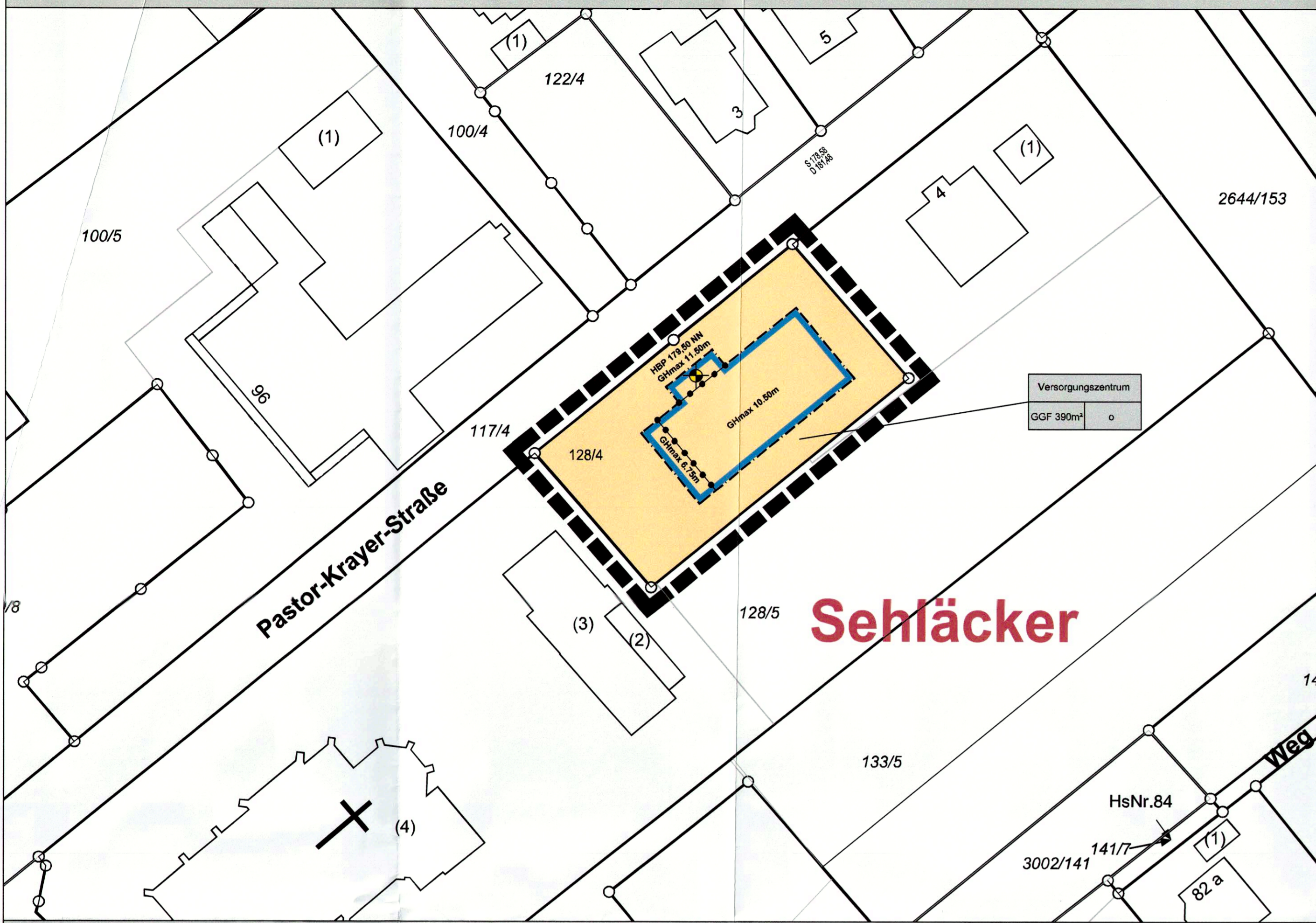


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Versorgungszentrum Ortsmitte" im Stadtteil Besseringen



## Zeichenerklärung

nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV 1990

- Art der baulichen Nutzung**
  - Fläche für ein Versorgungszentrum
- Maß der baulichen Nutzung**
  - GGF 390m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche als Höchstmaß
  - GH<sub>max</sub> max. Gebäudehöhe baulicher Anlagen je Gebäudeabschnitt in m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenze
  - offene Bauweise
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücknummer
  - Gebäude (Bestand)
  - Höhenbezugspunkt (HBP) bei 179.50 NN
- Sonstige Darstellungen**

## Teil B: Textteil

Textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit BauNVO

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)**

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

- Fläche für ein Versorgungszentrum.

