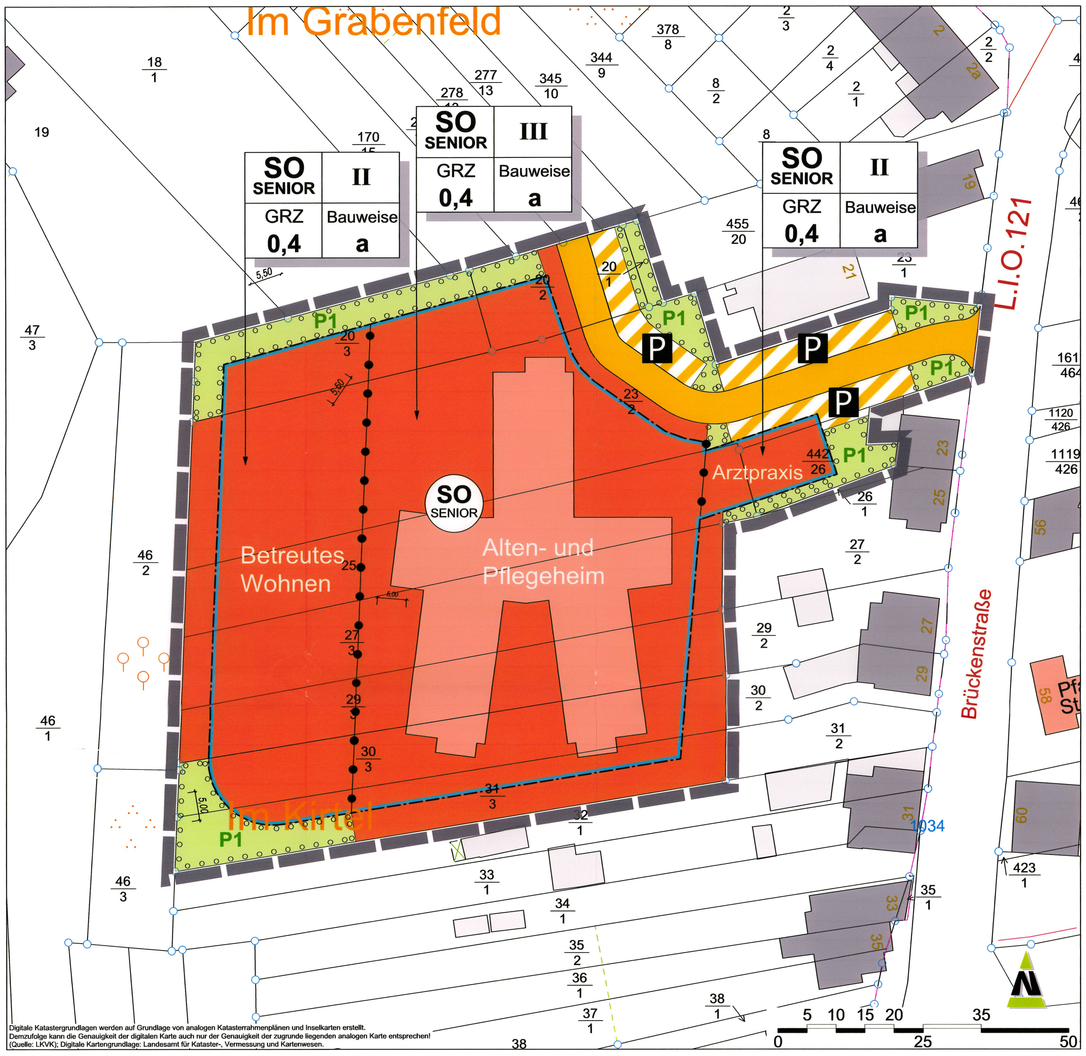
1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenzentrum Fürth“

Stadt Ottweiler / Stadtteil Fürth

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)

SO SENIOR — Sonstige Sondergebiete hier: Seniorenzentrum

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

GRZ **0,4** — Grundflächenzahl

II / III — Zahl der Vollgeschosse, maximal

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

P — Öffentliche Parkfläche

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 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)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ottweiler hat in seiner Sitzung am 12.03.2015 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Fürth“ im Stadtbezirk Fürth beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 03.04.2015 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ottweiler ortsüblich bekannt gemacht.

Ottweiler, den 06.04.2015

Der Bürgermeister

Beteiligungsverfahren

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit vom 30.03.2015 bis einschließlich zum 30.04.2015 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegebenen werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 20.03.2015 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ottweiler ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.03.2015 von der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 30.04.2015 zur Stellungnahme gegeben.

Der Rat der Stadt Ottweiler hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.06.2015 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 01.07.2015 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)

Satzungsbeschluss

Die 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Fürth“ wurde in der öffentlichen Sitzung am 18.06.2015 vom Rat der Stadt Ottweiler als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt. (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Ausfertigung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Fürth“ wird hiermit ausgefertigt.

