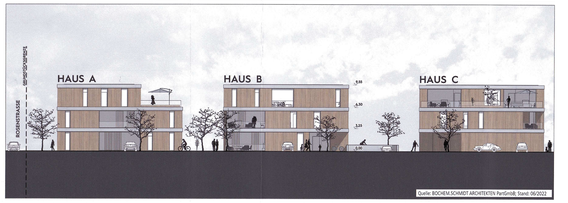
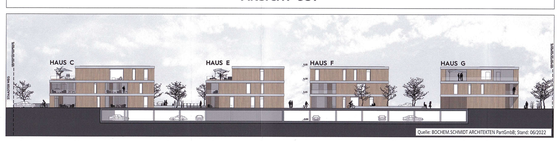
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

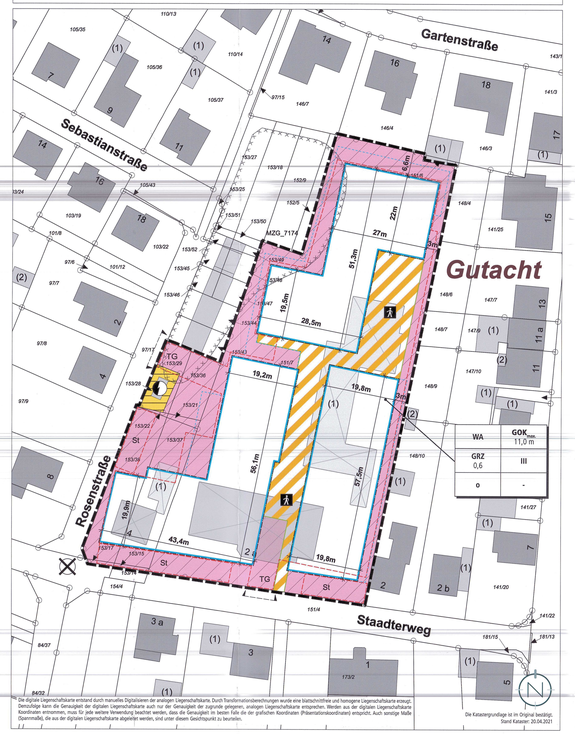
ANSICHT SÜD



ANSICHT OST



TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- GOK max. — HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- III — 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)
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND FÜR TIEFGARAGEN MIT IHREN ZUFAHRTEN; HIER: ST = STELLPLÄTZE; TG = TIEFGARAGEN MIT IHREN ZUFAHRTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)
- M — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSGÄNGERBEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICHE TIEFGARAGE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG TRAFOSTATION (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)
- FLÄCHEN, DEREN BÖDEN MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND; HIER: ALTLASTVERDACHTS-FLÄCHE „MZG_7174" (§ 9 ABS. 5 BAUGB)
- ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES/ DER BAULICHEN ANLAGE
- TERRASSENBEREICH
- BEZUGSPUNKT FÜR DIE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
- ART der baulichen Nutzung | Höhe baulicher Anlagen; Grundflächenzahl | Zahl der Vollgeschosse; Bauweise | – — ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

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 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

Siehe Plan
Analog § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

zulässig sind:

Analog § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

Analog § 4 Abs. 3 BauNVO
1. Anlagen für Verwaltungen.

nicht zulässig sind:

Analog § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT IM BEREICH DER ALTLASTVERDACHTSFLÄCHE GEM. § 9 ABS. 2 BAUGB

Im Bereich der Altlastverdachtsfläche MZG_7174 sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn die Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu ist eine Gefährdungsabschätzung für die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser i. S. der Bundesbodenschutzverordnung 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 (s. www.resymesa.de) vorzunehmen.
Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch einen vg. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechender Nachweis ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.

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

3.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante (GOK). Die maximal zulässige Gebäudeoberkante beträgt 11,0 m.

Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche des Staadterweges (siehe Bezugspunkt in der Planzeichnung).

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden.

3.2 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 0,6 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 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Freiflächen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

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.

Keller- und Garagengeschosse (Tiefgarage) sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

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

Siehe Plan.
Es wird eine offene Bauweise analog § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, dass offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Tiefgaragen sind bei der Ermittlung der Gebäudelängen nicht anzurechnen. Gebäude sind bis zu einer Gesamtlänge von 50 m zulässig. Die Abstandsflächen können, unter Einhaltung der Vorgaben der LBO, auf der Straßenverkehrsfläche nachgewiesen werden.