Zulässig sind:

- Arztpraxen,
- Praxen für therapeutische Behandlungen,
- Wohnungen,
- Büroflächen, sowie
- alle weiteren zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Anlagen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 BauNVO)**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

- die Gebäudegrundfläche (GGF) sowie
- die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)

Als max. zulässige Gebäudegrundfläche (GGF) wird festgesetzt:

- GGF 390 m<sup>2</sup>

Als max. zulässige Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) wird je Gebäudeabschnitt festgelegt:

- siehe Planzeichnung

Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt bei 179.50 NN.

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB)**

Im Geltungsbereich ist eine offene Bauweise (o) zulässig.

**4. Flächen für Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen und Stellplätze sind zulässig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

**5. Flächen für Nebenanlagen**

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernwärmetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

**6. Verkehrsflächen, Erschließung**

Der Planbereich ist durch die Pastor-Krayer-Straße ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

## Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548), Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509).

Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 12 G v. 24.5.2016 1 1217 geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490,2491) geändert worden ist.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH - Richtlinie) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen: Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), geändert durch die Beitrittsakte von 1994 und durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (ABl. EG Nr. L 305 vom 8.11.1997, S. 42) sowie Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 zum Schutz der wildlebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume (Vogelschutzrichtlinie) gemeinsam zusammengefasst als "Natura 2000".

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsbl. S. 2599).

Kommunaleselbstverwaltungsgesetz (KSVG) vom 15. Januar 1964\* in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalsrechts vom 19. Mai 2004 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).

Landesbauordnung (LBO) vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsbl. S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. S. 990), zuletzt geändert am 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarLUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsbl. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).

Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVVG) vom 15. Dezember 1976 (Amtsbl. S. 1151), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25. Juni 2014 (Amtsbl. I S. 306).

Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilschnitt "Siedlung" - LEP- Siedlung vom 4. Juli 2006 (Amtsbl. S. 962).

Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilschnitt "Umwelt" - LEP- Umwelt vom 13. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1574), zuletzt geändert durch die 1. Änderung, betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie, vom 27. September 2011 (Amtsbl. S. 342).

## Verfahrensvermerke

**Beschluss des Bebauungsplans**

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in öffentlicher Sitzung am 15.06.2016 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Versorgungszentrum Ortsmitte" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des gleichen Datums begilligt.

**Ausfertigung des Bebauungsplans**

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Versorgungszentrum Ortsmitte" mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Kreisstadt Merzig übereinstimmt und dass die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Plangrundlage entspricht dem aktuellen Kataster.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom 16.06.2016 ausgemittelt.

