

TEIL A: PLANZEICHNUNG



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 Trennsystem zu entwässern. Schmutzwasser ist der bestehenden Kanalisation in der Sarköver Straße zuzuführen. Unbelastetes Niederschlagswasser ist entweder über den tiefergelegenen Teil in das gem. rechtskräftigen Bebauungsplan „Donatusplatz“ festgesetzte Feuchtbiotop südöstlich des Plangebiets abzuleiten bzw. zu versickern oder in den nordöstlich des Plangebiets befindlichen Vorfluter einzuleiten. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu beantragen.

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

Dächer:

- Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) auf den Dachflächen ist zulässig.

Werbeanlagen:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig. Die Höhe der Hinweisschilder oder -tafeln darf max. 4,0 m betragen. Zusätzlich ist ein Werbepylon mit einer Höhe von 10,0 m zulässig. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen.

Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände:

- Die Anlage von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände ist bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig. Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze:

- Im Sondergebiet sind gemäß § 47 LBO insgesamt mindestens 100 Stellplätze nachzuweisen.

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.
- Der aktuelle Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „REWE-Markt Donatusplatz“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Donatusplatz“ aus dem Jahr 2003.
- Die Regelungen der §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu beachten.
- 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. Die Baustelleneinrichtung ist ebenfalls außerhalb der v.g. Brutzeit durchzuführen.
- Im Rahmen der Detailplanung zum Baugenehmigungsverfahren ist dem LfS eine qualifizierte Straßenplanung zur Genehmigung vorzulegen, die den Nachweis der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des Anschlusses an die L.I.O. 170 erbringt. Die zu erwartende Mehrverkehre sowie die Erforderlichkeit einer Linksabbiegespur sind zu ermitteln.
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Funde von Bodendenkmälern mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten. Vor Beginn der Bauarbeiten sind vom Bauträger in den von den geplanten Erdarbeiten betroffenen Bereichen archäologische Sondagen zur Denkmalerkennung durchzuführen. Teilweise können die Sondagen auch ersetzt werden durch eine baubegleitende Betreuung der Erdarbeiten (nach einvernehmlicher Absprache mit dem Landesdenkmalamt). Sollten die Sondagen/baubegleitenden Beobachtungen Hinweise auf Bodendenkmäler ergeben, kann das Landesdenkmalamt nach Rechtsgutabwägung systematische Ausgrabungen fordern. Über die Art und Weise des Vorgehens und das für die bodendenkmalpflegerischen Maßnahmen eingesetzte Personal ist Einvernehmen zwischen dem Bauträger und dem Landesdenkmalamt herzustellen. Der Träger dieser größeren Baumaßnahme übernimmt im Rahmen des Zumutbaren die Kosten für alle bodendenkmalpflegerischen Maßnahmen (inkl. möglicher Kosten für zeitliche Verzögerungen), für Sondagen, Grabungen, Konservierung der Funde und die Dokumentation der Befunde und Funde (gem. § 12 Abs. 4 Satz 2 Saarland. Denkmalschutzgesetz). Das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt I S. 790), ist einzuhalten. § 20 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) gilt entsprechend. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfundem gem. § 12 SDschG wird hingewiesen.“
- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.
- Der VSE Verteilnetz GmbH sind die Bauantragsunterlagen zur abschließenden Stellungnahme vorzulegen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) (Satzung).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).
- 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).
- § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt I S. 790).
- 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).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

VERFAHRENVERMERKE

- Die Vorhabenträgerin, die Projektil Zimmer & Horsch GmbH, hat mit Schreiben vom 21.12.2016 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat am 16.02.2017 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „REWE-Markt Donatusplatz“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 22.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des 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 nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 16.02.2017 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „REWE-Markt Donatusplatz“ beschlossen (§ 13a BauGB, § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am 21.09.2017. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat am 21.09.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „REWE-Markt Donatusplatz“ 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 „REWE-Markt Donatusplatz“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.



Merzig, den 25.09.2017
Der Bürgermeister
i.V. Dieter Ernst
Erster Beigeordneter

- Der Satzungsbeschluss wurde am 27.09.2017 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.

