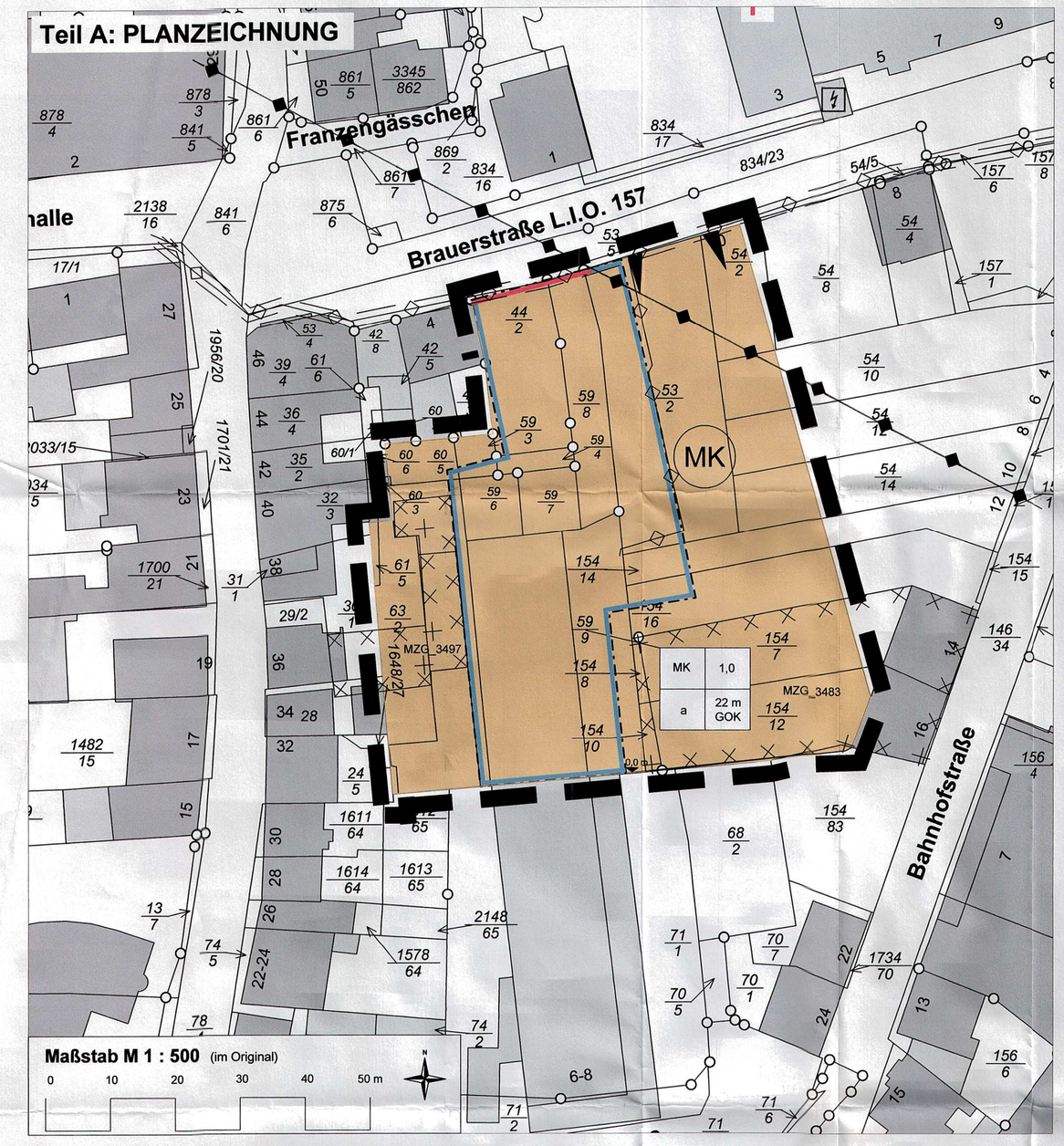
Kreisstadt Merzig - Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehemalige Markthalle" mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil A: PLANZEICHNUNG