Ottweiler, den 19.06.2015

Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 03.07.2015 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ottweiler ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ottweiler, den 06.07.2015

Der Bürgermeister

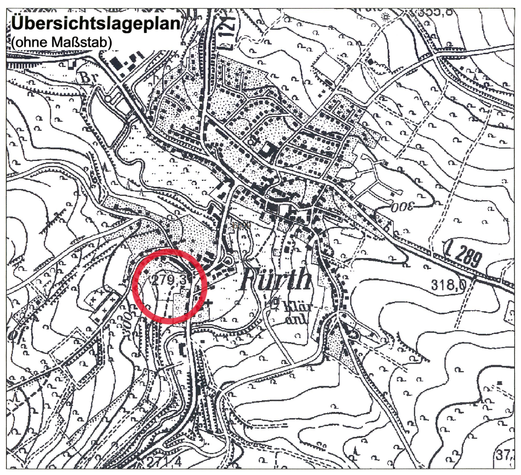
Hinweise

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. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen 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 Kampfmitteträumdienst 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 artschutzrechtlichen 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die DIN 14011, Teil 2 und das DVGW-Arbeitsblattes W 405, W 400-1 jeweils neueste Fassung zu berücksichtigen.
Versorgungsleitungen der energis	Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen der energis GmbH und der energis Netzgesellschaft müssen im Einzelfall mit der jeweiligen Abteilung abgestimmt werden, um die Sicherheit der Strom- und Gasversorgung zu gewährleisten und die Gefährdung von Personen und Sachen auszuschließen.
Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom	Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermeiden 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 soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenzentrum Fürth“

Übersichtslageplan

(ohne Maßstab)



Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1 : 500	OTT-ÄND-SENIOR -15-006	775 x 900 mm
Verfahrensstand	**Datum**	**Bearbeitung**
Satzung	18.06.2015	Dipl. -Geogr. Th. Eisenhut Dipl. -Ing. J. Halberstadt

Stadt Ottweiler

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenzentrum Fürth“

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

IT ParkSaarland
Altenkesseler Straße 17 / A4
66115 Saarbrücken
Tel.: +49 (0) 681 / 844979 - 00
Fax: +49 (0) 681 / 844979 - 10
Email : info@argusconcept.com
www.argusconcept.com

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

Bemerkung zur 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bauungsplanes "Seniorenzentrum Fürth":

Die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorenzentrum Fürth" beinhaltet
- Die Erweiterung des Geltungsbereich um Teile der Parzelle 442/26,
- die Anpassung der Baugrenze und der Sondergebietsfläche im östlichen Bereich der Zufahrtsstraße,
- die Erweiterung der zulässigen Arten von Nutzungen um den Punkt „Arztpraxis mit der Zweckbestimmung dienenden Praxis-, Labor-,Warte-, Sozial- und Lagerräumen“,
- die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Parkflächen mit Begrünung im Bereich der Zufahrtsstraße,
- die Änderung der Pflanzmaßnahme P3 zur Begründung der öffentlichen Parkflächen,

Die sonstigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert in Kraft.

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

siehe Plan

1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

SO-Senior (Seniorenzentrum)
(gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen

- Alten- und Pflegeheim mit den dazugehörigen Einrichtungen (Pflegeeinrichtungen zur Kurzzeit- und Tagespflege und zu vollstationären Pflege) in dem durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bereich
- Gebäude für betreutes Wohnen in dem durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bereich
- Arztpraxen in dem durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bereich mit der Zweckbestimmung dienenden Praxis-, Labor-,Warte-, Sozial- und Lagerräumen
- der 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 Betriebsleiter und Inhaber, die dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen
- Stellplätze

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

siehe Plan

2.1 Grundflächenzahl
(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

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 Arztpraxis** und maximal 3 Vollgeschosse im Bereich **Alten- und Pflegeheim.**

3. 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.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung

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 im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind befestigte Zugänge, Zufahrten und Feuerwehrumfahrten, sowie erforderliche Nebenanlagen zulässig. Zu diesen Nebenanlagen gehören auch Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes nur in einer Tiefe von mind. 60 m von den angrenzenden Wohngebäuden entlang der Brückenstraße zulässig.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Plan
hier: Erschließungsstraße als **Verkehrsfläche**
hier: **Flächen für das Parken**: Öffentlicher Parkplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

6. 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 Niederschlagswässer werden getrennt vom Schmutzwasser erfasst und über einen separaten Regenwasserkanal der Oster zugeleitet. Im Bereich der Arztpraxis sind die anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswasser flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern.

7. Flächen 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, Umfahrten und Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind auf Dauer gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

P3:
Begrünung öffentliche Parkfläche
Auf der öffentlichen Parkfläche ist je 8 Parkplätze 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 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 Stadtbäume“ 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- / Straßenraumeingrünung 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: 2xv., StU 14-18 cm
Sträucher: 2 Tr., ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

8. Räumlicher Geltungsbereich
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (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 Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I. S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt Geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl., I S.1509)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 100 sowie Artikel 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 100 sowie Artikel 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 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 das Gesetz vom 14. Mai 2014 (Amtsbl. I S. 172).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 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 Umweltprüfung 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 das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1374)

Landesbauordnung (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 das Gesetz vom 11. Dezember 2012 (Amtsblatt des Saarlandes S.1554)

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Februar 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)