TEIL A: PLANZEICHNUNG

Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine blattschnittfreie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur der Genauigkeit der zugrunde gelegenen, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle die der grafischen Koordinaten (Präsentationskoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Spannmaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen. (Quelle: LVGL); Digitale Kartengrundlage: LVGL

DIE KATASTERGRUNDLAGE IST IM ORIGINAL BESTÄTIGT.
Stand Katastergrundlage: 16.10.2014

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES UND DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES
(§9 ABS. 7 BAUGB)

SO — SONSTIGES SONDERGEBIET; HIER: SENIORENGERECHTES WOHNEN MIT AMBULANTEM PFLEGEDIENST
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)

OK_{max} — OBERKANTE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: OBERER ABSCHLUSS DES DACHES
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

GRZ 0,8 / 0,9 — GRUNDFLÄCHENZAHL: 0,8 = GRZ-OBERGRENZE; 0,9 = ÜBERSCHREITUNGSOPTION
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)

a — ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE; HIER: BAUGRENZE
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS.3 BAUNVO)

St — FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)

ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES / DER BAULICHEN ANLAGE

Baugebiet	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	-
Bauweise	-

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

QUELLE: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAULEITUNG, ARMIN LAUCK, STAND: 19.02.2015

Ohne Maßstab

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB)

1. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
§ 12 ABS. 3A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO

SONSTIGES SONDERGEBIET (SO), ZWECKBESTIMMUNG: SENIORENGERECHTES WOHNEN MIT AMBULANTEM PFLEGEDIENST

Analog § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorengerechtes Wohnen mit ambulantem Pflegedienst" festgesetzt:

Zulässig sind:

1. Wohnanlage für seniorengerechtes Wohnen mit maximal 11 Wohneinheiten,
2. anstelle einer Wohneinheit ein Koordinationsstützpunkt eines ambulanten Pflegedienstes,
3. den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten (z.B. Gemeinschaftsräume),
4. der Wohnanlage dienende und untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
5. Funktions- und Nebenräume (z.B. Sanitärräume, Lagerräume),
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Anlage zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
7. Stellplätze (auch überdachte) und Garagen,
8. befestigte Zugänge, Zufahrten und Wege,
9. alle sonstigen für einen ordnungsgemäßen Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 - 21A BAUNVO

3.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die baulichen und sonstigen Anlagen ist der obere Abschluss des Daches über NN. Der maßgebende obere Bezugspunkt wird wie folgt festgesetzt:

OK_{max} = 214 m ü NN als Höchstmaß

Die zulässige Oberkante der baulichen Anlage kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 5 % der Grundfläche des Staffelgeschosses bis zu einer Höhe von max. 3 m überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 1,5 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Dachaufbauten auf den Vollgeschossen sind unzulässig, dies gilt nicht für Balkone, etc..

3.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit GRZ 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ (= 0,8) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

4. ABWEICHENDE BAUWEISE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M.§ 22 ABS. 4 BAUNVO

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig bzw. darf im Grenzbereich / Grenzabstand gebaut werden.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 ABS. 3 BAUNVO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Stardortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Fluchttreppe). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. (s. ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO

Siehe Plan.

Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in den entsprechend festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Je Wohneinheit ist ein Stellplatz nachzuweisen. Falls ein Koordinationsstützpunkt für einen ambulanten Pflegedienst anstelle einer Wohneinheit realisiert wird, sind die hierfür notwendigen Stellplätze unter Anrechnung des Stellplatzes für die Wohnung zusätzlich nachzuweisen.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

7. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Je 5 angefangene Stellplätze ist ein standortgerechter Hochstamm gem. Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzung hat in offenen Baumscheiben mit mindestens 4 qm Fläche oder Baumquartieren von mindestens 12 cbm Volumen zu erfolgen. Die Bäume sind mit einem Anfahrschutz gegen Beschädigungen durch parkende oder rangierende Fahrzeuge zu versehen.

In der Planzeichnung dargestellte Baumpflanzungen werden auf die festgesetzte Anzahl angerechnet. Die Standorte können um bis 5 m von dem in der Planzeichnung dargestellten Standort abweichen.

Pflanzliste:

Hochstämme:
- Ahorn (Acer campestre/platanoides/pseudoplatanus)
- Buche (Fagus sylvatica)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Linde (Tilia cordata/platyphyllos)

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 12-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.

Die Qualitätsangaben nach FLL sind einzuhalten.

8. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
ANALOG § 9 ABS.7 BAUGB

Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

- Das anfallende Abwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation zu entsorgen. Auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser kann genutzt bzw., soweit aufgrund der topografischen Verhältnisse und Bodenverhältnisse möglich, versickert werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

- Dachform: Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0° bis 15°).
- Dacheindeckung: Dacheindeckungen in glänzenden reflektierenden Materialien sind unzulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.
- Fassadengestaltung: Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein und Holzverkleidungen zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig.
- Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, Werbefahnen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen.
- Sonstiges: Mülltonnen sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.

HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG wird hingewiesen.
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes Schutzzone III (WSG Diefflen).
- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2012 (Amtsbl. I S. 1554).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Oktober 2008 (Amtsbl. 2009 S. 3).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt S. 1374).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2014 (Amtsbl. S. 172).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, Herr Erwin Homes, hat mit Schreiben vom 19.02.2015 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar hat am 26.03.2015 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 „Seniorengerechtes Wohnen Diefflen" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 01.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
  Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung
- Das Verfahren wird gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar hat in seiner Sitzung am 28.05.2015 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 „Seniorengerechtes Wohnen Diefflen" beschlossen (§ 13 a BauGB, § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 08.06.2015 bis einschließlich 08.07.2015 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, 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 30.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 29.05.2015 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 06.07.2015 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am 23.07.2015. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Stadtrat hat am 23.07.2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 „Seniorengerechtes Wohnen Diefflen" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 „Seniorengerechtes Wohnen Diefflen" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Dillingen/Saar, den 24.07.2015

Der Bürgermeister

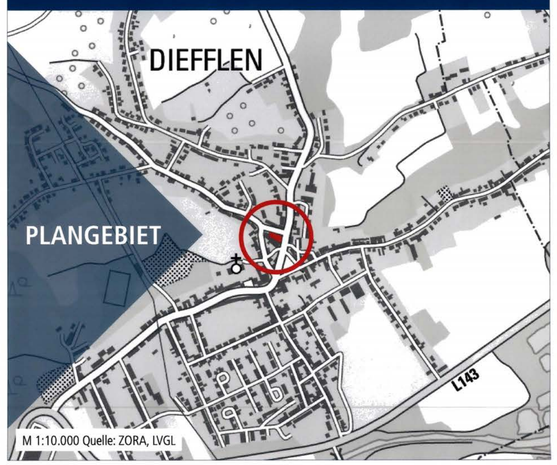
- Der Satzungsbeschluss wurde am 29.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, § 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 „Seniorengerechtes Wohnen Diefflen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dillingen/Saar, den 31.08.2015

Der Bürgermeister

Seniorengerechtes Wohnen Diefflen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 in der Stadt Dillingen, Stadtteil Diefflen



M 1:10.000 Quelle: ZORA, LVGL

Bearbeitet im Auftrag von
Herrn Erwin Homes
Johanniterstraße 33 a
54675 Körperich

Stand der Planung: 09.07.2015
SATZUNG

Maßstab 1:500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab
0 5 25 50

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern

KERN PLAN