

Teil A: Planzeichnung



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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete hier: Seniorenzentrum

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, §§ 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 Abwechslende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsmittel 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)

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)
 - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen

 - Alten- und Pflegeheimen mit den dazugehörigen Grünflächen, Grünanlagen, Spielplätzen und Tagesstätten und zu volitionalen (Pflanz-) Grünanlagen, die in dem durch Planzeichner gekennzeichneten Gelände für betreutes Wohnen in dem durch Planzeichner gekennzeichneten Bereich Sozial- und Lebenshilfe, Betreuung, Bildung, Fortbildungsräume und sonstige Nebenräume Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und Dienstleistungseinrichtungen eine kleine Wohnung für Aufsichtspersonal und einen Aufenthaltsraum für die Bewohner, die dem Sonstigen Sondergebiet zugordnet und ihm gegenüber in Grundbücher der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen - Stellplätze
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
 - Grundflächenzahl** (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten werden.

 - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Nur zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

maximal 2 Vollgeschosse im Bereich **Betreutes Wohnen** und maximal 3 Vollgeschosse im Bereich **Alten- und Pflegeheim**.

siehe Nutzungseshablonen
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

abwechslende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäuderinge von über 50 m ist zulässig.
- Überbaubare und nicht überbaubare** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Plan

Die überbaubaren Grundstücksflächen 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 Plan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind befestigte Zugänge, Zufahrten und Feuerwehrrampen, die diesen Nebenanlagen gehören auch Standplätze für Werksstoff- und Abfallbehälter.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes nur in dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans festzusetzen, der durch die Brückenstraßen überbaut werden darf.

- Verkehrsmittel und Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

besondere Zweckbestimmung
- Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen
- Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Verkehrsmittel und Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

besondere Zweckbestimmung
- Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen
- Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Hinweise

Bodendenkmäler

Bei Bodendenkmälern gem. § 12 DSchG gilt die Anzeigepflicht und das Befristete Verordnungsgebot.

Munitionsfunde

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Von Vorhandensein von Munitionsfunden sind die Eigentümer sowie Grundstückseigentümer in Kenntnis zu setzen. Teilflächen nicht bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden, sollte der Eigentümer die Kenntnis der zuständigen Behörden und der Katasterämter über die Flächen sofort einzustellen und die Kampfmittelräumfrist zu informieren.

Beweisungsverfahren

Vor Beginn der Baumaßnahme ist an den beiden Nachbarn neben der Erläuterung des Inhalts des Besondere Zweckbestimmung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) durchzuführen.

Rodungen

Bei notwendigen Rodungsmaßnahmen ist zur Beachtung der Bestimmungen von § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich.

Lärmschutz

Fahrerkehr- und Lärmschutz, 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 Gesamtschutzes des Löschwasserbereichs ist die Berücksichtigung des BauNVO, die DIN 14011, Teil 2, und des DVGW-Arbeitsblattes W 405, W 400-1 jeweils neueste Fassung zu berücksichtigen.

Gesetzliche Grundlagen

BauGB:

Bauordnungsrecht (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bundesgesetzgebung vom 27. Juni 1987 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 19. April 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne (Planzeichnungsverordnung) vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 36)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne (Planzeichnungsverordnung) vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 36)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne (Planzeichnungsverordnung) vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 36)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2584)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) vom 12. Juli 2004 (BGBl. I S. 1594), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Landesrecht:

Saarländisches Landesrechtsgesetz (SLRG) Gesetz Nr. 1502 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2593)

Kommunaleitungsverwaltungsgesetz (KSVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1673)

Einrichtung 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 Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2008 (Amtsblatt des Saarlandes S. 726)

Wohnbauordnung (Wohnbau- und Sanierungsverordnung) vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1673)

Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 3)

Saarländisches Wassergesetz (WSG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 676)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalsrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1661 vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1374)

Landesbauordnung (LEO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1594 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungsrechts vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2522), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1673 zur Anpassung der Landesbauordnung an die Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über die Harmonisierung der Bauvorschriften (2006/123/EG) vom 16. Juni 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1312)

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1972 (Amtsblatt des Saarlandes S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 922)

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990)

Gesetz 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 28.06.2012 die abgegebene Stellungnahme aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenzentrum Fürth“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Das Ergebnis der Prüfung ist im Schreiben vom 05.07.2012 denjenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, mitgeteilt worden.

Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenzentrum Fürth“ wurde in der Sitzung am 28.06.2012 vom Stadtrat der Stadt Ottweiler als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

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 betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.03.2012 frühzeitig von der Planung unterrichtet (§ 4 Abs. 1 BauGB).

