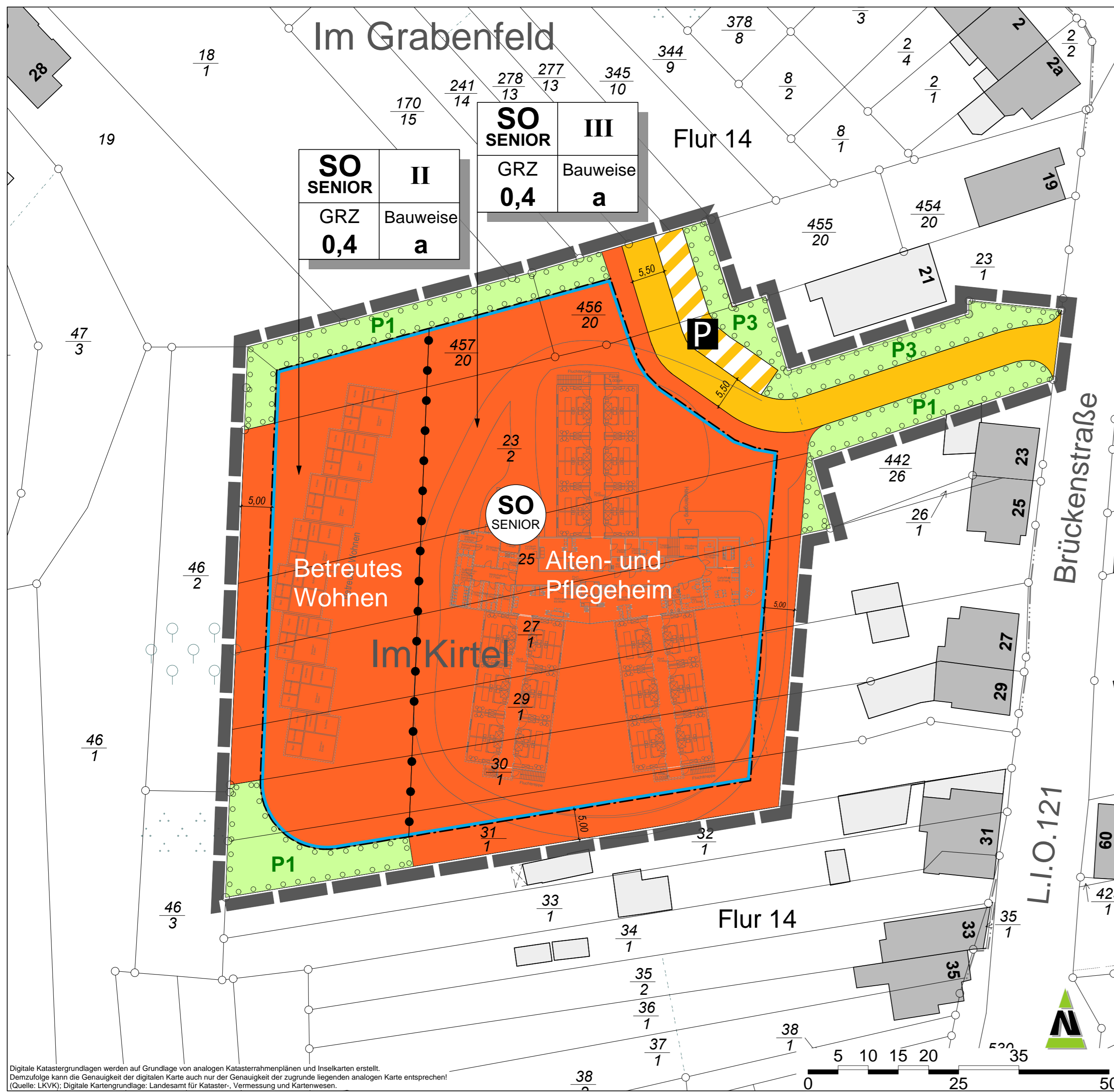


Teil A: Planzeichnung



Digitale Katastergrundlagen werden auf Grundlage von analogen Katasterplänen und Insektenkarten erstellt. Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Karte auch nur der Genauigkeit der zugrunde liegenden analogen Karte entsprechen (Quelle: LfVVO, Digitale Katastergrundlagen, Landesamt für Kataster-, Vermessung und Kartographie).

Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§ 1 - 15 BauNVO)
 - SO SENIOR: Sonstiges Sondergebiete hier: Seniorenzentrum
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)
 - GRZ 0,6: Grundflächenzahl
 - III: Zahl der Vollgeschosse, maximal
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - a: Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfächen
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Parkfläche
- Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - P1: Pflanzmaßnahme
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

- Bodendenkmäler**: Bei Bodenfunden gem. § 12 SdSchG gilt die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot.
- Munitionsfunde**: Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4m Tiefe muss grundsätzlich ausgeglichen werden, soweit Teilflächen nicht bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Sollte der Verdacht auf mögliche Kampfmittel auftreten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu informieren.
- Beweissicherungsverfahren**: Vor Beginn der Baumaßnahme ist an den beiden Nachbarhäusern neben der Einfahrt ins Gebiet des „Seniorenzentrums“ ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.
- Rodungen**: Bei notwendigen Rodungsmaßnahmen ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten die Beachtung der Bestimmungen von § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich.
- Lärmschutz**: Fahrverkehr und Ladebetrieb, wie z.B. Warenanlieferung oder Müllentsorgung, sind innerhalb des Sondergebietes auf die Tageszeit (06:00 - 22:00 Uhr) zu beschränken.
- Löschwasser**: Bei der Festlegung des Gesamtbedarfes des Löschwassers ist die Baumutzungsverordnung (BauNVO), die DIN 14011, Teil 2 und das DVGW-Arbeitsblattes W 405, W 4011-1 jeweils neueste Fassung zu berücksichtigen.

Gesetzliche Grundlagen

- Bund:**
 - Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der Dienstleistungsrichtlinie auf dem Gebiet des Umweltrechts sowie zur Änderung umweltrechtlicher Vorschriften vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz, BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des neuen Gesetzes zur Änderung des Bundes-Immissionsschutz- gesetzes vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728)
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
 - Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Land:**
 - Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599)
 - Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Art.3 i.V.m. Art.4 des Gesetzes Nr.1673 zur Einführung der elektronischen Form für das Amtsblatt des Saarlandes vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1215)
 - Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Naturschutz- rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 726), geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltpflicht und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 3)
 - Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1678 vom 11. März 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 676)
 - Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutz- rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1374)
 - Landesbaulandordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1715 zur Anpassung der Landesbaulandordnung an die Richtlinie 2006/123/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt vom 16. Juni 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S.1312)
 - Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822)
 - Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Ottweiler hat in seiner Sitzung am 23.11.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenzentrum Fürth“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Das Ergebnis der Prüfung ist im Schreiben vom 23.11.2011 denjenigen, die Stellungnahmen durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligungsverfahren
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Auslegung der Planunterlagen vom 12.03.2012 bis zum 30.03.2012 durchgeführt (§3 Abs. 1 BauGB). Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.03.2012 frühzeitig von der Planung unterrichtet (§4 Abs. 1 BauGB).

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Ottweiler hat in seiner Sitzung am 24.04.2012 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung angenommen und zur Auslegung bestimmt.

Ausfertigung
Der vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenzentrum Fürth“ wird hiermit aus gefertigt. Ottweiler, den (Der Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 07.05.2012 bis einschließlich 08.06.2012 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§3 abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben und dass ein Antrag nach §47 Verwaltungs- gerichtsurordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragssteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ottweiler ortsüblich bekannt gemacht.

