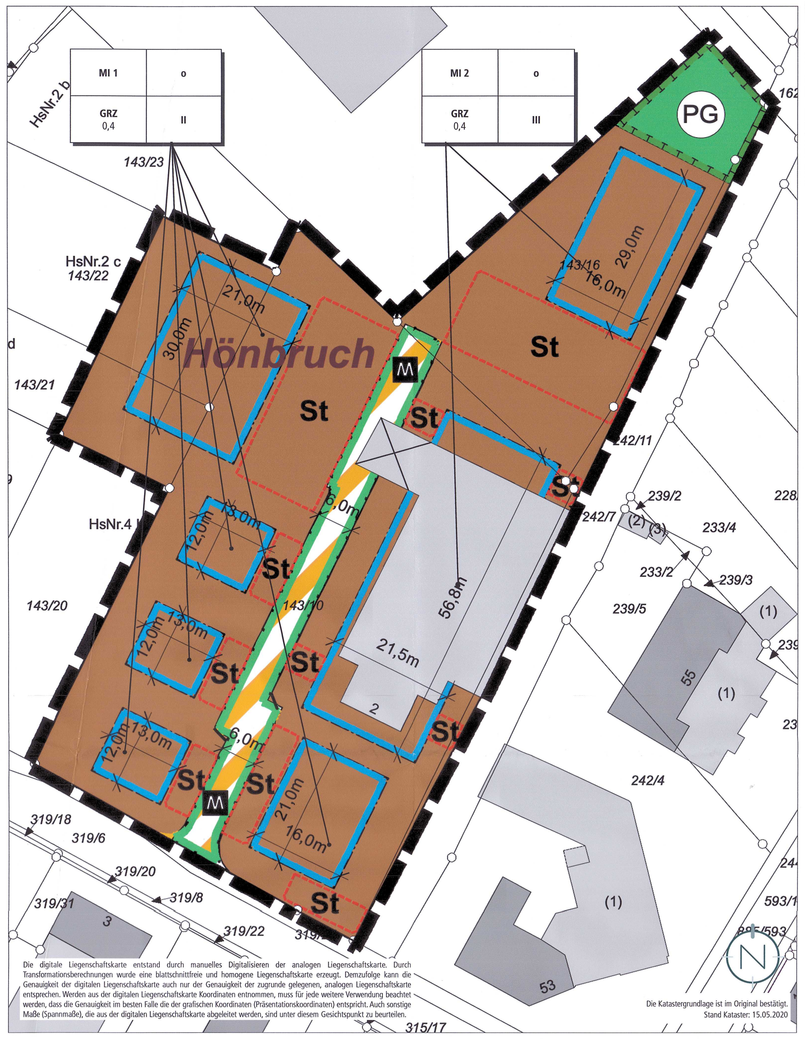
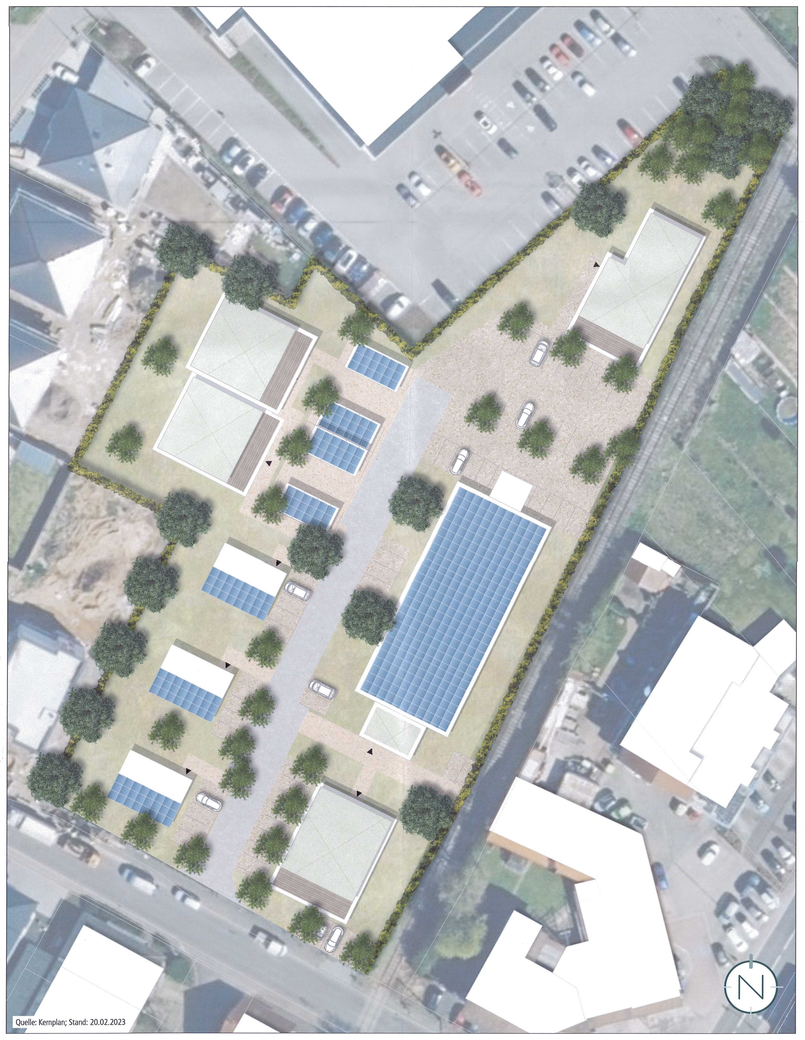
TEIL A: PLANZEICHNUNG