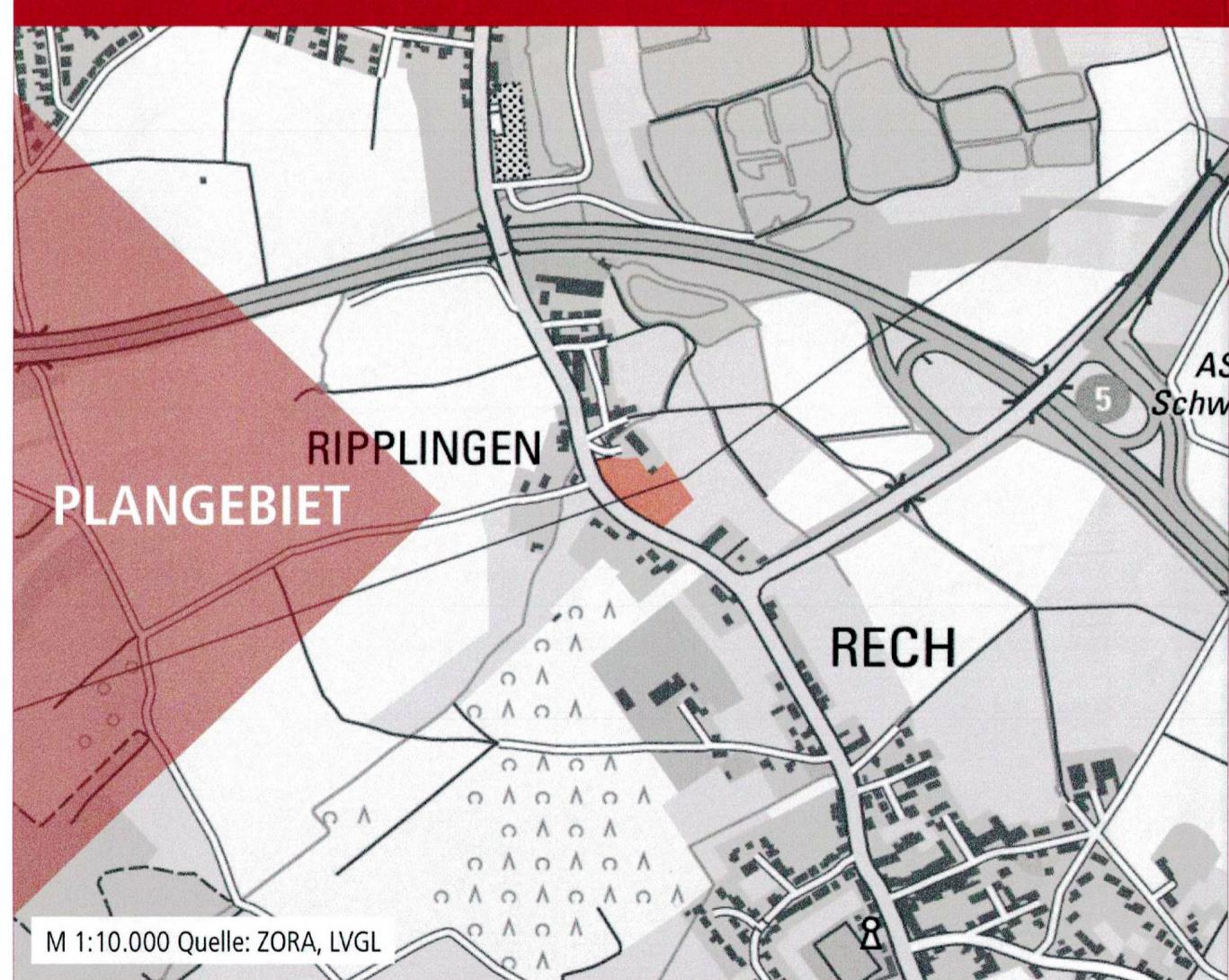
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „REWE-Markt Donatusplatz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Merzig, den 29.09.2017
Der Bürgermeister
i.V. Dieter Ernst
Erster Beigeordneter

REWE-Markt Donatusplatz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Kreisstadt Merzig,
Stadtteil Ballern



Bearbeitet im Auftrag der
Projektil Zimmer & Horsch GmbH
Bahnhofstraße 27
66663 Merzig

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70

email: info@projektil.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

Maßstab 1:10.000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 10 50 100

KERN
PLAN