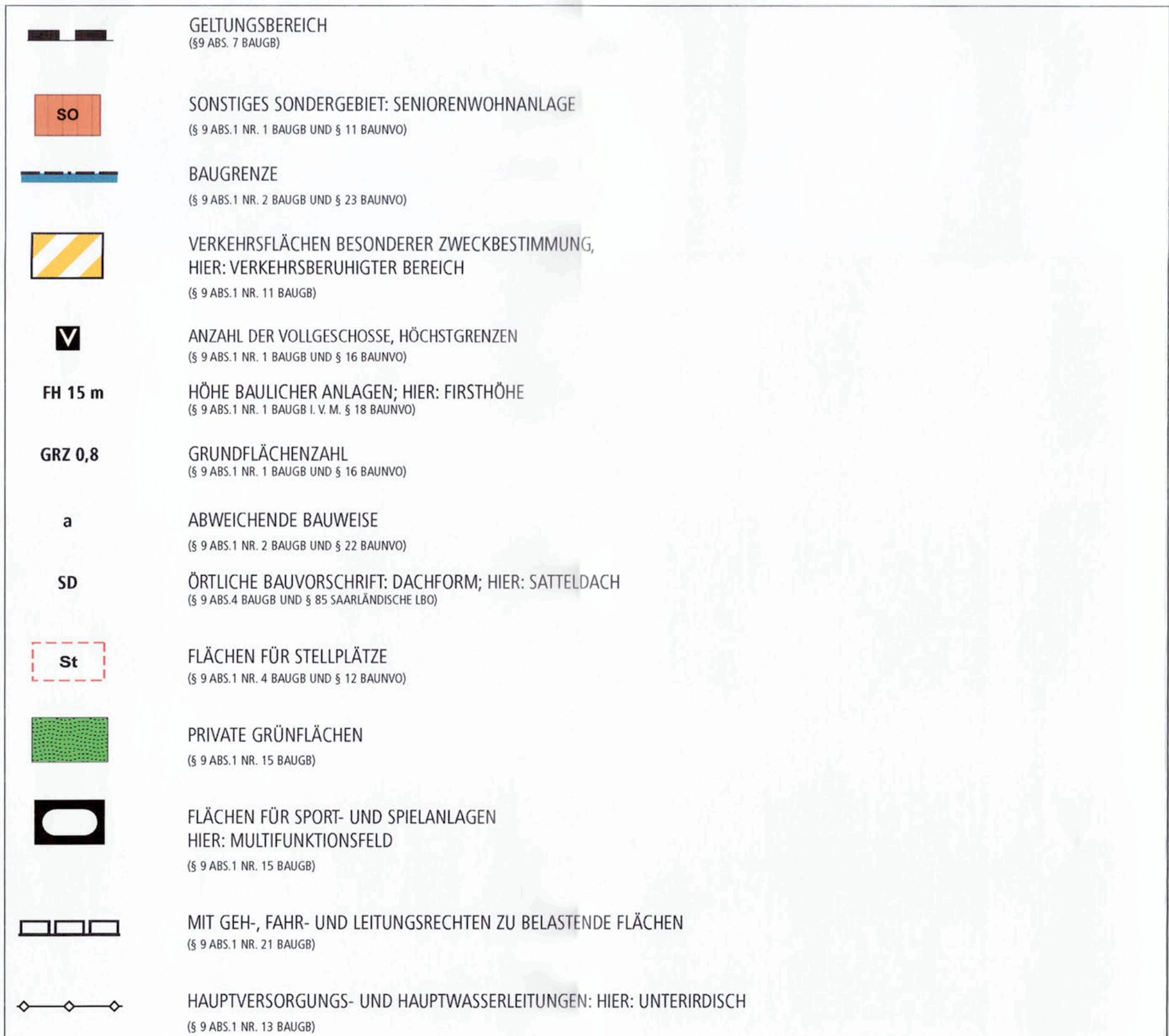


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SONSTIGES SONDERGEBIET „SENIORENWOHN-ANLAGE“
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M § 11 BAUNVO

1.1 zulässig sind/errichtet werden:

siehe Plan,
Innerhalb der überbaubaren Grundfläche sind zuläs-
sig:

- Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren mit insgesamt bis zu 80 Plätzen
- Anlagen für die Pflege von Senioren
- Den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemein-
schaftliche Aktivitäten und Therapie
- Der Senioreneinrichtung dienende und unterge-
ordnete Geschäfts- und Büroräume
- Gastronomische Einrichtungen wie insbesondere
Café oder Bistro
- Alle zum Betrieb der zulässigen Nutzungen er-
forderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Zu-
gänge, Stellplätze, Zufahrten
- Anlagen zur Regenwasserversickerung.