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- MI — MISCHGEBIET, MI1 UND MI2 (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 6 BAUNVO)
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- II — ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
- o — OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- St — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE MIT IHREN EINFAHRTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)
- M — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)
- PG — PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)
- ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES/ DER BAULICHEN ANLAGE
- ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
§ 12 ABS. 3a BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB

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

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

2.1 MISCHGEBIET (MI1, MI2)

zulässig sind:

Analog § 6 BauNVO

Analog § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

Analog § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 3a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
4. Einzelhandelsbetriebe.
5. Anlagen für Verwaltungen.

2.2 Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastverdachtsflächen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Das Plangebiet tangiert auf dem Flurstück 143/25 im Flur 06 auf der Gemarkung Brotdorf die Altlast „MZG_10195, Brotdorf 4; Raiffeisenmarkt". Eine Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem Gelände des ehemaligen Raiffeisenmarkts kommt im März 2017 zu dem Schluss, dass in den Auffüllungsmassen, die auf dem Gelände lagern, PAK-Belastungen vorliegen, die im Rahmen von Baumaßnahmen ausgekoffert werden sollten. Eine abfallrechtliche Klassifizierung der Aushubmassen nach Ersatzbaustoffverordnung wurde empfohlen, aber auf den Flurstücken 143/25, 143/23 der Flur 06 auf der Gemarkung Brotdorf bislang nicht durchgeführt. Die Orientierende Altlastengefährdungsabschätzung Nr. 18-3842/1 des Erdbaulaboratoriums Saar vom 17.03.2021 schließt eine Altlastengefährdung für die Parzelle 143/10 in Flur 6 der Gemarkung Brotdorf aus.

Baumaßnahmen im Bereich der Altlast im anschließenden Baugenehmigungsverfahren sind durch einen zugelassenen Sachverständigen zu begleiten, mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und zu dokumentieren. Die belasteten Auffüllungsmassen sind – soweit möglich - zu entfernen. Sollten Restbelastungen im Boden verbleiben, ist eine mögliche Gefährdung des Menschen durch den Auftrag einer mindestens 30 cm mächtigen Schicht mit unbelasteten Bodenmassen zu gewährleisten. Entsprechende Sachverständigengutachten sind der Behörde unaufgefordert vorzulegen. Zugelassene Sachverständige sind unter www.resymesa.de zu finden.

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

3.1 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 auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind analog § 19 Abs. 4 BauNVO auch 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 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und 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 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

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

Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird analog § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

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

Siehe Plan.
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise analog § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

5. 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. Ein Vortreten von Gebäudetellen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. überdachte Fußwege). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. (s. ergänzend Festsetzung der Fläche für Stellplätze)

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO

Siehe Plan.
Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Siehe Plan.
Die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten sind im den jeweiligen Baufenstern vermerkt
In MI 1 sind im nördlichen Baufenster maximal 14 Wohneinheiten zulässig. Im südöstlichen Baufenster von MI 1 sind maximal sieben Wohneinheiten zulässig. In den übrigen Baufenstern in MI 1 sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. In MI 2 sind im nördlichen Baufenster maximal zehn Wohneinheiten und im südlichen Baufenster 25 Wohneinheiten zulässig.

8. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan. Die Regelbreite wird mit 6,00 m festgesetzt.

9. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

10. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Zum Schutz der Mauereidechse sind im Vorfeld der Bauarbeiten Maßnahmen festzulegen, die das Tötungsrisiko für die auf der Fläche vorhandenen Individuen auf ein allgemein akzeptables Wahrscheinlichkeitsmaß reduzieren (z.B. durch Abfangen und Verbringen in Nachbarhabitate). Das Maßnahmenkonzept ist mit der unteren Naturschutzbehörde im Detail abzustimmen. Ein erneutes bauzeitliches Eindringen von Individuen ist für die Dauer der Bauarbeiten durch geeignete Schutzeinrichtungen (Reptilienschutzzaun) zu vermeiden.