Ottweiler, den (Der Bürgermeister)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

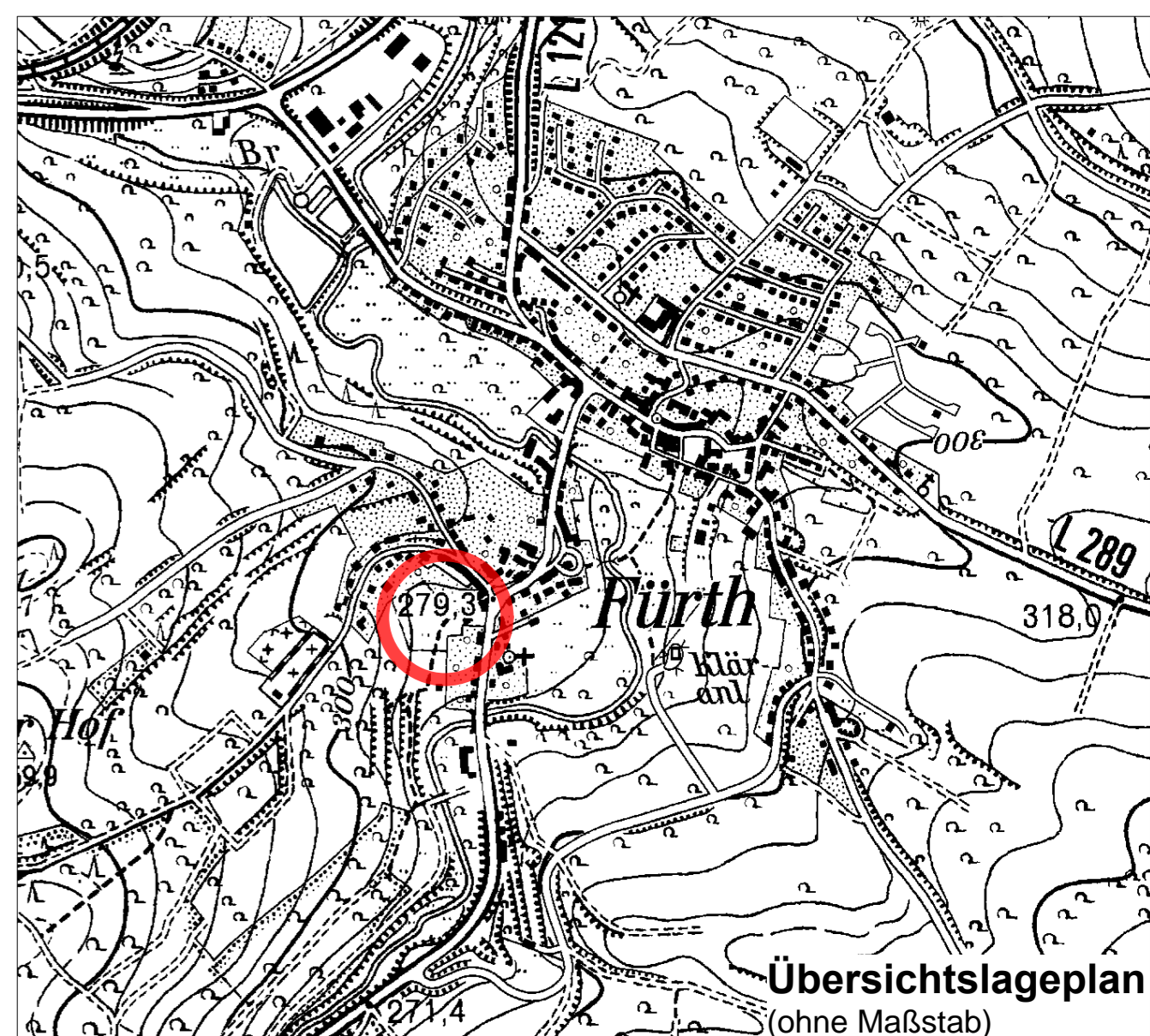
Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 - Zulässige Arten von Nutzungen
 - Alten- und Pflegeheim mit den dazugehörigen Einrichtungen (Pflegeeinrichtungen zur Kurzzeit- und Tagespflege und zu vollstationären Pflege) in dem durch Planzeichnung gekennzeichneten Bereich
 - Gebäude für betreutes Wohnen in dem durch Planzeichnung gekennzeichneten Bereich
 - Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume, Besprechungs- und Fortbildungsräume und sonstige Nebenräume
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Dienstleistungseinrichtungen
 - eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betreiber und Inhaber, die dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen
 - Stellplätze
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 - siehe Plan
 - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet im Teilbereich SO-Senior (Seniorenzentrum) auf 0,4 festgesetzt.
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
 - bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
 - 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - siehe Nutzungsschablone
 - maximal 2 Vollgeschosse im Bereich **Betreutes Wohnen** und maximal 3 Vollgeschosse im Bereich **Alten- und Pflegeheim**.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - siehe Nutzungsschablone
 - Im **SO Senior** (Seniorenzentrum) wird eine **abweichende Bauweise** gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge von über 50 m ist zulässig.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücken** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - siehe Plan
 - Die überbaubaren Grundstücken werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:
 - Baugrenzen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.
 - Die Gebäude sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO an den im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücken sind befestigte Zugänge, Zufahrten und Feuerwehmfahrten, sowie erforderliche Nebenanlagen zulässig. Zu diesen Nebenanlagen gehören auch Stempelplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter.
 - Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücken des Sondergebietes nur in einer Tiefe von mind. 80 m von den angrenzenden Wohngebäuden entlang der Brückenstraße zulässig.