Merzig, den 16.06.2016

*Dieter Ernst*  
Der Bürgermeister  
i.V. Dieter Ernst, 1. Beigeordneter

**Inkrafttreten des Bebauungsplans**

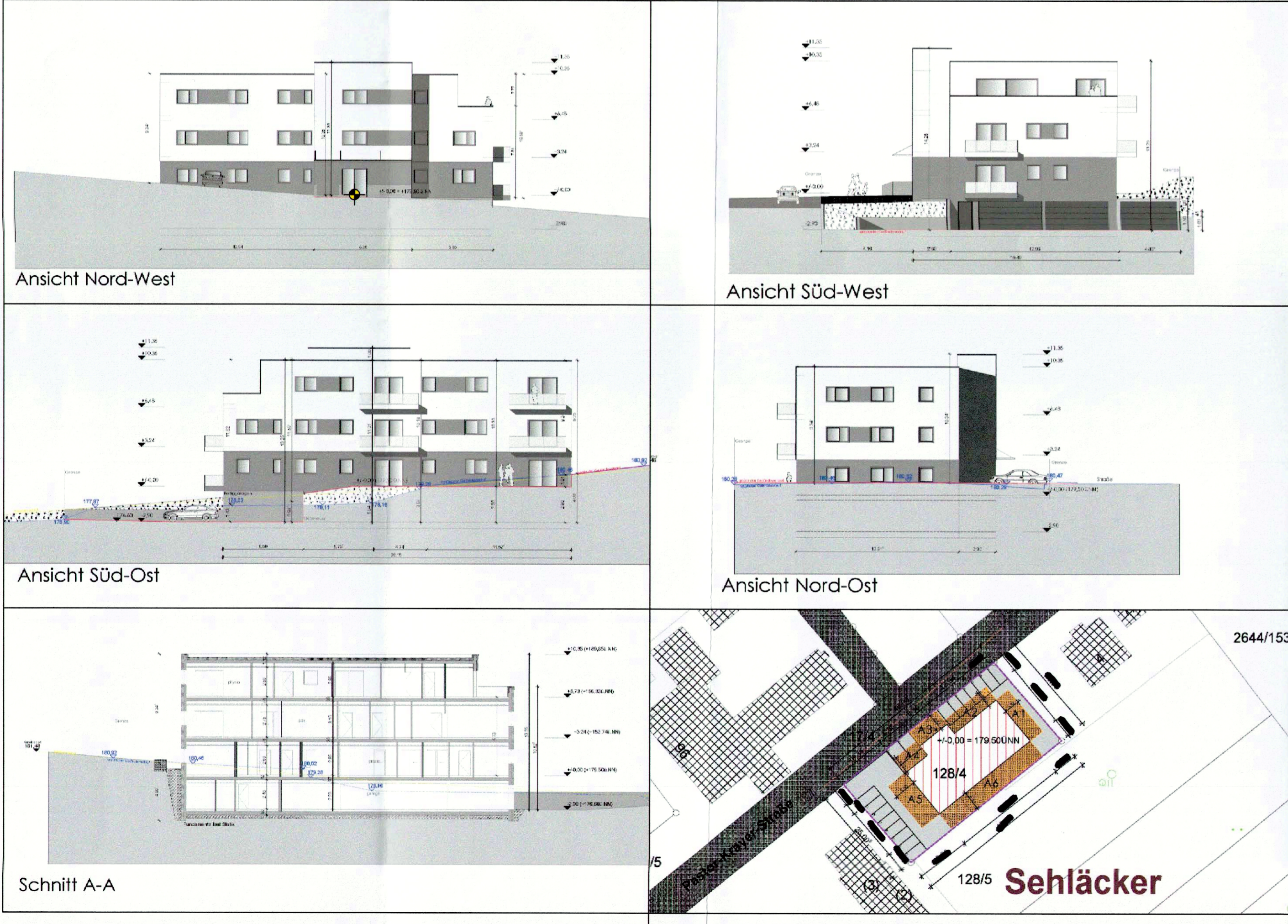
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am 22.06.2016 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan, Begründung bei der Stadtverwaltung Merzig, Bauamt, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Es wird auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Erläuterung, die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 1 BauGB und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Versorgungszentrum Ortsmitte" rechtskräftig.

