



Frontansicht aus Richtung Parkplatz



Rückansicht aus Richtung Parkanlage

## Planzeichen:

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

**SO** Sonstiges Sondergebiet "Hotel"

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

z.B. GRZ 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

○ Offene Bauweise

Baugrenze

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

Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St = Stellplätze

**Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Stadt Merzig; Teilgebiet „Sport- und Freizeitpark; Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung (Hotel)“**

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 12 Abs. 3 a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Sonstige Sondergebiet (SO) wird gemäß § 11 BauNVO für die Fremdenbeherbergung mit der Zweckbestimmung „Hotel“, mit insbesondere u.a. Tagungsräumen, Hotelgastronomie verschiedener Art und Weise sowie den sonstigen dienenden branchenüblichen Nutzungen, festgesetzt.

**B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche**

(§§ 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete auf 0,8 festgesetzt.

**2 Höhe baulicher Anlagen**

2.1 Die zulässigen Gebäudehöhen sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe für die Baukörper darf 14,00 m über der zu errichtenden Parkplatzfläche nicht überschreiten.

2.2 Dachaufbauten wie technische Aufbauten oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind von den Festsetzungen unter 2.1 ausgenommen.

Entsprechende Anlagen müssen um das die maximale Gebäudehöhe übersteigende Maß von der Fassade zurückversetzt errichtet werden.

**C) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

**D) FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND SONSTIGE NEBENANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze für Autos und Fahrräder, sowie Außenanlagen die der Fremdenbeherbergung zu geordnet sind (z.B. Terrassenlandschaft, Spielplatz) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es sind nur teilversiegelte Flächenbefestigungen zulässig.

**II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 Abs. 1 und Abs. 4 LBO i.d.F. vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes Nr. 1864 vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.**

**A) DACHGESTALTUNG**

Im Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5 Grad zulässig.

Gründächer (extensiv bepflanzte Dächer) sowie das Anbringen von technischen Anlagen, sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

**B) STELLPLÄTZE**

Stellplatzflächen für Autos sind in dem Bedarf angepasster Anzahl auf dem Gelände des Hotels, jedoch getrennt von den Stellflächen des bestehenden Parkplatzes des Brauhauses, nachzuweisen.

Offene sowie überdachte Stellplatzflächen für Fahrräder sind in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft bereit zu halten.

Ladestationen für E-Bikes und Elektroautos sind vorzuhalten.

**Teil C) Hinweise und Empfehlungen**

**1 Pflanzempfehlungen**

Die Liste mit empfohlenen Pflanzenarten orientiert sich an typischen heimischen Laubbauarten sowie heimischen Sträuchern. Die genaue Auflistung der Pflanzen ist der Begründung zu entnehmen.

**2 Schutz des Bodens**

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Die Erdarbeiten – Abtragen, Zwischenlagern und Andecken des Oberbodens – sind nach DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Die Eignung des Bodens zur Wiederverwendung ist aufgrund der Vorbelastrungen in besonderem Maße zu prüfen. Der belebte, zur weiteren Verwendung auf Garten- und Grünflächen geeignete Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern und darf dabei nicht befahren werden. Bei Überschreitung der Zwischenlagerzeit von mehr als 8 Wochen ist eine Zwischenbegrünung mit Voranbaupflanzen, z. B. Bitterlupinen, zum Schutz gegen Verunkrautung und Erosion nach DIN 18915 durchzuführen. Vor Aufräg des Oberbodens ist der Baugrund der späteren Vegetationsflächen mindestens 60 cm tief z. B. durch Aufräßen zu lockern.

**3 Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (u. a. DIN 4020, DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.

**4 Niederschlagswasser und Schmutzwasserentwässerung**

Im Plangebiet besteht ein Trennsystem, welches grundsätzlich auch zu nutzen ist. Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des Entwässerungskonzeptes i.V.m. den Vorgaben der Satzung der Stadt Merzig in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen. Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft: Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden.

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auf treffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das vorgesehene Regenwassersystem anzuschließen.

**5 Schutz von Pflanzenbeständen**

Für die Abwicklung der Baurbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

**6 Grenzabstände für Pflanzen**

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Saarländische Nachbarschaftsgesetz zu beachten.

