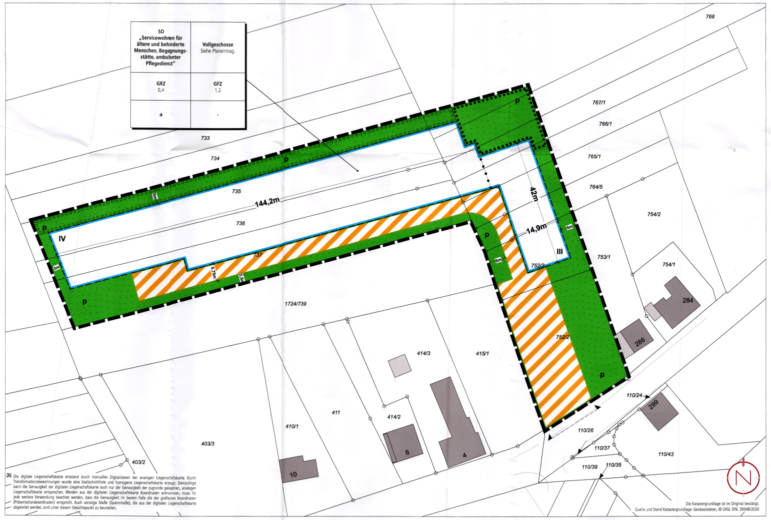
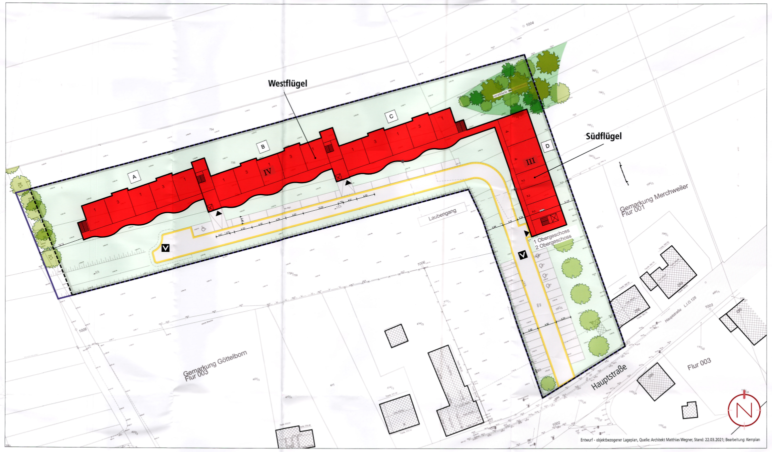
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine blattschnittfreie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur der Genauigkeit der zugrunde gelegenen, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle die der grafischen Koordinaten (Präsentationskoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Spannmaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen.

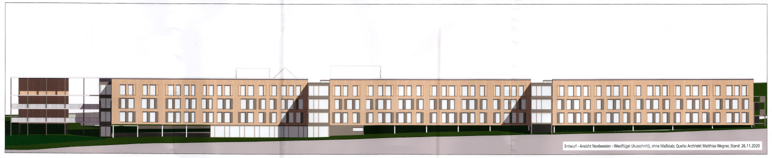
Die Katastergrundlage ist im Original bestätigt.
Quelle und Stand Katastergrundlage: Geobasisdaten, © LVGL ONL 29348/2020

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



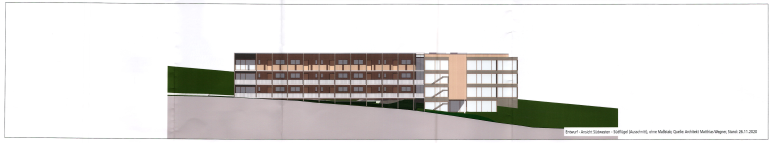
Entwurf - objektbezogener Lageplan, Quelle: Architekt Matthias Wegner, Stand: 22.03.2021; Bearbeitung: Kernplan

ANSICHT VON NORDEN RICHTUNG SÜDEN AUF DEN WESTFLÜGEL



Entwurf - Ansicht Nordwesten - Westflügel (Ausschnitt), ohne Maßstab; Quelle: Architekt Matthias Wegner, Stand: 26.11.2020