- Verkehrsfächen und Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - siehe Plan
 - hier: Erschließungsstraße als **Verkehrsfäche** hier: **Fächen für das Parken**: Öffentlicher Parkplatz als Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
- Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - siehe Plan
 - Das anfallende Schmutzwasser wird der bestehenden Kanalisation in der Brückenstraße zugeleitet. Die unbelasteten Niederschlagswasser werden getrennt vom Schmutzwasser erfasst und über einen separaten Regenwasserkanal der Oster zugeleitet.
- Fächen für das Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 - siehe Plan
 - P1:** Die mit P1 gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Mindestens alle 15 m ist ein Laubbaumhochstamm in die Gehölzpflanzung zu integrieren.
 - P2:** Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrungen und Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind auf Dauer gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - P3:** **Stellplatz- / Straßenaumbegrünung**
Alle Stellplätze sind intensiv zu begrünen. Für je 8 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Gemäß DIN 18916 (Anpflanzung von Laubbäumen an Standorten, deren Durchwurzelungsraum im Bereich von Stellplätzen und Straßen begrenzt ist) wird festgesetzt, dass die offenen oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehenen Flächen pro Stellplatzbaum mindestens 6 m² betragen, der durchwurzelbare Raum pro Baumstandort muss mindestens eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.
Sollten aufgrund von baulichen Zwangspunkten diese Mindestanforderungen unterschritten werden, so sind zusätzliche Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Für die Bepflanzung der Stellplätze sollten Bäume aus der Straßenbaumliste des GALK-Arbeitskreises „Straßenbäume“ ausgewählt werden.
Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen sind zur Anpflanzung nur heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.
Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Gehölze beispielhaft dar (die aufgelisteten Hochstamm-Arten sind auch zur Stellplatz- / Straßenaumbegrünung geeignet. Sorten siehe Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter):
Hochstämme:
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Sträucher:
- Liguster (Ligustrum)
- Hasel (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schlehdorn (Prunus spinosa)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes in das Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:
Hochstämme: 2x, StU 14-18 cm
Sträucher: 2 T., ab 60 cm
Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- Räumlicher Geltungsbereich** (§ 9 Abs.7 BauGB)



Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1 : 500	OTT-BP-SENIOR -11-079	775 x 841 mm
Verfahrensstand	Datum	Bearbeitung
- Satzung -	11.06.2012	Dipl.-Geogr. Th. Eisenhut Dipl.-Ing. M. Löwe

Stadt Ottweiler
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenzentrum Fürth“