Merzig, den 21.06.2016

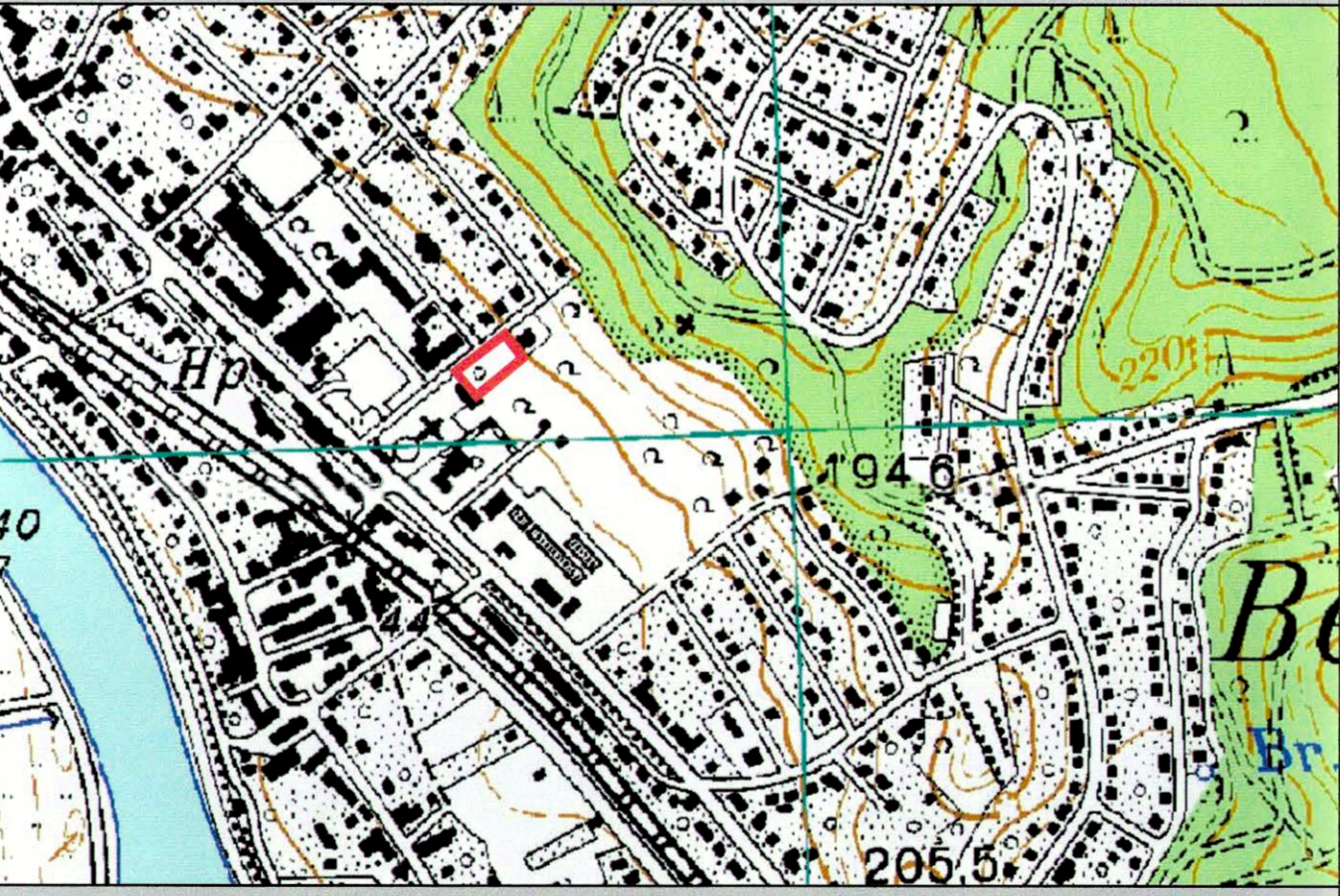
*Dieter Ernst*  
Der Bürgermeister  
i.V. Dieter Ernst, 1. Beigeordneter

## Vorhaben- und Erschließungsplan

Quelle: Architekturbüro Peter Heinz, Tholey, Stand 03.2016



## Übersichtskarte



## Luftbild



## III. Hinweise und Empfehlungen

Der Planbereich ist bereits erschlossen und an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen. Die Entwässerung des Planbereichs erfolgt über das bestehende Mischwassersystem. Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Merzig.

Zur Sammlung und Nutzung des Regenwassers ist gem. § 85 Abs. 2 Nr. 2 I.V.m. § 49a Saarländisches Wassergesetz (SWVG) auf dem Baugrundstück eine Zisterne mit einem Inhalt von 5 - 10 m<sup>3</sup> mit 3 m verzögerter Ablauf anzulegen. Hieran sind sämtliche Dachflächen der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude anzuschließen. Der Überlauf der Zisterne ist an die öffentliche Kanalsation anzuschließen.