5. VOM BAUORDNUNGSRECHT ABWEICHENDE MASSE DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2A BAUGB

Siehe Vorhaben- und Erschließungsplan.
Die für die Berechnung der Abstandsfläche nach LBO maßgebliche geplante Geländeoberfläche ist den Bezugspunkten (LINX) des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu entnehmen. Diese ist niveaugleich zu den Nachbargrundstücken festgelegt.

6. 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 Gebäudeteilen 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. 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)

Terrassen dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür vorgesehenen Bereichen errichtet werden.

7. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND FÜR TIEFGARAGEN MIT IHREN ZUFAHRTEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.
Stellplätze und Standflächen für Abfallbehälter sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie in den Abstandsflächen nach Landesrecht zulässig. Tiefgaragen und Nebenanlagen (z.B. Kellerräume) sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten zulässig.

Fahrradstellplätze, Zugänge, Wege, Rampen, Notausgänge, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Anleiterflächen und weitere Erschließungselemente sowie Flächen für Lüftungsschächte sind unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 60 Wohneinheiten zulässig.

8. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IM WOHNGEBIET
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Siehe Plan.
Ausnahmsweise ist das Befahren des festgesetzten Fußgängerbereiches zu Anlieferungs-, Pflege- und Instandhaltungszwecken sowie für Rettungsfahrzeuge zulässig.

9. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER FUSSGÄNGERBEREICH
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Die Tiefgaragenein- und ausfahrten entlang der Straße „Staadterweg" und „Rosenstraße" sind ausschließlich in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

10. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICHE TIEFGARAGE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

11. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG TRAFOSTATION
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten und auf den Rückbau der Lagerhallen und Unterstände auszudehnen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Gebäude unmittelbar vor Rückbaubeginn auf Brutvorkommen zu prüfen und im Nachweisfall der Baubeginn an dieser Stelle bis nach Abschluss der Brut (nach der Ästlingsphase) zu verschieben.

Zum sicheren Ausschluss einer Fledermauskolonie auf dem Dachboden des zweiten Wohn- und des Nebengebäudes sind diese im Vorfeld des Rückbaus dahingehend zu prüfen und im Nachweisfall die weitere Vorgehensweise mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

Als Ersatz für die verloren gegangenen Nistständen sind für Gebäudebrüter (Haussperling u.a.) und gebäudebewohnende Fledermäuse je Baukörper mind. 3 geeignete Nistkästen für die benannten Arten anzubringen.

13. 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. Für die Anpflanzung von Gehölzen sind ausschließlich einheimische und regionalphysiale Arten zu verwenden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen.

Je 4 oberirdische Stellplätze ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaumhochstamm (3xv, Stammumfang 14 - 16 cm) gem. der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Pflanzliste:
Feldahorn (Acer campestre),
Französischer Ahorn (Acer monspessulanum),
Felsenbirne „Robin Hill" (Amelanchier arborea),
Mehlbeere (Sorbus aria magnifica),
Spitzahorn (Acer platanoides),
Bergahorn (Acer pseudoplatanus),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Esche (Fraxinus excelsior),
Winterlinde (Tilia cordata),
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.

Bei allen Anpflanzungen sind die einschlägigen DIN-Normen (DIN 18916) sowie die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 und 2), FLL ZTV Baumpflege und FLL Gütebestimmung für Baumschulpflanzen zu beachten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume und Sträucher zu ersetzen.

Siehe Plan.