ANSICHT VON OSTEN RICHTUNG WESTEN AUF DEN SÜDFLÜGEL



Entwurf - Ansicht Südwesten - Südflügel (Ausschnitt), ohne Maßstab; Quelle: Architekt Matthias Wegner, Stand: 26.11.2020

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

▬ ▬	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
GFZ 1,2	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
III UND IV	ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
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)
▨	FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 11 BAUGB)
p	PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
☐	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)
☐	ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)
▼- - - -▼	ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
Baugebiet / Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl Bauweise / -	ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

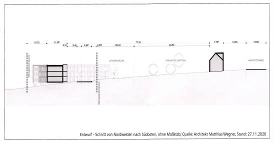
VISUALISIERUNG - ANSICHT VON SÜDEN AUF VORHABEN

Entwurf - Visualisierung - Ansicht Süden (Ausschnitt), ohne Maßstab; Quelle: Architekt Matthias Wegner, Stand: 26.11.2020

VISUALISIERUNG - ANSICHT VON NORDOSTEN AUF VORHABEN

Entwurf - Visualisierung - Ansicht Nordosten (Ausschnitt), ohne Maßstab; Quelle: Architekt Matthias Wegner, Stand: 26.11.2020

SCHNITT VON NORDWESTEN NACH SÜDOSTEN



Entwurf - Schnitt von Nordwesten nach Südosten, ohne Maßstab; Quelle: Architekt Matthias Wegner, Stand: 27.11.2020

Hinweis zu den Ansichten, Visualisierungen und zum Schnitt

Die Abbildungen stellen Entwürfe für die weitere Planung dar; die Anordnung des geplanten Laubenganges im Bereich des Südflügels ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB;
§§ 1-14 BAUNVO

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET „SERVICEWOHNEN FÜR ÄLTERE UND BEHINDERTE MENSCHEN, BEGEGNUNGSSTÄTTE, AMBULANTER PFLEGEDIENST“

Siehe Plan.

Analog § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Servicewohnen für ältere und behinderte Menschen, Begegnungsstätte, ambulanter Pflegedienst“ festgesetzt.

zulässig sind:

1. Service-Wohnanlage für ältere und behinderte Menschen mit bis zu 60 Wohnungen,
2. Begegnungsstätte (Gemeinschaftsraum) für die Bewohner/innen der Service-Wohnanlage,
3. Bürofläche mit bis zu 35 m² für den ambulanten Pflegedienst,
4. dem Servicewohnen, der Begegnungsstätte und dem ambulanten Pflegedienst dienende und untergeordnete Räumlichkeiten (z.B. Lagerräume, Haustechnik, Wäscheräume, Sanitäranlagen),
5. den Bedürfnissen der Bewohner/innen der Service-Wohnanlage entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie,
6. den Bedürfnissen der Bewohner/innen der Service-Wohnanlage entsprechende Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke,
7. den Bedürfnissen der Bewohner/innen der Service-Wohnanlage entsprechende Gartenanlagen,
8. eine an den zulässigen Nutzungen orientierte Ausstattung des Gebietes mit Stellplätzen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 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 und § 17 Abs. 2 BauNVO auf 0,4 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.

Analog § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die festgesetzte private Grünfläche als Teil der Grundstücksfläche mitzurechnen.

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Planeintrag.
Die Zahl der Vollgeschosse wird analog § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO mit 1,2 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der GFZ bleiben analog § 20 Abs. 4 BauNVO Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

3. BAUWEISE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise analog § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m 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.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in der „Fläche für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen“ Stellplätze, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, sofern diese dem Nutzungszweck des in dem Baugebiet gelegenen Grundstückes oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Wege, Terrassen, Sitzgruppen, Müllsammelplätze). Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind analog § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND NEBENANLAGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 UND 11 BAUGB

Siehe Plan.
Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen“ als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Ein- und Ausfahrten sind nur in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich entlang der Hauptstraße zulässig.