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

1.1 Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO. Innerhalb des Kerngebiets sind **zulässig**:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe wie Gastronomiebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- sonstige Wohnungen ab dem 3. OG gem. § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO
- Ein- und Aufahrten, Stellplätze sowie die innere Erschließung, insbesondere für den Radverkehr

- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.v.m. § 6a Abs.3 BauNVO:
- Vergnügungsstätten aller Art (Dazu zählen Vergnügungsstätten, Spiel- und Automatenhallen, spielhallenähnliche Anlagen, Wettbüros, Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Bordelle, Discotheken, Swingerclubs, Stundenhotels u.ä.)
- Tankstellen außer Elektroladesäulen.

Unter Beachtung der § 12 Abs.3 a BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB sind solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 17 Abs.1 BauNVO
Im Bebauungsplan wird gemäß § 17 Abs.1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt (s. Plan).

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
Gem. § 18 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 22m GOKmax festgesetzt. (s. Plan) Geringfügige Überhöhungen durch technischen Anlagen sind zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulininen festgesetzt (s. Plan).

4. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird dadurch definiert, dass die Gebäudelänge 50m überschreitet und mindestens an einer Seite die Grundstücksgrenze bebaut.

5. Grünordnerische Festsetzungen
Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die nicht baulich genutzten Flächen des Grundstücks sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Erschließungsanlagen vorgesehen sind. Alle 6 Parkplätze ist auf der Parkplatzfläche zur Begrünung ein Baum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

6. Kennzeichnungen
Es sind altastenverdächtige Flächen im Geltungsbereich vorhanden, die vor der Bebauung zu untersuchen sind. Die Flächen MZG_3497, "Schäfer & Bautz GmbH (Autoreperatur, Schlosserei, Sanitär, Heizung) und MZG_3483 "Express Reinigung (evtl. Annahmestelle und Werkstatt)" sind im Plan gekennzeichnet.

II. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan)

III. Örtliche Bauvorschriften gem § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 2 LBO
Begrünung von Dachflächen
Sofern ein Gebäudedach als Flachdach ausgeführt wird, ist dieses extensiv zu begrünen, sofern die Flächen nicht für Photovoltaikanlagen oder technische Anlagen genutzt werden. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze/Trockenperioden gewährleistet.

HINWEISE

Werden archäologische Bodenfunde gefunden, so ist es dem Landesdenkmalamt anzuzeigen und das befristete Veränderungsverbot gem. § 16 SDSchG gilt. Auf Ordnungswidrigkeiten (§ 28 SDschG) wird hingewiesen.

Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, wird jedoch darauf hingewiesen, dass der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen ist.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Telekommunikationsleitungen der Telekom vorhanden. 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 frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung der Telekom einzufordern.

Das LUA weist darauf hin, dass für den Wegfall einiger Brutmöglichkeiten an Gebäuden sind entsprechende Ersatznistplätze am bzw. im Gebäude vorzusehen. Die Efeuhecke an der Hauswand ist erst nach der Brutzeit zu entfernen.

Im Bereich der Altlastverdachtsflächen sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2-5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v.g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.

Die Anbindesituation in der Brauerstraße (L.I.O. 157) ist im weiteren Planungsprozess mit dem LfS abzustimmen.

Die Vorgaben nach § 13 Abs. 4 sowie § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung 2001 sind in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.

Es befinden sich Telekommunikationsleitungen der Vodafone Kabel GmbH innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Abrissarbeiten sollten im Winterhalbjahr erfolgen, außerhalb der Fortpflanzungsperiode. Vor Abriss der Gebäude sind diese auf das Vorhandensein besetzter Quartiere sowie von Fortpflanzungsstätten der Artengruppen Fledermäuse und Vögel untersucht werden. Zur Verbesserung der Habitatstrukturen von Siedlungsarten (Insekten, Fledermäuse und Vögel) sind entsprechend Nist- und Brutmöglichkeiten an und auf den neuen Gebäuden mit einzuplanen und umzusetzen.