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

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)
- Das Plangebiet ist im modifizierten Mischsystem zu entwässern.
- Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal der Rosenstraße bzw. des Staadterweges einzuleiten.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Regenrückhalteraum, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation der Rosenstraße bzw. des Staadterweges zuzuführen.
- Es ist ein hydraulischer Nachweis zu führen, dass damit sich keine Verschlechterungen im Kanalnetz einstellen.
- Die Entwässerungsplanung ist mit den Stadtwerken Merzig und dem Tiefbauamt der Stadt abzustimmen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)
- Dachform: Als Dachformen sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von < 20° zulässig.
- Dachbegrünung: Dächer mit einer Neigung von weniger als 20° sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation und ein Substrat mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Bei intensiver Dachbegrünung ist eine zusätzliche Bewässerung zulässig. Nutzbare Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von 30 % der gesamten Dachfläche von der Begrünungspflicht ausgenommen. Nebengebäude wie Gartenlauben und Geräteschuppen sind ebenfalls ausgenommen. Energetisch genutzte Dachflächen dürfen mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.
- Fassadenverkleidung: Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien.
- Fassadenbegrünung: Mauern und großflächige, (überwiegend) fensterlose Außenwände von Gebäuden (Fläche > 30m²) sind mindestens zu 15 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Gebäude mit weniger als 2 Wohneinheiten, Gebäude in Holz- oder Holzständerbauweise und Gebäude mit einer Holzfassade sind davon ausgenommen.
- Ökologisch wertvolle Gartengestaltung: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten gemäß LBO anzulegen. Schottergruben, die zur Gestaltung verwendet werden und in denen 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. Abdeckungen aus natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) für trockenresistente und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche erlaubt.
- Stellplätze, E-Mobilität: Gem. § 47 LBO sind in Gebäuden ab zwei Wohneinheiten je Wohnung 1,5 PKW-Stellplätze zu errichten. Je 100 m² Büro-, Verwaltungs- oder Praxis-Nutzfläche ist ein PKW-Stellplatz zu errichten. Je 50 m² Handels-Nutzfläche ist ein PKW-Stellplatz zu errichten. In den Bereichen der überbaubaren sowie der nicht überbaubaren Stellplätze sind Ladestationen für die E-Mobilität herzustellen. Wohngebäude mit weniger als drei Wohneinheiten sind davon ausgenommen.
- Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände: Die Anlage von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände ist bis zu einer Höhe von 4 m zulässig.

HINWEISE

Verfahren
- Der Bebauungsplan 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, sowie von 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.

Artenschutz
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatschG ist es grundsätzlich verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, 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 oder auf den Stock zu setzen.

Denkmalschutz
- Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

Hochwasser / Starkregen
- 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 voneinander 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.
- Sollten auf Ebene Tiefgarage / Untergeschosses Technikräume (z.B. für Heizung, Hausanschluss) installiert werden, so wird empfohlen diese Räume z. B. durch druckdichte Türen, wasserdichte Wände und Leitungsdurchführungen vor Überflutung zu schützen.

Die Autobahn GmbH des Bundes
- Es wird darauf hingewiesen, dass potenzielle Bauherrn selbst für ausreichend Lärmschutz (Einhaltung der DIN 4109) zu sorgen haben. Es ist sicherzustellen, dass der zukünftige Straßenbaulastträger Bund von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt wird bzw. bei einem zukünftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der BAB nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was der Antragsteller in diesem Zusammen-hang mit einem Bauantrag bereits hätte regeln müssen.

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 der Telefonleitungen der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die Einsicht in die verwendeten Normen und Richtlinien ist im Bauamt der Kreisstadt Merzig möglich.

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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- 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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- 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 8. 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 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 648).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Januar 2023 (Amtsbl. I. S. 204).
- 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 8. 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 8. 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 8. 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).

KENNZEICHNUNG (§ 9 ABS. 5 BAUGB)

Das Vorhaben tangiert die altlastverdächtige Altablagerung MZG_7174 „Schwemlingen 2". Eine orientierende Untersuchung, die die Stadt Merzig 2008 in Auftrag gegeben hat, kommt zu dem Ergebnis, dass weder dem dort vorgefundenen Belastungen durch Blei und PAK weitere kleinräumige Kontaminationen nicht ausgeschlossen werden können. (s. ergänzend auch Festsetzung der bedingten Zulässigkeit empfindlicher Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Naturpark
- Das Plangebiet liegt im gem. § 27 BNatSchG mit Verordnung vom 01.03.2007 festgesetzten „Naturpark Saar-Hunsrück"

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Vorhabenträgerin, die Kalodion GmbH, hat mit Schreiben vom 21.06.2022 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat am 21.07.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnquartier Staadterweg" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, wurde am 26.07.2022 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 21.07.2022 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnquartier Staadterweg" 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 11.08.2022 bis einschließlich 12.09.2022 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 26.07.2022 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 02.08.2022 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 12.09.2022 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 24.05.2023. Das Ergebnis wurde mitgeteilt, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Stadtrat hat am 24.05.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnquartier Staadterweg" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Begründung wurde zugestimmt. Die Planzeichnung (Teil A) und den Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnquartier Staadterweg" werden hiermit als Satzung ausgefertigt.

Merzig, den 25.05.2023

Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am 14. 06. 2023 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnquartier Staadterweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Beg