7. PRIVATE GRÜNFLÄCHE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.
Innerhalb der privaten Grünfläche sind untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des Grundstückes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Hierzu zählen z.B. Fußwege, Terrassen, Pavillons, Hochbeete, Gartengerätehäuser und Sinnengärten.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A B I.V.M. NR. 20 BAUGB

Je 3 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (Pflanzqualität: 3xv., StU 16/18) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Bei der Auswahl der Baumarten/ -sorten im Straßenraum und im Bereich der Stellplätze sind die in der GALK-Straßenbaumliste als geeignet geführten Arten/ Sorten zu verwenden.

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) muss auf den Stellplätzen grundsätzlich mindestens 6 m² betragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Im Falle beengter Verhältnisse sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle anzulegen; die Pflanzgrube muss mindestens 12 m³ umfassen und 1,50 m tief sein.
Bei allen Baumpflanzungen sind bei der Ausführung von den Baufirmen und Gartenbaubetrieben die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 sowie DIN 18320, DIN 18915) zu beachten.

Siehe Plan.
Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche – in Fortführung der bestehenden eingewachsenen Obstbaumreihe – eine mindestens (versetzt) zweizeilige Hecke aus heimischen, standorttypischen Straucharten (z.B. ein- bzw. zweigriffliger Weißdorn, Schlehe, Blutroter Hartriegel, Hasel, Feldahorn, Str. 2xv 60-100, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m) zu pflanzen.
Es sind herkunftsgesicherte Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze (BMU, Januar 2012) zu verwenden.
Lücken innerhalb der geplanten Hecke sind bis zu einem Längenanteil von bis zu 40 % zulässig. An diesen Stellen sind kleinere Gehölzgruppen zu pflanzen, sofern damit keine Sichteinschränkungen für die Bewohner/innen des geplanten Gebäudekomplexes einhergehen.

Im Abstand von ca. 15 m sind insgesamt 10 Säulenhainbuchen (Carpinus betulus 'fastigiata') in die entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs anzupflanzende Hecke zu integrieren.

9. ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 B I.V.M. NR. 20 BAUGB

Siehe Plan.
Innerhalb der privaten Grünfläche sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Bei der baulichen Umsetzung ist mit geeigneten Maßnahmen (Bauzaun, Rückschnitt, ggf. Stammschutz) während der Bauarbeiten sicherzustellen, dass die Bäume nicht geschädigt werden. Falls erforderlich, sind Ausschachtungsarbeiten in Handarbeit durchzuführen, um den Wurzelbereich der Bäume zu sichern. Falls es zu Schädigungen von Gehölzen (Äste, Borke und Wurzeln) kommen sollte, ist eine entsprechende Wundversorgung und Behandlung durchzuführen (z.B. Wundverschluss mit Compo Lac Balsam). Im Übrigen sind bei der Ausführung von den Baufirmen und Gartenbaubetrieben die RAS-LP 4 und DIN 18 920 zu beachten.

10. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN
ANALOG § 9 ABS. 1A BAUGB

Zur Vermeidung eines Biodiversitätsschadens i.S.v. § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umwelthaftungsgesetz durch den Verlust von 1.400 m² einer mageren Flachlandmähwiese und zum Ausgleich des im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens entstehenden ökologischen Defizits von 56.001 ökologischen Werteinheiten wird die Entwicklung einer adäquaten Ersatzfläche im Naturraum realisiert. Vorgesehen ist folgende Maßnahme:

Entwicklung einer mageren Flachlandmähwiese in der Gemarkung Merchweiler, Flur 1, Flurstück 90/5

Die Maßnahme wird von der Naturlandstiftung/ ÖkoFlächenManagement GmbH (ÖFM) durchgeführt, in deren Besitz sich das Flurstück befindet.
Die Fläche wird aktuell als Intensivgrünland (Einsaatwiese) genutzt und soll durch Heumulcheinsaat und ein entsprechendes Mahdregime (2-schürig, 1. Mahdtermin nicht von dem 15.06.) floristisch aufgewertet werden. Die Fläche verbleibt somit unter landwirtschaftlicher (extensiver) Nutzung. Entwicklungsziel ist der FFH-Lebensraumtyp 6510 im Erhaltungszustand B. Die Spenderflächen für die Heumulcheinsaat stammen aus dem Flächenfundus der ÖFM im gleichen Naturraum (FFH-LRT 6510 A oder B). Auf der Fläche wird von einer Düngung, auch mit organischem Festdünger, abgesehen.

