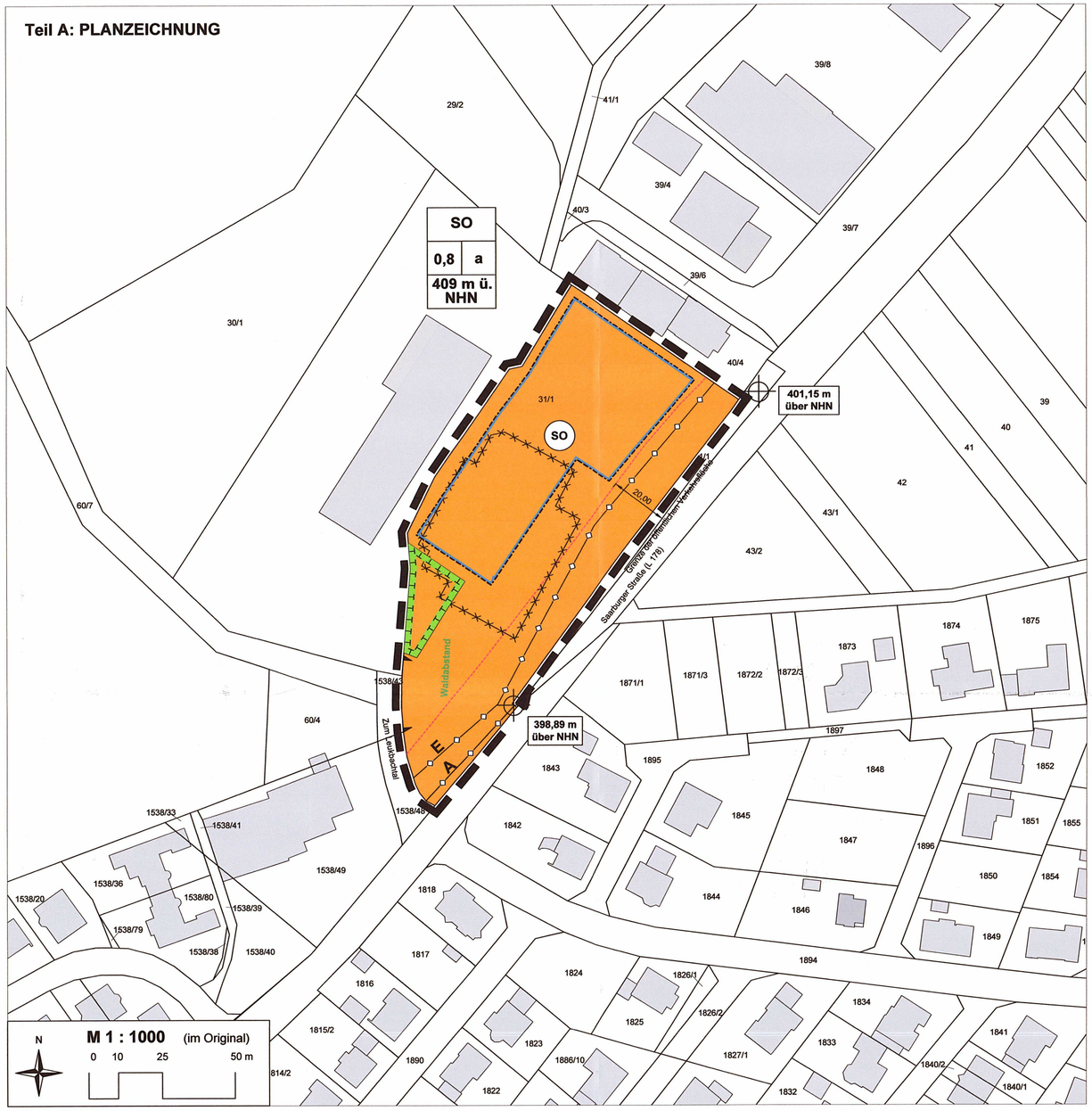
Gemeinde Mettlach — Bebauungsplan "Oberst Danzemergewann, 4. Änderung"

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

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Für das in der Planzeichnung dargestellte Sondergebiet wird als Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt.

Zulässig sind:

- Einzelhandelsmärkte mit den Schwerpunkten
  - Lebensmittelversorger mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.055 m²
  - Tierbedarf und Zoohandel mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 395 m²
  - Drogerie mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 550 m²
- Stellplätze sowie die interne Erschließung

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgelegt.

In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 darf die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird geringfügig überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlage gem. § 18 BauNVO

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Gebäudeoberkante (GOK) definiert. Zulässig ist eine maximale GOK von 409 m über NHN. Die maximale Höhe darf durch technische Aufbauten, wie z.B. Klimageräte, Kühlgeräte, o.ä. geringfügig überschritten werden.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen als Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

5. Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im Baugebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Dies gilt insbesondere für die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO sowie für Photovoltaik- sowie Solarthermieanlagen.

6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entlang der Straße "Zum Leukbachtal" wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Ein- und Ausfahrten sind nur in dem gekennzeichneten Bereich zulässig.

Im Plangebiet sind mindestens 4 PKW-Stellplätze mit Lademöglichkeiten herzustellen, an denen eine Versorgung der Fahrzeuge mit elektrischem Strom gewährleistet werden kann.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen gem. §. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die im Geltungsbereich liegenden Leitungen werden als unterirdische Elektrizitätsleitung (E) und als unterirdische Abwasserleitung (A) festgesetzt. Beidseitig der Elektrizitätsleitung ist ein Schutzstreifen von 6m einzuhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen im Schutzzstreifen ist mit dem Leitungsträger abzustimmen.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Randbereich des südwestlichen Geltungsbereiches sind innerhalb der Flächendarstellung bestandsfördernde Habitatselemente, wie z.B. Stein- / Sandhaufen oder Gabionenmauer für die Zielart Maureidechse zu errichten.

Folgende nicht verortete Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Anwendung reduzierter und insektenfreundlicher Beleuchtung.
- Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches sollten soweit möglich minimiert werden.
- PKW-Stellplätze sind nach Möglichkeit mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.
- Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen und Einzäunungen ist ein Abstand von ca. 10 - 15 cm zur Bodenkante vorzunehmen, damit keine Barrierewirkung für Kleintiere entsteht.
- Vor dem Abriss der Bestandsgebäude sind diese durch ökologische Fachgutachter auf Vorkommen von Siedlungsfledermäusen und Gebäudebrüter (u.a. Haussperling, Mauersegler) zu untersuchen.

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte, herkunftsgesicherte und naturraumtypische Gehölze zu verwenden.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Stein- und Schotterflächen), sind im Bereich o.g. Flächen nicht zulässig. Ausgenommen davon ist die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Maßnahmenfläche in derer Stein- und Schotterflächen als Habitatelemente zulässig sind.

10. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bäume, die nicht unmittelbar von einer Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, sind nach Möglichkeit zu erhalten.

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Die Vorgaben aus dem § 24 des Saarländischen Straßengesetzes "Errichtung von Hochbauten" werden nachrichtlich übernommen (20m Anbauverbotszone an Landstraßen). Die entsprechenden Vorgaben für Hochbauten jeder Art, sowie für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sind zu beachten. Die Straßenbaubehörde kann im Einzelfall Ausnahmen vom Anbauverbot zulassen.

Die Vorgaben des § 14 Abs. 3 Landeswaldgesetz (LWaldG) werden nachrichtlich übernommen. Gem. § 14 Abs. 3 Satz 1 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Gebäuden einzuhalten. Ausnahmen sind bei der Forstbehörde zu beantragen.

III. FESTSETZUNG gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung.

IV. HINWEISE

Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen / Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

Vor Baubeginn sind die zu räumenden Baufelder ggf. mit einer Reptilienumzäunung zu versehen um ein Einwandern von Maureidechsen in das Baufeld zu vermeiden. Die potentiell im Baufeld vorkommenden Exemplare sind vor Baubeginn abzusammeln und außerhalb des Baufeldes zu verbringen. Eingriffe in den Boden in Bereichen mit grabbarem Untergrund sind zwischen Oktober und März zu vermeiden, da sich Reptilien in diesen Substraten zur Winterruhe eingraben.

Gebäude sind vor Abriss bzw. Bäume vor Fällung auf Fledermausbesatz und Vogelnistplätze zu überprüfen.

Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 16 SDSchG sowie auf die Ordnungswidrigkeiten gem. § 28 SDSchG hingewiesen.

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei der Bauausführung sind die Anforderungen der DIN 18915 zum fachgerechten Umgang mit dem Boden zu beachten.

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Sollten Altlasten bekannt werden, ist dies der zuständigen Fachbehörde zu melden.

Ergeben sich bei späteren Baumaßnahmen Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, ist der Bauherr gern. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) verpflichtet, unverzüglich die entsprechende Fachstelle (zum Zeitpunkt der Planaufstellung Fachbereich 2.2 im LUA) zu informieren und die erforderlichen Maßnahmen abzusprechen. Bis dahin sind die Arbeiten zu unterbrechen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich Telekommunikationslinien innerhalb des Plangebietes befinden. 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.

Es wird auf die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften hier insbesondere die DGVU Information 214-033 der BG Verkehr hingewiesen.

HINWEISE (FORTFÜHRUNG)

Das Gesundheitsamt des LK Merzig-Wadern weist darauf hin, die Vorgaben nach § 13 Abs. 4 sowie § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung 2001 in der aktuell gültigen Fassung zu beachten sind.

Der Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) weist darauf hin, dass Arbeiten für den Bereich der öffentlichen Straßen gemäß § 2 Abs. 2 StrG oder § 1 Abs. 4 FStrG vor Ausführung planerisch darzustellen und zur Zustimmung / Genehmigung vorzulegen sind.

