

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT PLANZV 1990)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE; HIER: BAUGRENZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.3 BAUNVO)

St
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE MIT IHREN
ZUFAHRTEN; HIER: STELLPLÄTZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHE
(§ 5 ABS. 2 NR. 5 U. ABS. 4, § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

EINFAHRTSBEREICH
(§ 9 ABS.1 NR. 4, 11 U. ABS.6 BAUGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND
SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
(§ 9 ABS.1 NR. 25B BAUGB)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 zulässig sind/errichtet werden:

- im Bereich des ehemaligen Hallenbades.
- 1. Geschäfts- und Büroräume (ehemaliger Umkleidetrakt), Räume für Dienstleistungen und Verwaltung (max. 6 - 7 Einheiten)
- 2. Wohnungen (ehemalige Schwimmhalle) (14 Einheiten)
- 3. Alle zum Betrieb des Objektes erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Zugänge, Stellplätze und Zufahrten

Den Wohnungen werden im EG 21 Stellplätze ebenso zugeordnet. Gebaut wird eine Anrampe sowie die Parkierungsflächen.

Im UG des alten Hallenbades werden Räume für die Haustechnik sowie Lager und Stellplatzflächen (ca. 58 Stellplätze) errichtet.

Das Bauvolumen beträgt hier ca. 23000 m³ umbauter Raum, die Kubatur des ehemaligen Hallenbades bleibt weitgehend erhalten.

Wohnungen und Büros sind über eine rückwärtige Rampe barrierefrei zu erreichen.

- zwei neue Baukörper im Süden:

Zulässig sind:

1. Wohnungen
2. Alle zum Betrieb des Objektes erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Zugänge, Stellplätze und Zufahrten

südlich des bestehenden Hallenbades werden 2 Stadtviertel mit jeweils 8 Wohneinheiten errichtet. Die Gebäudehöhe beträgt 8.80 m, dies entspricht der Höhe des Hallenbades. Das Bauvolumen der neuen Baukörper beträgt 4600 m³.

Für alle Nutzungen gilt die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan, hier:

Abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO, eine Gebäudelänge von 50m darf überschritten werden, der seitliche Grenzabstand muss nicht zwingend eingehalten werden, jedoch ist der gem. § 7 Abs. 1 und Abs. 5 LBO erforderliche Mindestabstand einzuhalten.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,

hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO. Die Gebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die Baugrenze ist mit einem Abstand von 1 - 3 m um die geplanten Baukörper festgesetzt, um einen gewissen Spielraum zu ermöglichen.

Die Baugrenze schließt das komplette Vorhaben mit ein, im Bereich des Eingangsbereiches des Hallenbades ist nur die Anlage einer Rampe/Zufahrt zulässig, keine Hochbauten. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind generell Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, Stellplätze, Zugänge, Zufahrten zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR STELPLÄTZE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4

siehe Plan, die vorhandene Stellplatzanlage bleibt erhalten. Für die Gesamtanlage werden insgesamt ca. 140 Stellplätze errichtet.

6. ENTWÄSSERUNG (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an das bestehende Abwassersystem angeschlossen. Die Entwässerung aller Dachflächen (auch des bestehenden Hallenbades) erfolgt in den Seffersbach.

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

(§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

„Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbau teile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.
Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegel- bereich	erforderliches Schalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteils in dB Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroäume und ähnliches
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8

(Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)
Soweit bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern im Rauminneren nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall):

Schlafräume nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) 30 dB
Wohnräume tagsüber (06.00 Uhr - 22.00 Uhr) 35 dB
Büroräume tagsüber (06.00 Uhr - 22.00 Uhr) 40 dB

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass zu Sicherstellung der o.g. Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen.“