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.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 04.05.2012 um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans und zur Begründung gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB, bzw. § 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 07.05.2012 bis einschließlich 07.06.2012 während der Dienststunden öffentlich ausgelegt (§ 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 Auslegungfrist eingereicht abgegeben Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben und dass nicht unterschrieben Stellungnahmen geltend gemacht sowie mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, aber halten geltend gemacht werden können, am 27.04.2012 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ottweiler ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist hiermit in Kraft getreten.

Ottweiler, den 28.06.2012

(Der Bürgermeister)

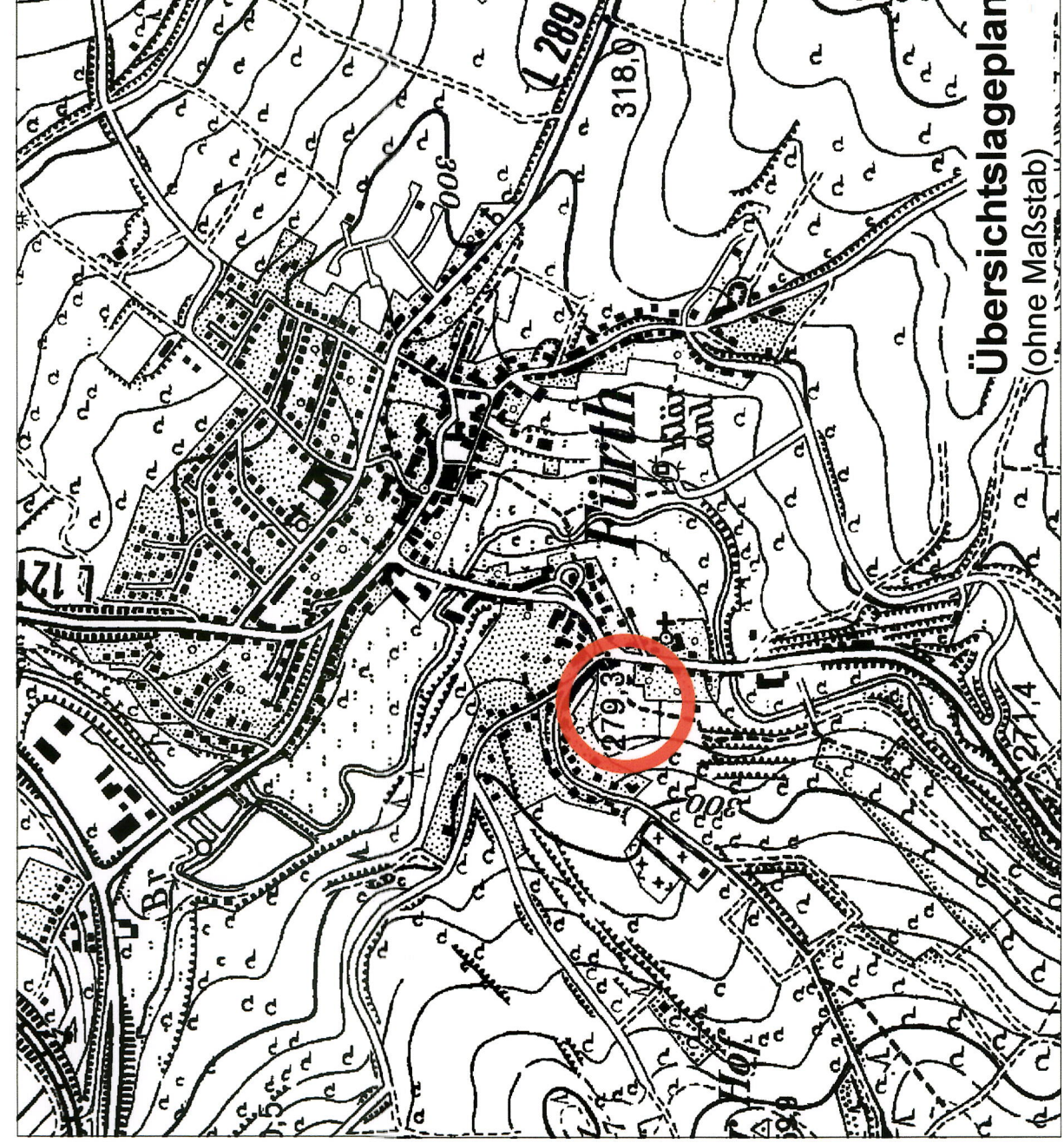
Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, werden am 21.03.2012 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ottweiler ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist hiermit in Kraft getreten.

Ottweiler, den 28.06.2012

(Der Bürgermeister)



Maßstab	1 : 500	Physikalische Zeichnung	OTT-BP-SENIOR -11-079	Planformat	775 x 841 mm
Verfahrensstand	- Satzung -	Datum	28.06.2012	Bearbeitung	Dipl.-Geogr. Th. Eisenhut Dipl.-Ing. M. Löwe

Stadt Ottweiler

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenzentrum Fürth“