11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung des Gebietes und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungsbild zu erreichen, so dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Für die Anpflanzung von Gehölzen sollen ausschließlich einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzliste verwendet werden.
Insgesamt sind auf den nicht überbaubaren Flächen westlich der Erschließungsstraße 5 Bäume und östlich der Erschließungsstraße 7 Bäume gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3xv., Stu 16/18) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Je 4 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (Pflanzqualität: 3xv., Stu 16/18) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Pflanzliste:
Für die Hochstämme können folgende Arten verwendet werden:
Ahorn (Acer platanoides/campestre),
Buche (Fagus sylvatica),
Vogelkirsche (Prunus avium),
Vogelbeere (Sorbus aucuparia),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Speierling (Sorbus domestica),
hochstämmige Obstbäume.

Geeignete Arten und Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich beschrieben in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz" (2003) (http://rlp.nabu.de/imperia/ md/images/rlp/ umwelt/streuobst.pdf); der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (http://www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobst/obstwiesen/empfehlenswerte-streuobstsorten) und der Broschüre „Apfelsorten im Saarland" des Ministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz des Saarlandes.
Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 16-18 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1m Höhe.
Bei allen Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) mindestens 6,0 m² betragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden, Ramm-Borden, etc. vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Im Falle beengter Verhältnisse sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle anzulegen; die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m³ umfassen und 1,50 m tief sein.

12. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN
ANALOG § 9 ABS. 1A BAUGB

Die im Plangebiet vorhandene, nach § 30 BNatSchG geschützte Fläche ist innerhalb des Geltungsbereichs und an anderer Stelle vollständig zu kompensieren.
Die Restfläche am nördlichen Rand des Plangebietes ist abzugraben und zu einem vergleichbaren Biotop (über Oberbodenübertragung/Rhizomverpflanzung) zu entwickeln. Zusätzlich ist eine weitere Fläche westlich von Merchingen entlang des Ritzerbaches ca. 3 km südlich (Teil des Flurstückes 277/3, Flur 16, Gemarkung Merchingen) zu einem Biotop zu entwickeln. Um eine Entwicklung zu einer n. § 30 BNatSchG geschützten Nassbrache zu ermöglichen, ist der Maßnahmenbereich durch einen ortsfesten Zaun dauerhaft von der bisher bewedeten Fläche abzugrenzen und eine ungestörte Sukzession einzuleiten.

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

Siehe Plan.

KENNZEICHNUNG GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

- Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. direkt angrenzend befindet sich die Altlast „MZG_10195, Brotdorf 4; Raiffeisenmarkt".

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)
- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien. Zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas sind mindestens 15% der Fassadenflächen zu begrünen.
- Dachform: Als Dachformen sind zulässig: Flachdächer, Pultdächer mit einer Dachneigung von < 10°, versetze Pultdächer mit einer Dachneigung < 10°. Bei versetzten Pultdächern muss die Höhe der senkrechten Stirnfläche zwischen den beiden schrägen Pulten mindestens 1 m höchstens jedoch 2 m, gemessen von Oberkante Dachhaut des niedrigeren Pultdachs bis zum Schnittpunkt der senkrechten Stirnfläche mit Oberkante Dachhaut des höheren Pultdaches, betragen. Bei Pultdächern sind die Traufkanten als Attika mit innen liegender Regenrinne auszubilden. Bei direkt an die Hauptgebäude angebauten Nebengebäude ist die Dachneigung und die Dachform des Hauptgebäudes aufzunehmen. Flachdächer sind ebenfalls zulässig. Bei nicht angebauten Nebengebäuden sind Dachform und Dachneigung aus den oben genannten Alternativen frei wählbar.
- Die nicht als Dachterrassen oder energetisch genutzten Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Bei intensiver Dachbegrünung ist eine zusätzliche Bewässerung zulässig.
- Im Plangebiet sind Stellplätze sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge flächensparend und mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Splittdecke, Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Splittfugenpflaster usw.) zu gestalten. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Eine Vollversiegelung ist unzulässig. Den Bauantragsunterlagen ist zwingend ein Plan mit der Darstellung der Grundstücksentwässerung und der Freiflächengestaltung des Baugrundstücks beizufügen.
- Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
- Pro Wohneinheit sind jeweils zwei Abstellplätze für Fahrräder auf dem Baugrundstück herzustellen. Im Bereich dieser Abstellanlagen sind Ladestationen für E-Bikes in ausreichender Anzahl herzustellen.
- Je 5 Wohneinheiten ist eine Ladestationen für die E-Mobilität herzustellen.
- Für alle Gebäude des Plangebietes ist die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärmeversorgung unzulässig. Wärmeerzeuger auf Basis erneuerbarer Energien sind einzusetzen. Solarenergie soll mit Hilfe von thermischen Solaranlagen und/oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung genutzt werden. Mindestens 30% der Dachfläche sind mit Solar oder PV auszulegen. In die Berechnung werden Garagenflächen mit einbezogen.
- Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splittabdeckungen für z.B. trockenresistente und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche erlaubt.
- Die Oberflächen der Garagenzufahrten sowie der nicht überdachten Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Splittdecke, Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen usw. mit einer Sickerfläche von mind. 25%) herzustellen. In Verbindung mit § 49a Abs. 1 SWG (Saarländisches Wassergesetz) wird der Einbau von Zisternen mit einem Gesamtvolumen von mind. 5m³ je Haus festgesetzt. Die Zisternen müssen dabei durch eine gedrosselte Abgabe ihres Inhaltes über ein Rückhaltevolumen von mind. 3m³ verfügen. In die Zisternen sind sämtliche anfallenden Dachflächenwässer einzuleiten.