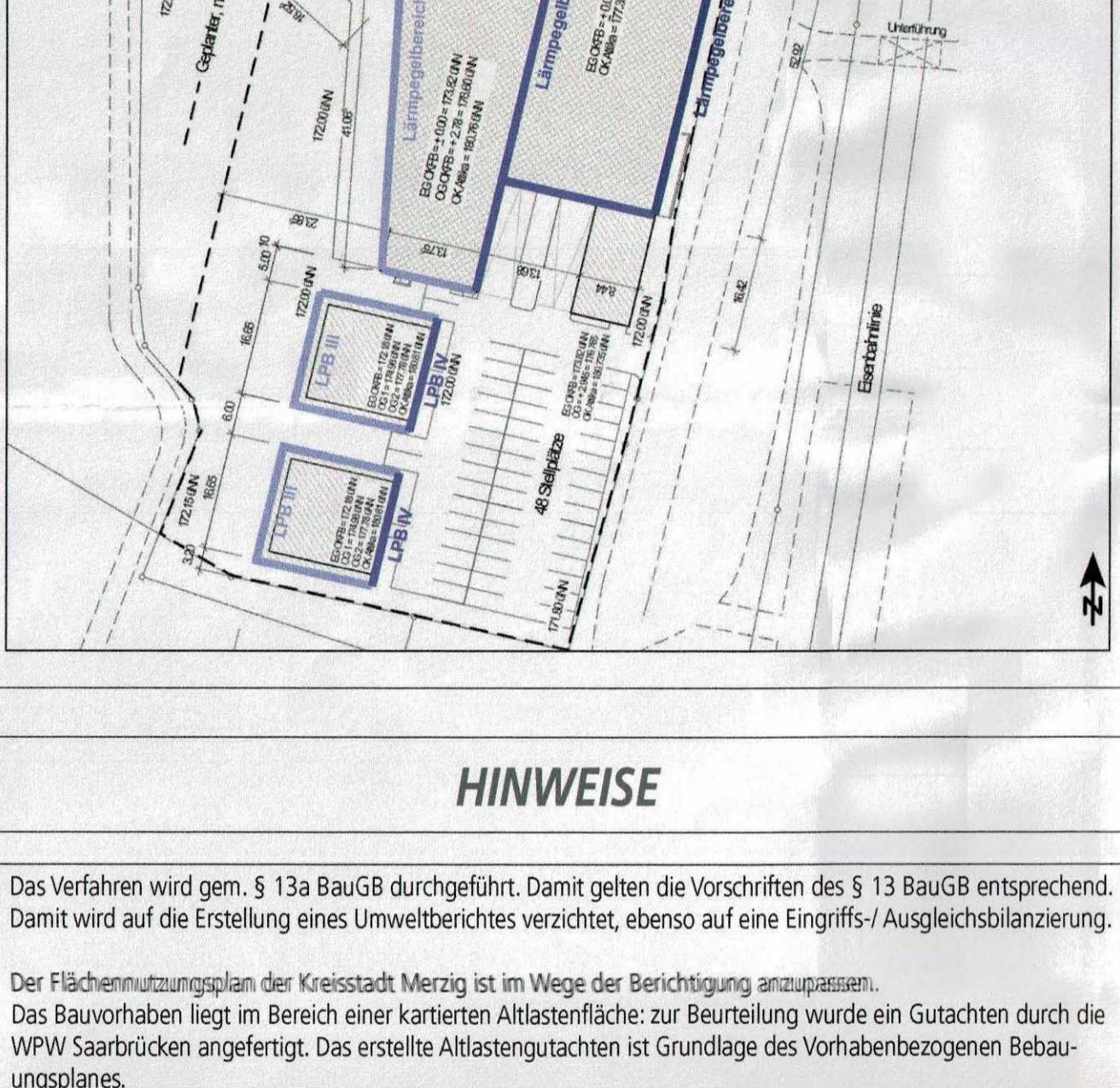
* s.u.

8. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB)

Die im Plan festgesetzte „Grünfläche“ ist zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

* Lage der Lärmpegelbereiche



HINWEISE

Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Damit gelten die Vorschriften des § 13 BauGB entsprechend. Damit wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet, ebenso auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich einer kartierten Altlastenfläche: zur Beurteilung wurde ein Gutachten durch die WPW Saarbrücken angefertigt. Das erstellte Altlastengutachten ist Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das durch die FIRU, Kaiserslautern erstellte „Schalltechnische Untersuchung“ ist Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Baupläne sind Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBI. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des IWG vom 22.04.1993 (BGBI I S. 479)
- Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58)
- Saarländer Landesbauordnung (LBO), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts (SDSchG) vom 19.05.2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507)
- Der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom

27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2005 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2010)

- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBI. I S.3830), (zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 06. Januar 2004 (BGBI. I S. 2,15))
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBI. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBI. I S. 1746)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) letztmalig geändert durch Artikel 6, Abs. 8 des Gesetzes zu organisationsrechtlichen Anpassung und Bereinigung von Landesgesetzen vom 15. Februar 2006 (Amtsblatt. S. 493)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die MPG GmbH i. Gr. - Projektgesellschaft Merzig, hat mit Schreiben vom 24.07.2007 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat am 27.09.2007 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohn- und Bürogebäude Altes Hallenbad" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 10.10.2007 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

- Das Verfahren wird gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt). Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltpflege nicht durchgeführt, das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt, der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat am 10.10.2007 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohn- und Bürogebäude Altes Hallenbad" beschlossen (§ 13a 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 18.10.2007 bis einschließlich 19.11.2007 öffentlich ausgelegt (§ 13a BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.10.2007 ortsüblich bekanntgemacht (§ 13a BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB).