**7 Herstellung von Pflanzungen**

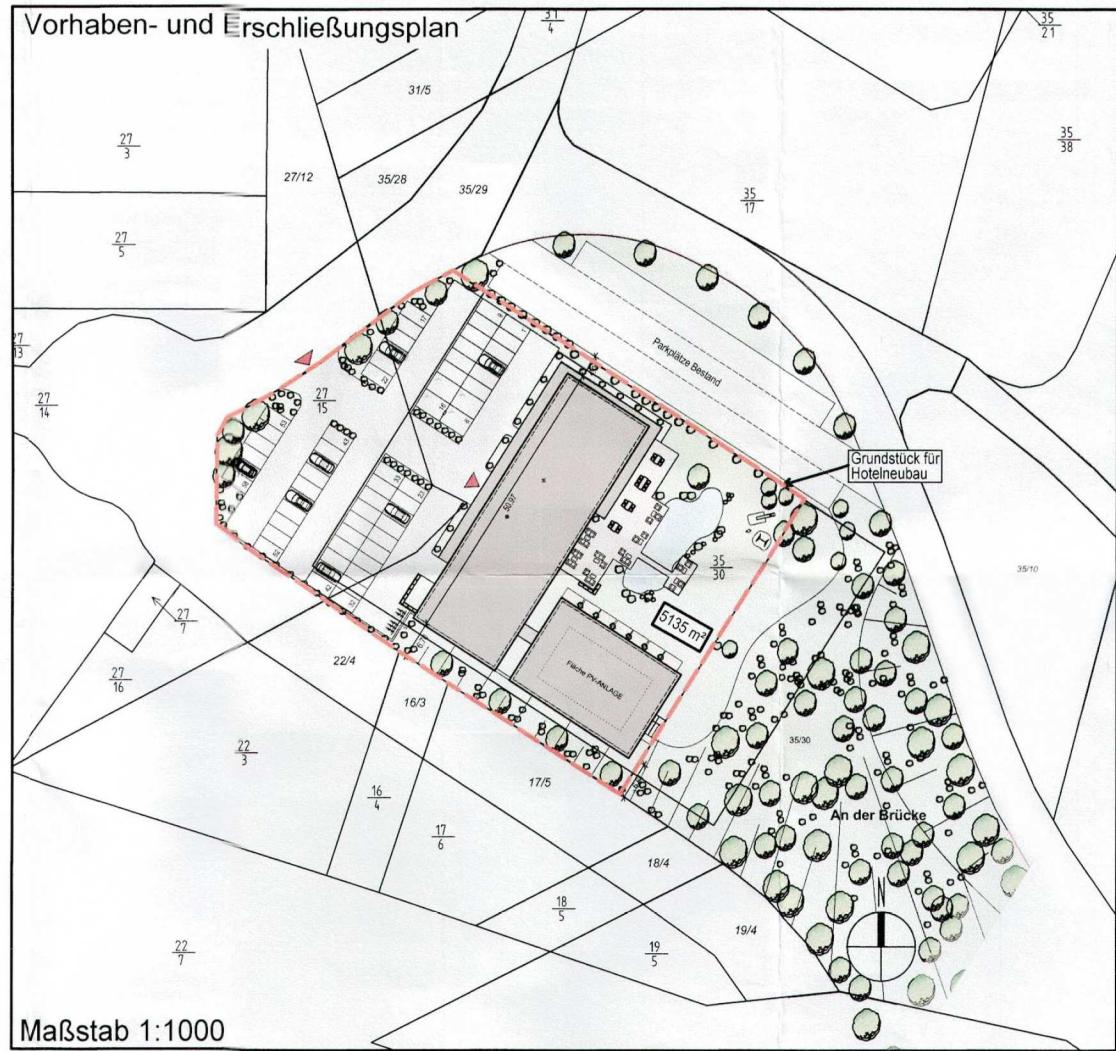
Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Plan-Nr.:	001	Teilgebiet "Sport- und Freizeitpark"
Projekt-Nr.:	8764	
Maßstab	1:1000	BKS INGENIEURGESELLSCHAFT
		STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT- PLANUNG GMBH
12.06.2017	Stand: Satzungsbeschluss	MAXIMINSTRASSE 178 D-54292 TRIER / MOSEL WEB: <a href="http://WWW.BKS-TRIER.DE">WWW.BKS-TRIER.DE</a>
Blattgröße 741 x 420 mm		

# Vorhaben- und Erschließungsplan



# Verfahrensvermerke

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

## Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Teilbereich des Bebauungsplans „Sport- und Freizeitpark“ der Stadt Merzig im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 21.12.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

## Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2017 bis 11.04.2017 zu jedermann's Einsicht ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.03.2017 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

## Beteiligung der Behörden

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von den Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 22.02.2017 über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 11.04.2017 gegeben.

## Abwägung

Der Stadtrat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 08.06.2017 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.

## Beschluss des Bebauungsplans

Der Stadtrat Merzig hat am 08.06.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

## Ausfertigung des Bebauungsplans

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlichen vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet. Die Plangrundlage entspricht dem aktuellen Kataster.

Merzig, den



## Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Satzungsbeschluss vom 08.06.2017 der Bebauungsplanänderung nebst Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 14.06.2017 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung erlangte der Bebauungsplan (1. Änderung) Rechtsverbindlichkeit.

Merzig, den



## Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

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

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
4. Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
6. Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland – Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
7. Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
8. Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
9. § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
10. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.