



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 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 Gewerbebetriebe
 - die dazugehörigen Außenanlagen und die innere lufträumliche 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 Aufsicht- 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 Baubereichen (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 Baubereiche 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 Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung 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 (Summation). Einzelne Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspiegel L_{ij} (s. Schallschutz-Gutachten) den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet. Für die Einwirkungsrichtung 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 Stellplatzbegrenzung 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 Ökotonregelung festgelegt. Details werden in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen Stadt Ottweiler und Vorhabenträger geregelt. Der ökologische Ausgleich erfolgt über die „Ökologische Aufwertung des oberen Mühlenbachtals (Schiffweiler)“, Phase 1“ (70.000 Punkte) und „Landschaftspark Högut Imbsbach“ (20.000 Punkte).

IV. Hinweise:
 - Die Fläche ist als Altlastverdrachtsfläche OTW_20534 „Standortübungsplatz Bexbach II“ bekannt. Falls sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist die untere Bodenschichtbehörde zu informieren. Vor Baubeginn sollte die Fläche durch einen Sachverständigen untersucht werden.
 - 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 Veränderungsverbot gem. § 12 S DSchG. Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten und einzuhalten.
 - Wenn wider Erwarten 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 Abweigtasten und Kabelschächte) soll jederzeit möglich sein.
 - Die erregte Leist. 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 Ochsare 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 Gesamtabmaßes des Löschwassers bitten wir um Berücksichtigung der Bauzustandverordnung (BauNVO), der DIN 14011, Teil 2 und des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „400-1 jeweils neueste Fassung.“
 - Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz bittet um Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange der §§ 19, 39 und 44 des BNatSchG. Parkplatzflächen sind möglichst mit versickerungsstängiger Oberfläche herzustellen. Weiterhin weist das LUA darauf hin, dass vor Einreichung des Bauantrages ein entsprechendes Altlastengutachten durch einen Sachverständigen zur Abschätzung der Altsituation innerhalb des Geltungsbereiches zu erstellen ist, welches für die Erteilung einer Baugenehmigung notwendig ist.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834)
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. I S. 68), 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. 2886), 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 Berufsrechts 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. 750)
 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. 780)
 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt S. 358)
 Saarländisches Landesplanungsgesetz (LPLFG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 750)
 Kommunalaufbauverwaltungsgesetz (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)
 Kommunales Wasserwerksgesetz (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)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Ottweiler hat am 19.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich der Auguste-Renoir-Straße" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 22.02.2019 öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung fand im Zeitraum vom 25.02.2019 bis einschließlich 18.03.2019 statt. (§ 3 Abs. 1 BauGB)
 Das Ergebnis wurde vom Rat am 10.09.2019 in die Abwägung eingestellt.
 Die Behörden Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.02.2019 an der Aufstellung der Teiländerung des Bebauungsplans beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
 Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Stadt Ottweiler am 10.09.2019 in die Abwägung eingestellt.
 Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung hat, in der Zeit vom 15.07.2019 bis einschließlich 18.08.2019 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem Mann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.07.2019 öffentlich bekannt gemacht.
 Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2019 über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Ottweiler am 08.09.2019 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 9 Abs. 2 Satz. 4 BauGB).
 Der Rat der Stadt Ottweiler hat am 10.09.2019 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 21.09.2019

Der Bürgermeister
 Holger Schäfer

Der Satzungsbeschluss wurde am 19.02.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 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 21.09.2019

Der Bürgermeister
 Holger Schäfer

STADT OTTWEILER

"Südlich der Auguste-Renoir-Straße"

BEBAUUNGSPLAN
 Stand: Satzung (§ 10 BauGB)

M 1:1000

Bearbeitet für die
 Stadt Ottweiler,
 im August 2019