Als zusätzlicher Ausgleich für die Wirkung des Projektes auf das Landschaftsbild werden insgesamt 24 Obstbäume in 3 Reihen in einem Mindestabstand von 15 m auf der Fläche angepflanzt. In diesem Abstand ist die Beschattungswirkung so gering, dass im Unterstand die LRT-Entwicklung kaum eingeschränkt wird. Verwendet werden Obstbaum-Hochstämme (3xv, mB, STU 12-14) aus alten einheimischen Sorten. Die Bäume werden mit 2 Holzpfählen oder 3-Bock gesichert und erhalten einen Pflanzkorb zur Abwendung von Wühlmausschäden. Die Bäume werden in den ersten 10 Standjahren einem jährlichen Erziehungsschnitt unterzogen, um ein stabiles Kronengerüst aufzubauen. Innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren wird das Entwicklungsziel einer mageren, artenreichen Streuobstwiese im Rahmen einer erneuten Bestandserfassung nachgewiesen. Die Maßnahme wird vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der ÖFM geregelt.

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

Siehe Plan.

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

Abwasserbeseitigung (analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- Das anfallende Schmutzwasser ist in das Bestandsnetz des Abwasserwerks der Gemeinde Merchweiler einzuleiten.
- Das unbelastete Niederschlagswasser ist über eine vorhandene Wegeparzelle der Gemeinde Merchweiler der Vorflut „Buttermilchheckbach“ zuzuleiten. Die Einleitmenge und der Einleitort unterliegen der Genehmigung durch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA). Sofern eine gedrosselte Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in den Vorfluter erforderlich ist, hat der Vorhabenträger dem LUA gegenüber entsprechende Rückhaltemaßnahmen nachzuweisen. Es ist auf die hydraulische Leistungsfähigkeit dieses kleinen Gewässers zu achten. Die Drosselung muss auch auf die zukünftig größere Wahrscheinlichkeit von Starkregenereignissen ausgelegt werden.
- Die Entwässerungstrassen sind, sofern sie nicht in öffentlichen Flächen liegen, per Baulast zu sichern.
- Zur Brauchwassernutzung ist die Errichtung von Speichern (z.B. Zisterne) zulässig.

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

- Stellplätze: Im Plangebiet sind mindestens 43 Stellplätze herzustellen. Pkw-Stellplätze sowie deren Zufahrt ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf dem Grundstück sind flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten. Eine Vollversiegelung ist unzulässig. Dies gilt nicht für die gebietsinterne Haupterschließungsstraße.
- Dachform/Dacheindeckung: Als Dachform sind ausschließlich flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 25° zulässig. Dacheindeckungen in glänzenden/ reflektierenden Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig. Eine Begrünung von flachen oder flach geneigten Dächer ist ausdrücklich erlaubt.
- Fassadengestaltung: Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, unpolierter Naturstein, Metall (Welle aus Streckmetall), Sichtbeton und Holzverkleidungen zulässig. Anstriche haben in gedeckten Natur- bzw. Erdfarbtönen zu erfolgen. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig. Eine Begrünung der Fassaden ist ausdrücklich erlaubt.
- Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen: Die Anlage von Böschungen, Stützmauern (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche), Abgrabungen und Aufschüttungen ist bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig.
- Einfriedungen: Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen (Zäune, Hecken, etc.) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Zufahrtsbereiche sind freizuhalten.
- Sonstiges: Abfallbehälter sind entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.

HINWEISE

Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien, etc. ist im Bauamt der Gemeinde Merchweiler möglich.

