festgesetzt.

1. Ein Aldi-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 qm,
2. Lagerräume,
3. Funktions- und Nebenräume,
4. Verwaltungsräume,
5. Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal,
6. Nebenanlagen,
7. Stellplätze,
8. Werbeanlagen, Werbepylone
9. Abfallpressen,
10. Wertstoff- und Abfallbehälter,
11. alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Filiale erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandräume).

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

#### 2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan, Firsthöhe.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Firsthöhe. Die maximale Firsthöhe (Oberkante First Hauptdach) wird auf 8 m festgesetzt.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Die zulässige Firsthöhe kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,5 m überschritten werden.

#### 2.2 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 4 BauNVO auf 1,0 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. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

### 3. BAUWEISE

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

I.V.M. § 22 BAUNVO

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise darf eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden. Eine Bebauung ohne Einhaltung des südöstlichen Grenzabstandes ist zulässig.

### 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

I.V.M. § 23 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 Vortreten 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 Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Discounters erforderlichen Einrichtungen (z.B. Abfallpresse & -behälter). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

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

### 5. 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.



6. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN;  
HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan. An den im Plan durch Symbol gekennzeichneten Stellen werden Ein- und Ausfahrtbereiche festgesetzt. Ein- und Ausfahrten sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. In der Rieffstraße westlich des Plangebietes ist ausschließlich ein Einfahrtsbereich zulässig. Grundstückszufahrten für Rettungsfahrzeuge sind davon ausgenommen.

7. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN SOWIE ZUM  
ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND  
SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

Je 12 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist mit einzurechnen.

Für die Pflanzungen der Bäume können folgende Arten verwendet werden:

- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Hänge-Birke (Betula pendula)

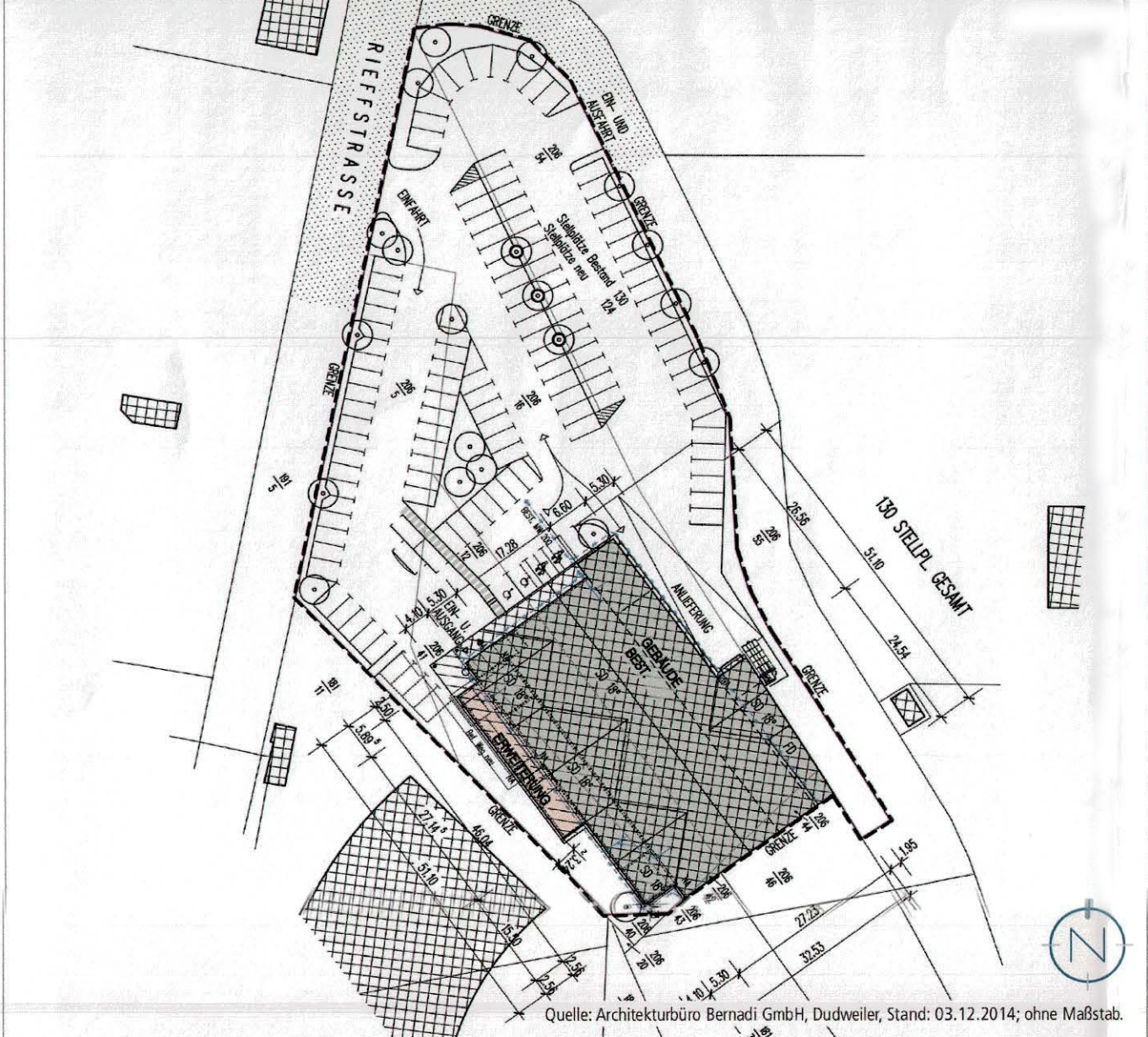
Pflanzqualität: 3-mal verpflanzt, mindestens 16-18 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.

