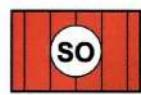


PLANZEICHENERLÄUTERUNG



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



SONSTIGES SONDERGEBIET; HIER:
SENIORENGERECHTES WOHNEN MIT AMBULAN-
TEM PFLEGEDIENST
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)



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



ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES / DER BAULI-
CHEN ANLAGE

Baugebiet	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächen-zahl	-
Bauweise	-

OK_{max}

GRZ 0,8 / 0,9

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

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

a

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

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)



FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO)

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

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



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB)

1. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPPLAN

§ 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

Zulässig sind:

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

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 Baumaschine 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 Standortes 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)

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.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12
BAUNVO

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/platyphylllos*)

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 Schutzone 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. 2008 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).

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 genehmigt 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).

Dillingen/Saar, den 24.07.2015

Der Bürgermeister

Stadt Dillingen/Saar
Kreis Saarlouis

Stadt Dillingen/Saar

Kreis Saarlouis

Der Bürgermeister

Stadt Dillingen/Saar

Kreis Saarlouis

Der Bürger