Artenschutz, Anbringen von Nishilfen

- Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 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.
- Es wird empfohlen, an dem geplanten Gebäude künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter anzubringen, sofern die baulichen Strukturen keine Nistmöglichkeiten (in Form von Überständen, Nischen, Halbhöhlen o.ä.) zur Verfügung stellen. Für den Haussperling eignen sich beispielsweise Mehrfachvorrichtungen in Form aneinandergereihter Höhlenbrüterkästen. Hierbei besteht auch die Möglichkeit die Nisthilfen konstruktiv, z.B. durch Einbausteine, in die Fassade einzubinden. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, im Innenbereich des L-förmigen Gebäudetraktes im Bereich des offenen Übergangs von Trakt C zu D auf der Ebene des oberen Stockwerkes – nach Möglichkeit unter Dach- bzw. Fassadenüberständen – insgesamt 3 x 5 Koloniekästen für den Haussperling anzubringen.

Bodenschutz

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z. B. DIN 4020 und 1054, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) durchzuführen. Ein Befahren der nicht zur Bebauung vorgesehenen Areale ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Möglichkeit sind die gewachsenen Böden an dieser Stelle zu erhalten. Innerhalb des Baufeldes sind die vorhandenen Oberböden abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und bei Bedarf an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten. Die DIN 19731 und 19639 sind bei der Bauausführung von den auszuführenden Baubetrieben zu beachten.
- Für den Planbereich weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen derzeit keine Einträge aufweist. Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Schädliche Bodenveränderungen sind somit nicht auszuschließen. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 SBodSchG die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Denkmalschutz

- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDschG), das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDschG) und § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

Brandschutz

- Gem. DVGW Merkblatt 405 ist aufgrund der geplanten Holzbauweise eine Löschwassermenge in Höhe von 192 m³/ h nachzuweisen.
- Im Plangebiet ist mind. ein Überflurhydrant sowie ein Unterflurhydrant an der Hauptzufahrt nachzuweisen. Die endgültige Lage kann vor der Erschließung mit der Feuerwehr Merchweiler abgestimmt werden.
- Das Anleitern des Westflügels hat über die parkenden Fahrzeuge hinweg zu erfolgen.
- Um sicherzustellen, dass die westliche Gebäudeecke des Westflügels mit Hubrettungsfahrzeugen erreicht werden kann, muss die westlich des geplanten Wendehammers gelegene Fläche für die Feuerwehr befahrbar sein.
- Die Verkehrswege mit Anschluss an die Hauptstraße (L 128) müssen gem. § 6 LBO Saarland für Feuerwehrfahrzeuge erschlossen werden.
- Die Brandschutzdienststelle der Gemeinde Merchweiler ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzubinden.

Hochwasserschutz

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Kampfmittelbelastung

- Im Plangebiet liegen keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Bergbau

- Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Aus den Unterlagen des Oberbergamts des Saarlandes geht jedoch nicht hervor, ob unter diesem Gebiet Bergbau umgegangen ist. Daher wird empfohlen, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.
- Das Plangebiet liegt zudem im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Da der letzte Abbau inzwischen mehr als 20 Jahre zurückliegt, wird erfahrungsgemäß davon ausgegangen, dass Einwirkungen an der Tagesoberfläche abgeklungen sind.