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung oder Vergeudung gem. § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gem. DIN 18915 in aktueller Fassung abgegraben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wieder verwendet. Zu erhaltende Einzelbäume und sonstige erhaltenswerte Pflanzenbestände sind gem. DIN 18920 zu schützen.

Das hydrologische Modell des Saarlandes gibt einen rechnerischen Wert von ca. 5 m unter Gebäudeoberkante (GOK) für den Grundwasserflurstand im Planbereich an. Durch Erdaufschlüsse dürfen keine negativen Beeinträchtigungen des Grundwasserspiegels entstehen.

Bei der Bauausführung sollten Schutzmaßnahmen für Gebäudebrüder (Maussegler, Hausrotschwanz u.a.) getroffen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im es sich bei der Fläche des Plangebietes um einen potentiellen Reptilienlebensraum handelt. Mögliche Beeinträchtigungen können durch Optimierungsmaßnahmen in den Randbereichen in Form von Stahlaufschüttungen in der Größenordnung bis 5 m<sup>2</sup> erfolgen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß saarländischem Landesnachbarrechtsgesetz zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weitere Auflagen zum Immissionsschutz angefordert werden können.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei der Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen ist § 10 Abs. 1 LBO zu beachten. Demnach sind die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Einweisungspflicht - vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Bei Funden von Denkmalresten ist das Landesdenkmalamt des Saarlandes zu informieren (Tel. 0681 501-0). Auf § 12 SDschG und die damit verbundene Anzeigepflicht sowie das Veränderungsverbot bei Funden wird hingewiesen.

Bei Funden von Altlasten ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren. (Tel. 0681 8500)

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 21.04.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Versorgungszentrum Ortsmitte" in der Kreisstadt Merzig gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsblatt der Stadt ortsüblich bekannt gemacht.

**Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2016 bis 06.06.2016 im Rathaus der Kreisstadt Merzig, Bauamt, öffentlich aus.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte am ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden sollen, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

**Beteiligung der Behörden**

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 22.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 27.05.2016 aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

**Abwägung**

Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Stadtrat der Kreisstadt Merzig in öffentlicher Sitzung am 15.06.2016 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt. Es ergaben sich keine Planänderungen.

## AUFTRAGGEBER

Eigentümergeinschaft Guß, Stutz, Kiefer, Denzer  
vertreten durch Frau Silvia Guß  
Zur Siebend 7  
66663 Merzig-Besseringen

## PROJEKT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Versorgungszentrum Ortsmitte"  
im Stadtteil Besseringen

## PLANINHALT

Planzeichnung mit Textteil

## BEARBEITER

Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsman  
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke  
M. Sc. Kerstin Leisen

## ZEICHNERIN

Lea Heinz

## STAND

Ausfertigung

## PLOTTDATUM

16.06.2016

## BLATTGRÖSSE

114 cm x 59 cm

## MAßSTAB

Planzeichnung: 1:500  
Übersichtskarte: o. M.  
Luftbild: o. M.  
Vorhaben- und Erschließungsplan: o. M.

**PAULUS & PARTNER**  
INGENIEURBÜRO

Hauptbüro  
Im Gewerkepark 5  
66871 Wöhrden  
Tel. +49 6871 90280  
Fax. +49 6871 90282

Büro Niederlassungen  
Am Dreiländereck 6  
66706 Frell  
Tel. +49 687 659000  
Fax. +49 687 659005

Bambergstraße 27  
64520 Wiesbaden  
Tel. +49 6503 236000  
Fax. +49 6503 236123

www.paulus-partner.de  
Info@paulus-partner.de

Gesamtvor- und  
Beraterbüro  
Edgar Mohsman  
Andreas Heinke  
Kerstin Leisen  
Lea Heinz

Wasserwirtschaft  
Verkehrsanlagen  
Ingenieurbau  
Bauabfertigung  
Landschaftsplanung  
Ingenieurvermessung  
Sport- und Freizeitanlagen  
Projektierung  
SIGE-Koordination