1.2 nicht zulässig sind:

Alle sonstigen Nutzungen außer den vorstehend Ge-
nannten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,

die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HIER: FIRSTHÖHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

siehe Plan,

die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 15 m festge-
setzt bezogen auf die Oberkante des fertigen Straßen-
belags der Alleestraße.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

siehe Plan,

die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf
3 Vollgeschosse begrenzt.

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,

innerhalb des Geltungsbereiches wird eine abwei-
chende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO
festgesetzt. Eine Gebäudelänge von 50 m darf über-
schritten werden.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als Bau-
grenze festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sind alle
baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

siehe Plan,

Stellplätze sind innerhalb der entsprechenden Um-
grenzung von Flächen für Stellplätze zulässig.
Der Stellplatznachweis ist im Rahmen des Bauge-
nehmigungsverfahrens zu erbringen. Gemäß EAR 05
(Empfehlungen für die Anlage des ruhenden Verkehrs)
ist in Seniorenwohnheimen ein Stellplatz pro 8-15
Betten nachzuweisen. Diese Anzahl kann auch für Se-
niorenwohnanlagen als Orientierungswert angesehen
werden.
Je drei Stellplätzen ist ein einheimischer, standortan-
gepasser groß- oder mittelgroßkroniger Laubbaum
zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen.

Je nach Anzahl und Anordnung der Stellplätze sowie
deren Nutzung zur Nachtzeit ist anhand eines schall-
technischen Gutachtens der Nachweis zu führen, dass
die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm am nächstge-
legenen Immissionsort im Glück-Auf-Weg eingehalten
werden.

6. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECK-
BESTIMMUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,

Der Glück-auf-Weg wird als Verkehrsfläche mit der
besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter
Bereich“ mit einer Regelbreite von 4,5 Metern zu-
sätzlich 2 Metern Fußweg (auf der Seite der Senioren-
wohnanlage) festgesetzt.

7. FLÄCHEN FÜR DIE FÜHRUNG VON
VERSORGUNGSLEITUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

siehe Plan,

Die Fläche des bestehenden unterirdisch verlau-
fenden Kanals wird als „Fläche für die Führung un-
terirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen“

festgesetzt.

Jeweils rechts und links des unterirdisch verlaufenden
Kanals ist ein 3 Meter breiter Streifen von der Bebau-
ung freizuhalten. Für Unterhaltungs-, Wartungs- und
Reparaturarbeiten ist ein ungehinderter Zugang je-
derzeit zu gewährleisten.

8. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

siehe Plan,

Die nach Festsetzung der überbaubaren Grundstücks-
fläche und der Stellplätze verbleibende Grünfläche
wird als private Grünfläche festgesetzt.

Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein Multifunktions-
feld zulässig.

9. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN
ZU BELASTENDE FLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

siehe Plan,

Die Fläche des innerhalb des Geltungsbereiches ver-
laufenden bestehenden Kanals wird als „mit Geh-,
Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“
festgesetzt.

10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85
SAARLÄNDISCHE LBO
HIER: DACHFORM UND DACHNEIGUNG

siehe Plan

Als Dachform ist nur Satteldach zulässig.

Die Dachneigung darf maximal 28 Grad betragen.

11. GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

siehe Plan

HINWEISE

- Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Damit gelten die Vorschriften des § 13 BauGB ent-
sprechend. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird verzichtet, ebenso auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilan-
zierung.
- Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Die Anlieferung von Versorgungsgütern darf nur in der Zeit zwischen 06.00h und 22.00h erfolgen.
- Die Nutzung von unbelastetem Niederschlagswasser oder dessen Versickerung unmittelbar vor Ort soll im
Verfahren der konkreten Bauplanung geprüft werden. Ebenfalls soll untersucht werden, inwiefern der Baum-
bestand des Grundstücks in die Planung einbezogen werden kann.
- Die geplanten Baumaßnahmen dürfen nicht zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den günstigen Er-
haltungszustand besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten Lebensräume oder Arten im Sinne
des § 10 BNatSchG führen.
- Die Bauausführenden müssen sich über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommuni-
kationslinien der Deutschen Telekom AG beim PTI 11, Klausenerstr. 4-6, 66115 Saarbrücken, oder über Internet
über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.
- Es wird empfohlen, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem
Oberbergamt des Saarlandes ggf. mitzuteilen.
- Vorhaben, die die Landesstraße l. Ordnung 136 betreffen, sollten vorab mit dem Landesbetrieb für Straßen-
bau abgestimmt werden.
- Im Planungsbereich befinden sich drei Straßenbeleuchtungskabel und zwei Beleuchtungsmaste der energis
GmbH bzw. ein 0,4-kV-Kabel sowie ein 20-kV-Kabel der energis-Netzgesellschaft mbH. Grundsätzlich sind
Baumaßnahmen im Plangebiet vorab mit dem Servicebezirk Köllerbach abzustimmen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzun-
gen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Ge-
setze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fas-
sungen:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geän-
dert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008
(BGBl. I 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Be-
kanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des
Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung
der Bauleitpläne und die Darstellung des Planin-
halts - Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom
18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Saarländische Landesbauordnung (LBO), zu-
letzt geändert durch das Gesetz vom 19.05.2004
(Amtsblatt des Saarlandes, S. 1498), in der aktuell