HINWEISE

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan 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 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 § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.
- 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.
- 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 Überflutung 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.
- Die Planfläche ist im westlichen Bereich teilweise vom Hochwasserrisikogebiet des Seffersbachs betroffen. Bei Bauvorhaben im Bereich des Hochwasserrisikogebiets wird die hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.
- An den geplanten neuen Gebäuden werden Nisthilfen für Gebäudebrüter empfohlen. Im Fall eines Brutnachweises des Haussperlings ist dieser Vorschlag zwingend umzusetzen.
- Das Vorhaben befindet sich im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Es wird empfohlen bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.
- Die an den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans unmittelbar angrenzende Eisenbahnstrecke (Merzig-Büschfelder-Eisenbahn) ist nicht stillgelegt sondern eine aktive Eisenbahnstrecke, welche lediglich aufgrund von Oberbauschäden vorübergehend für den Eisenbahnbetrieb gesperrt ist.Bei der Maßnahme sind die Mindestabstände zu den Bahngleisen der Merzig-Büschfelder-Eisenbahn einzuhalten. Ein möglicher Eisenbahnbetrieb auf der Strecke darf durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden. Die Merzig-Büschfelder-Eisenbahn wird aktuell im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Reaktivierung von Schienenstrecken im Saarland untersucht. Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sollen voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte des Jahres 2023 vorliegen.
- Die Kreisstadt Merzig beabsichtigt mittelfristig im Gehweg vor dem in Rede stehenden Grundstück einen Regenwasserkanal im Spülbohrverfahren herzustellen. Hierzu liegt bereits eine Entwurfsplanung vor. Das Grundproblem dieser neuen Leitung ist jedoch die Tiefe und der Ausbauzeitpunkt. Die Tiefe der Kanalsohle wird ca. max. 1,60 m sein. Das bedeutet, dass die komplette Regenwasserableitung in die Zukunft betrachtet auf diese Tiefe ausgelegt sein muss. (Abstimmung mit Fachabteilung). Nach jetzigem Stand wird die Umsetzung jedoch noch einige Zeit dauern. Es sollte also auf dem Erschließungsgebiet ein Trennsystem errichtet werden, welches aber in den nächsten Jahren noch auf ein Mischsystem angeschlossen wird. Das Problem an besagtem städtischen Mischsystem ist jedoch die schon vorhandene Auslastung. Der Mischwasserkanal verträgt keine zusätzliche Regenwasserbelastungen aus neuen Gebieten. Es muss also eine Hydraulik für das Gebiet gerechnet werden und ggfls. ein zentrales Rückhaltevolumen für die anfallenden Regenwässer errichtet werden. Dieser hydraulische Nachweis ist vom Erschließungsträger zu führen. Auch eine Einzelrückhaltung bei jedem Gebäude wäre denkbar. Bezüglich der Abwassersituation ist vor Baubeginn eine detaillierte Abstimmung mit der Tiefbauabteilung der Kreisstadt Merzig durchzuführen.
- Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.
- Die Einsicht in die verwendeten Normen und Richtlinien ist im Bauamt der Kreisstadt Merzig möglich.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Mai 2023 (Amtsbl. I S. 762).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. I S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Vorhabenträger, Alexander u. Marjane Hanemann, haben mit Schreiben vom 28.11.2022 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat am 30.03.2023 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Baugebiet Hönbruch" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, wurde am 18.04.2023 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 30.03.2023 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Baugebiet Hönbruch" beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 27.04.2023 bis einschließlich 30.05.2023 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 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 18.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18.04.2023 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 30.05.2023 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 Stadtrat am 14.12.2023. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplans überarbeitet und ergänzt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 den überarbeiteten Entwurf gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 22.12.2023 bis einschließlich 22.01.2024 erneut öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 20.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauG