



LEGENDE

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

- Sondergebiet, Zweckbestimmung: Pflegeheim
- Eingeschränktes Gewerbegebiet

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

- 0,8 Grundflächenzahl
- II Geschossigkeit
- 1,6 Geschossflächenzahl

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

- a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1	2
3	4

Nutzungsschablone

- 1 Bauweise
- 2 Grundflächenzahl
- 3 Zahl der Vollgeschosse
- 4 Geschossflächenzahl

4. Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche

5. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

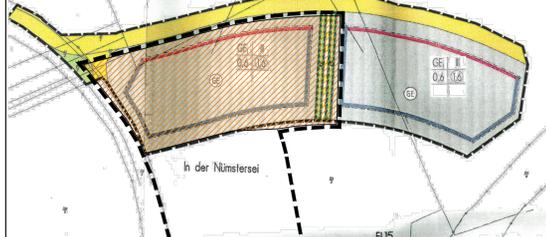
6. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Fläche zur Gehölzanpflanzung

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzungen
- Trasse unterirdischer Leitungen
- 1m Schutzstreifen (nicht eingemessen)

Übersichtsplan



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Festgesetzt wird ein **Sondergebiet (SO)** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Für das in der Planzeichnung dargestellte Sondergebiet wird als Zweckbestimmung "Pflegeheim" festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend dem Aufenthalt und der Pflege von Senioren.

- Zulässig sind:
- ein Pflegeheim für Senioren
 - Seniorenwohnen
 - dem Pflegeheim untergeordnete, nicht störende Gewerbeeinheiten
 - die dazugehörigen Außenterrassen und die innere fußläufige Erschließung
 - die erforderlichen Zufahrten und Stellplätze

Festgesetzt werden zwei **eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 und 2)** gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO. Innerhalb des in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen und die Sondergebietsnutzung nicht erheblich stören.

(s.auch I Nr.8)

Dazu zählen u.a.:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Dienstleistungsgebäude
- nicht störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Ausnahmsweise werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und störende Gewerbebetriebe aller Art unzulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Für das Sondergebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet 2 wird ebenfalls eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet 1 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dazu wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet 1 eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den Baugebieten (SO und GEe2) durch die Festsetzung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen (II) festgesetzt. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet 1 (GEe1) wird eine Höhe von maximal 3 Vollgeschossen zulässig gemacht.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die Baugebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt, die danach definiert sind, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

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

Die westliche Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

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

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der Sondergebietsfläche und der Gewerbegebietsfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

6. Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Festgesetzt wird eine öffentliche Grünfläche als Trennung zwischen Gewerbegebiet und Sondergebiet.

7. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in Bau- und Genehmigungsverfahren nach DIN 45691:2006-12. Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation). Einzelne Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel (L_i) den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet. Für die Einwirkungsstelle und schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie für die angrenzenden Gewerbegebiete gelten die Anforderungen der TA Lärm entsprechend der festgelegten Gebietsausweisung.

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

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind Bäume und Gehölze entlang der Auguste-Renoir-Straße zu pflanzen. Die Baumreihe darf für Einfahrten auf das Gelände unterbrochen werden. Die Bäume, die im Zuge der Stellplatzbegrünung notwendig sind, sind vorrangig auf der Stellplatzfläche zu verteilen. Alle fünf Stellplätze ist auf der Stellplatzfläche ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzliste der Begründung ist maßgeblich. Die Grünfläche ist ebenfalls zu begrünen.

II. Räumlicher Geltungsbereich

Gem. § 9 Abs. 7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich, s. Planzeichnung festgesetzt.

III. Festsetzung gem. § 1a Abs. 3 BauGB zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Die naturschutzrechtliche Kompensation wird über die Ökokontingente festgelegt. Details werden in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen Stadt Ottweiler und Vorhabenträger geregelt.

IV. Hinweise:

- Falls altlastenverdächtige Flächen bekannt werden oder sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Bei Rodungen sind die zulässigen Rodungszeiträume zu beachten (01. Okt. - 28. Febr.).
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Baufelduntersuchung zur Kontrolle der Fläche auf streng geschützte Arten durchzuführen. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Bei Bodenfunden besteht eine Anzeigepflicht und das befristete Verbot gem. § 12 SdSchG. Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten und einzuhalten.
- Wenn wider Erwartung Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Die Telekom weist darauf hin, dass sich Telekommunikationsleitungen entlang der Auguste-Renoir-Straße liegen, die zu beachten sind. Der Zugang zu den Leitungen (insbesondere Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächte) soll jederzeit möglich sein.
- Die energis weist darauf hin, dass ein 0,4 KV- und ein 10 KV Stromverteilernetz sowie ein Erdgasnetz und das Straßenbeleuchtungsnetz entlang der Auguste-Renoir-Straße verläuft. Zum Mittelspannungskabel ist ein Schutzstreifen von 1m einzuhalten. Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen müssen abgestimmt werden.
- Die Vodafone GmbH weist darauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.
- Die Wasserversorgung Ostsar GmbH weist darauf hin, dass das öffentliche Trinkwassernetz primär der Versorgung mit Trinkwasser dient. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf mit den entsprechenden Behörden abzustimmen ist. Bei der Festlegung des Gesamtbedarfes des Löschwassers bitten wir um Berücksichtigung der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der DIN 14011, Teil 2 und des DVGW-Arbeitsblattes W 405, „400-1 jeweils neueste Fassung.“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzungsverordnung (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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Bauordnung für das Saarland (LBO) Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berechtsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsbl. I S. 2606), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

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

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt S.358)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

VERFAHENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Ottweiler hat am 13.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich der Auguste-Renoir-Straße" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung fand im Zeitraum vom _____ bis einschließlich _____ statt. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Das Ergebnis wurde vom Rat am _____ in die Abwägung eingestellt.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ an der Aufstellung der Teiländerung des Bebauungsplans beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Stadt Ottweiler am _____ in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausliegen (§ 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 _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Ottweiler am _____ geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Ottweiler hat am _____ den Bebauungsplan "Südlich der Auguste-Renoir-Straße" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Südlich der Auguste-Renoir-Straße" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Ottweiler, den _____

Der Bürgermeister
Holger Schäfer

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

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

Ottweiler, den _____

Der Bürgermeister
Holger Schäfer

STADT OTTWEILER

"Südlich der August-Renoir-Straße"

BEBAUUNGSPLAN

Stand: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

M 1:1000

Bearbeitet für die
Stadt Ottweiler,
im Juni 2019