Sonstiges

- Der Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) weist darauf hin, dass im weiteren Verfahren nachzuweisen ist, dass die Anbindung an die L.I.O. 128 verkehrssicher und leistungsfähig erfolgen kann. Um gegenseitige Sichtbehinderung zu vermeiden, ist zu beachten, dass sich Links- und Rechtseinbieger auf die L.I.O. 128 sowie Geradeausfahrer „Auf Pfuhlst“ nicht nebeneinander aufstellen dürfen. Es wird darauf hingewiesen, dass der LfS aktuell die grundhafte Sanierung der L.I.O. 128 betreibt; insofern muss von geringen Unterschieden zur aktuellen Situation ausgegangen werden. Die Planung muss gewährleisten, dass kein Oberflächenwasser von der Zufahrt auf die L.I.O. 128 gelangen kann. Zur weiteren Abstimmung ist dem LfS frühzeitig eine Detailplanung vorzulegen. Die Nutzung der Anlage darf erst aufgenommen werden, nachdem der verkehrliche Nachweis erbracht und die Detailplanung vom LfS genehmigt ist.
- Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Merchweiler ist zu beachten.
- Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke inkl. einem mindestens +/- 30 m breiten horizontalen und mindestens +/- 15 m vertikalen Schutzkorridor (zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen) der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Im Rahmen der Bauausführung sind die Standorte geplanter Konstruktionen und notwendiger Baukräne frühzeitig mit der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG abzustimmen, um eine Beeinträchtigung der Richtfunktrasse zu vermeiden.
- Im vorderen Teil des Plangebietes befindet sich eine Niederspannungs-Freileitung mit Holzmasten. Baumaßnahmen im Bereich der Anlagen sind im Vorfeld mit der Energis-Netzgesellschaft mbH abzustimmen.
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
- Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung West weist darauf hin, dass sie als Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der BAB A8 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 4. Dezember 2019 (Amtsbl. I 2020 S. 211).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I 2018, S. 358).
- 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 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 3 des Gesetzes Nr. 1632 vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), mehrfach geändert und § 58a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8./ 9. Dezember 2020 (Amtsbl. I S. 1341).
- Satzung über den Schutz der Bäume in der Gemeinde Merchweiler (Baumschutzsatzung) vom 16.12.2010, in Kraft getreten am 17.12.2010.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, der ASB Landesverband Saarland e.V., hat mit Schreiben vom 08.04.2020 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Merchweiler hat am 28.05.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ASB-Servicewohnen „Merchtalblick““ mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Aufgrund optimierter Planungsabsichten hat der Gemeinderat der Gemeinde Merchweiler am 17.12.2020 erneut die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ASB-Servicewohnen „Merchtalblick““ mit Vorhaben- und Erschließungsplan mit geändertem Geltungsbereich beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Merchweiler vom 28.05.2020 wird aufgehoben.
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, wurde am 13.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Unterrichtung in der Zeit vom 18.01.2021 bis einschließlich 05.02.2021 frühzeitig beteiligt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 18.12.2020 frühzeitig beteiligt und demgemäß von der Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 29.01.2021 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Merchweiler hat in seiner Sitzung am 29.04.2021 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ASB-Servicewohnen „Merchtalblick““ mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 17.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021 öffentlich ausgelegen (§ 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 mit Vorhaben- und Erschließungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 05.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 05.05.2021 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 18.06.2021 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 Gemeinderat am 16.12.2021. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat der Gemeinde Merchweiler hat am 16.12.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ASB-Servicewohnen „Merchtalblick““ mit Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Begründung und dem dazugehörigen Umweltbericht.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „ASB-Servicewohnen „Merchtalblick““ und der Vorhaben- und Erschließungsplan werden hiermit als Satzung ausgefertigt.

Merchweiler, den 09.05.2022

Der Bürgermeister
In Vertretung
~~Der Bürgermeister~~
Erster Beigeordneter
Albin Hanstein

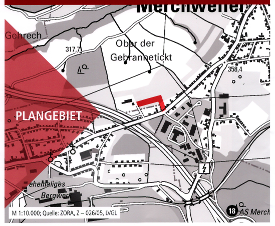
- Der Satzungsbeschluss wurde am 01.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „ASB-Servicewohnen „Merchtalblick““ mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A), dem Textteil (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Merchweiler, den 09.06.2022

Der Bürgermeister
In Vertretung
~~Der Bürgermeister~~
Erster Beigeordneter
Albin Hanstein

ASB-Servicewohnen „Merchtalblick“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Gemeinde Merchweiler, Ortsteil Merchweiler



M 1:10.000; Quelle: ZORA, Z – 026/05, LVGL

Bearbeitet im Auftrag des
ASB Landesverband Saarland e.V.
Kurt-Schumacher-Straße 18
66130 Saarbrücken

Stand der Planung: 24.11.2021
SATZUNG

Maßstab 1:500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 5 25 50

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

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

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

KERN PLAN