Erfolgte Anpflanzungen und deren dauerhafte Pflege unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

8. GRENZE DES RÄUMLICHEN  
GELTUNGSBEREICHES  
ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN





# **FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)**

## **Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

Das Plangebiet ist im Mischsystem zu entwässern. Die anfallenden Abwässer sind in den Mischwasserkanal in der „Rieffstraße“ einzuleiten. Die Vorschaltung von Speichern (z.B. Zisterne) zur Brauchwassernutzung ist generell zulässig.

## **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Fassadengestaltung, Dächer:

- Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15 - 20° zulässig. Die Dacheindeckung hat mit Stahltrapezprofilblechen oder mit roten oder braunen Ziegeln bzw. Betondachsteinen zu erfolgen. Gebäudeerweiterungen sind hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes dem Bestand (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes) anzupassen.
- Die Stellung des Baukörpers wird durch die Festlegung der Hauptfirstrichtung definiert.
- Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) auf den Dachflächen ist zulässig.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)**

- Der Standort liegt im gemäß § 27 BNatSchG geschützten, mit Saarländischer Verordnung vom 1.3.2007 festgesetzten „Naturpark Saar-Hunsrück“.

## **HINWEISE**

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDSchG wird hingewiesen.

## **GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2012 (Amtsbl. I S. 1554).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Oktober 2008 (Amtsbl. 2009 S. 3).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt S. 1374).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Mai 2014 (Amtsbl. S. 172).



# VERFAHRENSVERMERKE

- Die Vorhabenträgerin, die ALDI GmbH & Co. KG, hat mit Schreiben vom 15.12.2014 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat am 26.02.2015 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aldi-Filiale Merzig Rieffstraße“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 11.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 26.02.2015 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aldi-Filiale Merzig Rieffstraße“ beschlossen (§ 13a BauGB, § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 19.03.2015 bis einschließlich 20.04.2015 öffentlich ausgelegt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 der 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 11.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 04.03.2015 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3

Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 20.04.2015 zur Stellungnahme eingeräumt.

- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am 25.06.2015. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Stadtrat hat am 25.06.2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Aldi-Filiale Merzig Rieffstraße“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Aldi-Filiale Merzig Rieffstraße“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Merzig, den 26.06.15



Der Bürgermeister  
i.V.  
Dieter Ernst  
Erster Beigeordneter

- Der Satzungsbeschluss wurde am 01.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Aldi-Filiale Merzig Rieffstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