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.10.2007 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 23.11.2007 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am 13.12.2007. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Stadtrat hat am 13.12.2007 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohn- und Bürogebäude Altes Hallenbad" 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 wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

- Der Satzungsbeschluss wurde am 19.12.2007 ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (gem. § 215 Abs. 2 BauGB), ferner auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohn- und Bürogebäude Altes Hallenbad", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Merzig, den 18.12.2007

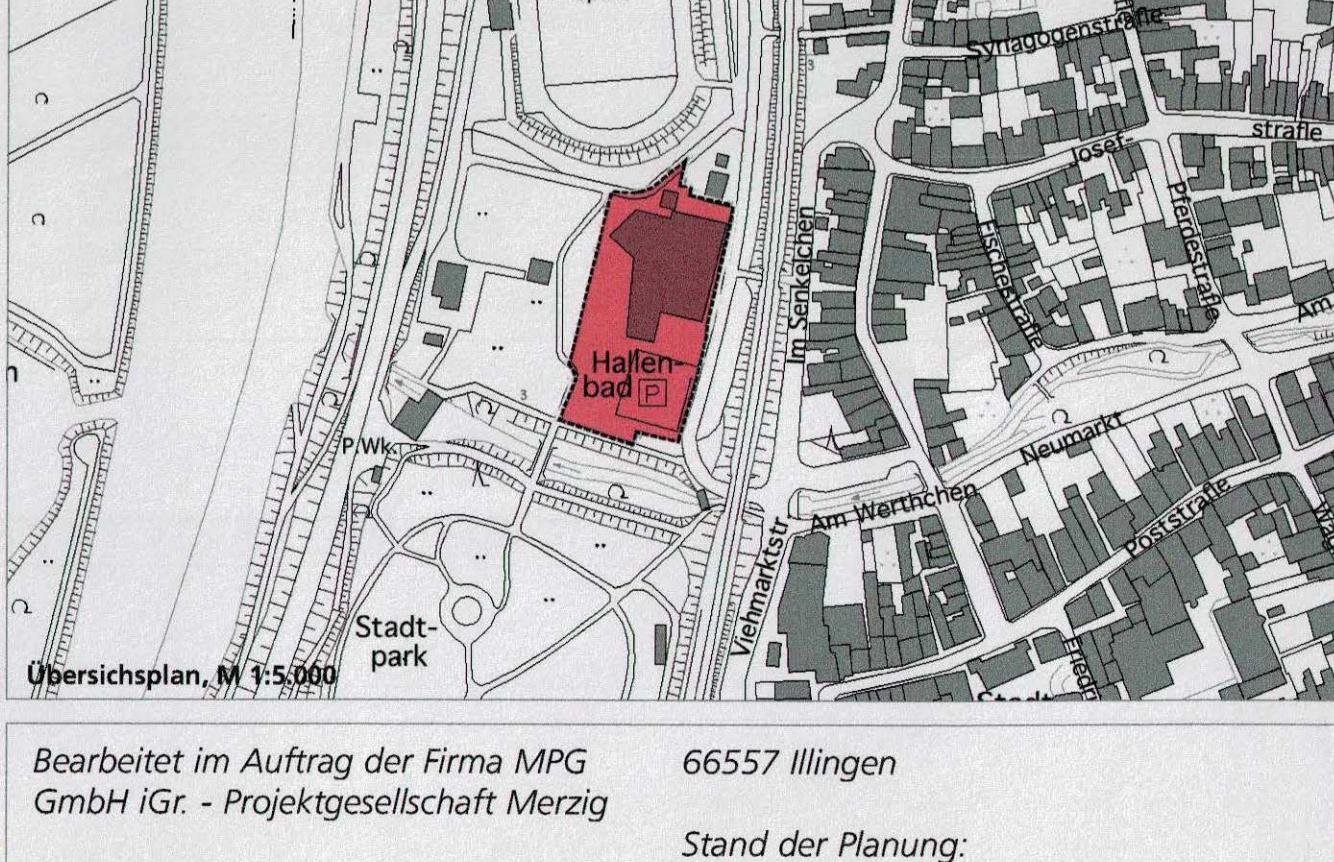
Der Oberbürgermeister
i.V. Horf, Bürgermeister



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

WOHN- UND BÜROGEBAUDE ALTES HALLENBAD

IN DER KREISSTADT MERZIG



Bearbeitet im Auftrag der Firma MPG
GmbH iGr. - Projektgesellschaft Merzig

An der Erstellung des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
waren beteiligt:

Kernplan GmbH

Kirchenstrasse 12

66557 Illingen

Stand der Planung:
03.12.2007

Verantwortlicher Projektleiter B-Plan
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und
Umweltplaner, Geschäftsführer