Durch das Plangebiet führen drei Richtfunkstrecken hindurch oder grenzen an. Die Fresnelzonen der Richtfunkverbindungen befinden sich in einem Abstand zwischen 8 und 45 m über Grund.

Die VSE weist auf die Kabeltrasse und die damit verbundenen Bestimmungen hin. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in der Nähe des Kabels sind örtliche Einweisungen erforderlich. Eine Änderung der Kabellage ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der vorherigen Zustimmung. Eventuell erforderliche Sicherungs-, Umlegungs- und Reparaturmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 7 BauNVO)

MK — Kerngebiet

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

1,0 — Grundflächenzahl

22 m GOK — Höhe baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baugrenze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 22 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

a — abweichende Bauweise

4. Leitungen

unterirdische Leitungen, hier Telekom,VSE (nicht eingemessen)

oberirdische Leitungen, hier Richtfunktrassen (nicht eingemessen)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nutzungsschablone
1 Baugebietsart (Art der baulichen Nutzung)
2 Grundflächenzahl (GRZ)
3 Bauweise
4 Höhe baulicher Anlagen

Einfahrtsbereich

0,0 m — Höhenbezugspunkt

Altlastenverdachtsfläche
MZG 3497: Schäfer & Bautz GmbH
MZG 3483 "Express Reinigung"

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 15 des esetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432) .

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2639)

Bauordnung für das Saarland (LBO) in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I S. 211).

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

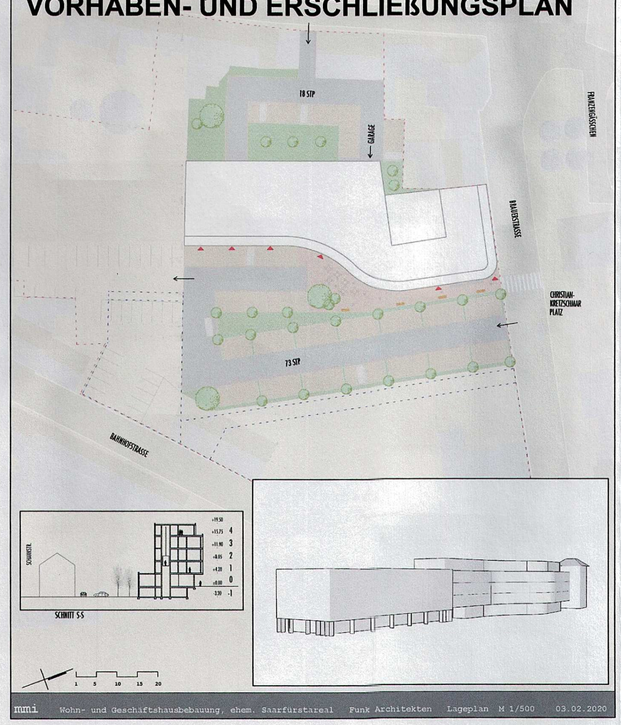
Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. März 2020 (Amtsbl. I S. 208)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2019 (Amtsblatt S. 324)

Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung vom 26. Oktober 1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 324)

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Merzig hat am 23.2.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ehemalige Markthalle" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 6.5.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 14.5.2020 bis einschließlich 30.6.2020 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 6.5.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.5.2020 über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Merzig am 17.9.2020 geprüft wurden.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Merzig hat am 17.9.2020 den Bebauungsplan "Ehemalige Markthalle" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Ehemalige Markthalle" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Merzig, den 18.9.2020 — Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 23.9.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan "Ehemalige Markthalle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Merzig, den 24.9.2020 — Der Bürgermeister

KREISSTADT MERZIG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN

"Ehemalige Markthalle - I"

Planungsstand: Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet für die
Kreisstadt Merzig

Völklingen, im August 2020

agsta UMWELT