Bei der Gestaltung der Stellplätze wird seitens des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr angeregt, der zukünftigen Entwicklung hin zu mehr Elektromobilität durch Einplanung einer Ladeinfrastruktur Rechnung zu tragen und für Fahrräder attraktive Abstellmöglichkeiten mit zu berücksichtigen.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor schädlicher Lärmeinwirkung sind die Vorgaben der TA Lärm in der aktuell gültigen Fassung zu beachten. Im Zuge der Baugenehmigung ist nachzuweisen, dass die Lärmrichtwerte für Tag- und Nachtzeiten an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

Folgende Schutzmaßnahmen sind gem. Schallschutzgutachen zum Bebauungsplan zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erforderlich:

- Die Betriebszeiten, Öffnungszeit und Zeiten für die Warenanlieferung und Entsorgung dürfen folgende Zeiträume betragen: Betriebszeit 06.00 bis 22.00 Uhr, Anlieferung 06.00 bis 22.00 Uhr, Öffnungszeit für Kunden 07.00 bis 21.00
- Die Parkbox für Einkaufswagen ist 3-seitig geschlossen mit einem Dach zu errichten. Die Umfassungsbauteile müssen mindestens ein Schalldämm-Maß von Rw = 20dB aufweisen.
- Es dürfen nur geräuscharme Einkaufswagen genutzt werden, die beispielsweise mit Gummi-Bereifung, Rundum-Beschichtung des Drahtkorbes und Kunststoff-Protektoren ausgerüstet sind.
- Die Fahrwege auf dem Parkplatz haben aus einer Asphaltdecke, einer "ebenen Pflasterdecke" im Sinne RLS 19 mit Betonsteinen oder aus akustischer Sicht einer gleichwertigen Fahrbahnoberfläche zu bestehen.
- Die Schallleistungspegel der technisches Anlagen sind auf die im Gutachten genannten Werte begrenzt. Die Emissionen der Geräte müssen einzeltonfrei nach Definition der TA Lärm sein und dürfen keine Impulshaltigkeit aufweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Mettlach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberst Danzemergewann, 4. Änderung" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a beschlossen.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, ist am 19.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Mettlach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.09.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textliche Festsetzungen) und der Begründung, gebilligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.10.2021 um Stellungnahme bis zum 03.12.2021 gebeten.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 21.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Die Auslegung fand vom 02.11.2021 bis einschließlich 03.12.2021 statt.

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Mettlach am 24.05.2022 in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen die Anregungen vorgebracht haben migeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Mettlach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.05.2022 den Bebauungsplan "Oberst Danzemergewann, 4. Änderung" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB) und die hierzu erstellte Begründung gebilligt.

Der Bürgermeister

Mettlach, den 25.05.2022 (Daniel Kiefer)

Der Bebauungsplan "Oberst Danzemergewann, 4. Änderung" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Bürgermeister

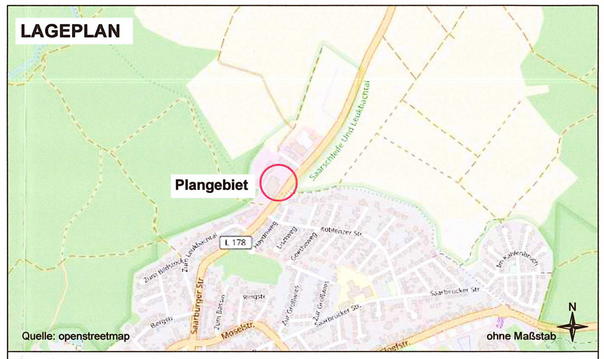
Mettlach, den 25.05.2022 (Daniel Kiefer)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am 16.06.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Der Bürgermeister

Mettlach, den 20.06.2022 (Daniel Kiefer)

LAGEPLAN



LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

SO — Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO)

409 m ü NHN — Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereich

5. Leitungen gem. (§ 9 Abs. 1. Nr. 13 BauGB)

(E) Elektrizitäts- / (A) Abwasserleitung

6. Flächen für den Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmenfläche Zielart Maureidechse

7. Sonstige Planzeichen

Abzubrechendes Gebäude

Bauverbotszone (20 m) (§ 24 StrG SL)

Waldabstand (30m) (§ 14 LWaldG)

Geltungsbereichsgrenze

Höhenbezugspunkt

Füllschema Nutzungsschablone

1	1 Baugebiet
2	2 Grundflächenzahl
3	3 Bauweise
4	4 Höhe baulicher Anlagen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. März 2022 (Amtsbl. I 648).

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 26. Oktober 1977, zuletzt geändert durch Artikel 161 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

GEMEINDE METTLACH

"Oberst Danzemergewann, 4. Änderung"

BEBAUUNGSPLAN
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet für die Gemeinde Mettlach
Völklingen, im Mai 2022

M 1:1.000

agsta UMWELT