gültigen Fassung

- Der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes
(KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom
27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.08.2007
(Amtsblatt des Saarlandes, S. 1766)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelt-
einwirkungen durch Luftverunreinigungen, Ge-
räusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der
Fassung der Bekanntmachung vom 26. September
2002 (BGBl. I S.3830), zuletzt geändert durch Ar-
tikel 7 des Gesetzes vom 06. Januar 2004 (BGBl. I
S. 2,15)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege
der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz
- SNG) vom 05. April 2006, in Kraft getreten am
02. Juni 2006 (Amtsbl. vom 01.06.2006, S.726)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat
am 14.05.09 die Aufstellung des Bebauungs-
planes „Seniorenwohnanlage Holz“ beschlossen
(§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen,
wurde am 03.06.09 ortsüblich bekanntgemacht
(§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Gel-
tungsbereich des Bebauungsplans gelegenen
Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeich-
nungen mit dem Liegenschaftskataster überein-
stimmen.
- Ort, Datum _____
- Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kar-
tenwesen
- Das Verfahren wird gem. § 13 a BauGB (Bebau-
ungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.
Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Um-
weltprüfung nicht durchgeführt, das Verfahren
wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt,
der Flächennutzungsplan wird im Wege der Ber-
ichtigung angepasst.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat
am 14.05.09 den Entwurf gebilligt und die öf-
fentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Se-
niorenwohnanlage Holz“ beschlossen (§ 13a BauGB
i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, be-
stehend aus der Planzeichnung (Teil A) und
dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung,
hat in der Zeit vom 12.06.09 bis ein-
schließlich 13.07.09 öffentlich ausgele-
gen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem
Hinweis, dass Anregungen während der Aus-
legungsfrist von jedermann schriftlich oder zur
Niederschrift vorgebracht werden können, am
03.06.09 ortsüblich bekanntgemacht (§ 13a
BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-
lange wurden mit Schreiben vom 14.05.09 von
der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m.
§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen
wurde eine Frist bis zum 13.07.09 zur Stellung-
nahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen sei-
tens der Behörden und der sonstigen Träger öf-
fentlicher Belange sowie der Bürger Anregungen
und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vor-
gebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte
durch den Gemeinderat am 15.10.09. Das Er-
gebnis wurde denjenigen, die Anregungen und
Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§
3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 15.10.09 den Bebau-
ungsplan „Seniorenwohnanlage Holz“ als Satzung
beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungs-
plan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und
dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung aus-
gefertigt.
- Der Satzungsbeschluss wurde am 12.8.10.09
ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).
In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglich-
keit der Einsichtnahme, die Geltendmachung der
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
und von Mängeln der Abwägung sowie auf die
Rechtsfolge (gem. § 215 Abs. 2 BauGB), ferner
auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungs-
ansprüchen gem. § 44 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie
Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungs-
plan „Seniorenwohnanlage Holz“, bestehend aus
der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil
B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3
BauGB).

Heusweiler, den 29.10.09
Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "SENIORENWOHNANLAGE HOLZ" IN DER GEMEINDE HEUSWEILER ORTSTEIL HOLZ



Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Heusweiler

Stand der Planung:
18.08.2009

An der Erstellung des
Bebauungsplanes
waren beteiligt:

Verantwortlicher Projektleiter B-Plan
Dipl.-Ing. Hugo Kern,
Raum- und Umweltplaner,
Geschäftsführer

Kernplan GmbH
Kirchenstrasse 12
66557 Illingen

M 1: 500 im Original

Verkleinerung ohne Maßstab