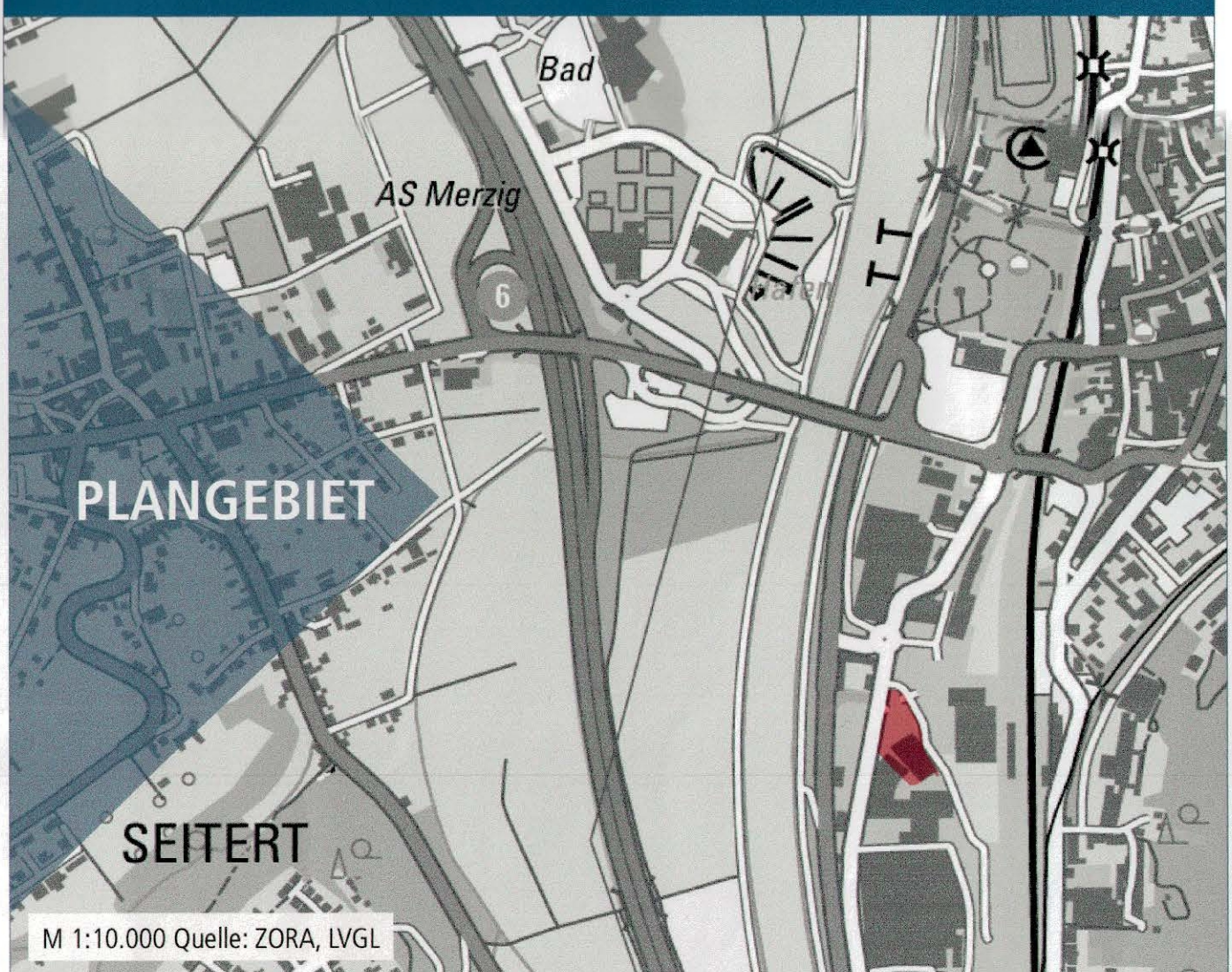
Merzig, den 26.06.15



Der Bürgermeister  
i.V.  
Dieter Ernst  
Erster Beigeordneter

## Aldi-Filiale Merzig Rieffstraße

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig



Bearbeitet im Auftrag der  
ALDI GmbH & Co. KG  
Am Bommersbacher Hof 1-5  
66359 Bous

Gesellschaft für Städtebau und  
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: info@kernplan.de

Stand der Planung: 30.04.2015, Satzung

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern

Maßstab 1:1000 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab

0 10 50 100

KERNPLAN