

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG



GELTUNGSBEREICH  
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



SONSTIGES SONDERGEBIET: SENIORENWOHNANLAGE  
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)



BAUGRENZE  
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG,  
HIER: VERKEHRSBERUHGTER BEREICH  
(§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)



ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZEN  
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO)

FH 15 m

HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: FIRSTHÖHE  
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I. V. M. § 18 BAUNVO)

GRZ 0,8

GRUNDFLÄCHENZAHL  
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO)

a

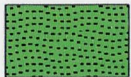
ABWEICHENDE BAUWEISE  
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 BAUNVO)

SD

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT: DACHFORM; HIER: SATTELDACH  
(§ 9 ABS.4 BAUGB UND § 85 SAARLÄNDISCHE LBO)



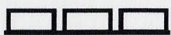
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE  
(§ 9 ABS.1 NR. 4 BAUGB UND § 12 BAUNVO)



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN  
(§ 9 ABS.1 NR. 15 BAUGB)



FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN  
HIER: MULTIFUNKTIONSFELD  
(§ 9 ABS.1 NR. 15 BAUGB)



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



HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN: HIER: UNTERIRDISCH  
(§ 9 ABS.1 NR. 13 BAUGB)



# 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 zulässig:

- 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 gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie
- Der Senioreneinrichtung dienende und untergeordnete Geschäfts- und Büroräume
- Gastronomische Einrichtungen wie insbesondere Café oder Bistro
- Alle zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Zugänge, Stellplätze, Zufahrten
- Anlagen zur Regenwasserversickerung.

1.2 nicht zulässig sind:

Alle sonstigen Nutzungen außer den vorstehend Genannten.

### 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 festgesetzt bezogen auf die Oberkante des fertigen Straßenbelags 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 abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge von 50 m darf überschritten werden.

### 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird als Baugrenze 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 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig. Der Stellplatznachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 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 Seniorenwohnanlagen als Orientierungswert angesehen werden.

Je drei Stellplätzen ist ein einheimischer, standortangepasster groß- oder mittelgroßkroniger Laubbaum zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen.

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

### 6. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

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 zuzüglich 2 Metern Fußweg (auf der Seite der Seniorenwohnanlage) festgesetzt.

### 7. FLÄCHEN FÜR DIE FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

siehe Plan,  
Die Fläche des bestehenden unterirdisch verlaufenden Kanals wird als „Fläche für die Führung unterirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen“



|   |  |
|---|--|
|   | festgesetzt.   |
|   | Jeweils rechts und links des unterirdisch verlaufenden Kanals ist ein 3 Meter breiter Streifen von der Bebauung freizuhalten. Für Unterhaltungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten ist ein ungehinderter Zugang jederzeit zu gewährleisten. |
| <b>8. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN</b><br>GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB   | siehe Plan,<br>Die nach Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Stellplätze verbleibende Grünfläche wird als private Grünfläche festgesetzt.<br><br>Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein Multifunktionsfeld zulässig.  |
| <b>9. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN</b><br>GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB                           | siehe Plan,<br>Die Fläche des innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden bestehenden Kanals wird als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzt.  |
| <b>10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT</b><br>GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85<br>SAARLÄNDISCHE LBO<br>HIER: DACHFORM UND DACHNEIGUNG | siehe Plan<br>Als Dachform ist nur Satteldach zulässig.<br><br>Die Dachneigung darf maximal 28 Grad betragen.  |
| <b>11. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES</b><br>GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB   | siehe Plan   |

## HINWEISE

- Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Damit gelten die Vorschriften des § 13 BauGB entsprechend. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird verzichtet, ebenso auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.
- 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 Baumbestand des Grundstücks in die Planung einbezogen werden kann.
- Die geplanten Baumaßnahmen dürfen nicht zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den günstigen Erhaltungszustand 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 Telekommunikationslinien 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 I. Ordnung 136 betreffen, sollten vorab mit dem Landesbetrieb für Straßenbau 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:  | gültigen Fassung  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I 3018)</li> <li>• Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung 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)</li> <li>• Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)</li> <li>• Saarländische Landesbauordnung (LBO), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.05.2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1498), in der aktuell</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (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)</li> <li>• das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S.3830), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 06. Januar 2004 (BGBl. I S. 2,15)</li> <li>• 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)</li> </ul> |



# VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 14. 05. 09 die Aufstellung des Bebauungsplanes „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 Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Ort, Datum \_\_\_\_\_, \_\_\_\_.

Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen

- Das Verfahren wird gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt, das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt, der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 14. 05. 09 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Seniorenwohnanlage Holz“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 12. 06. 09 bis einschließlich 13. 07. 09 öffentlich ausgelegt (§ 13a BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist 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 Belange wurden mit Schreiben vom 27. 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 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 Gemeinderat am 15. 10. 09. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 15. 10. 09 den Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage Holz“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausfertigt.

Heusweiler, den 22. 10. 09  
Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am 12. 8. 10. 09 ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit 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 Entschädigungsansprüchen gem. § 44 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

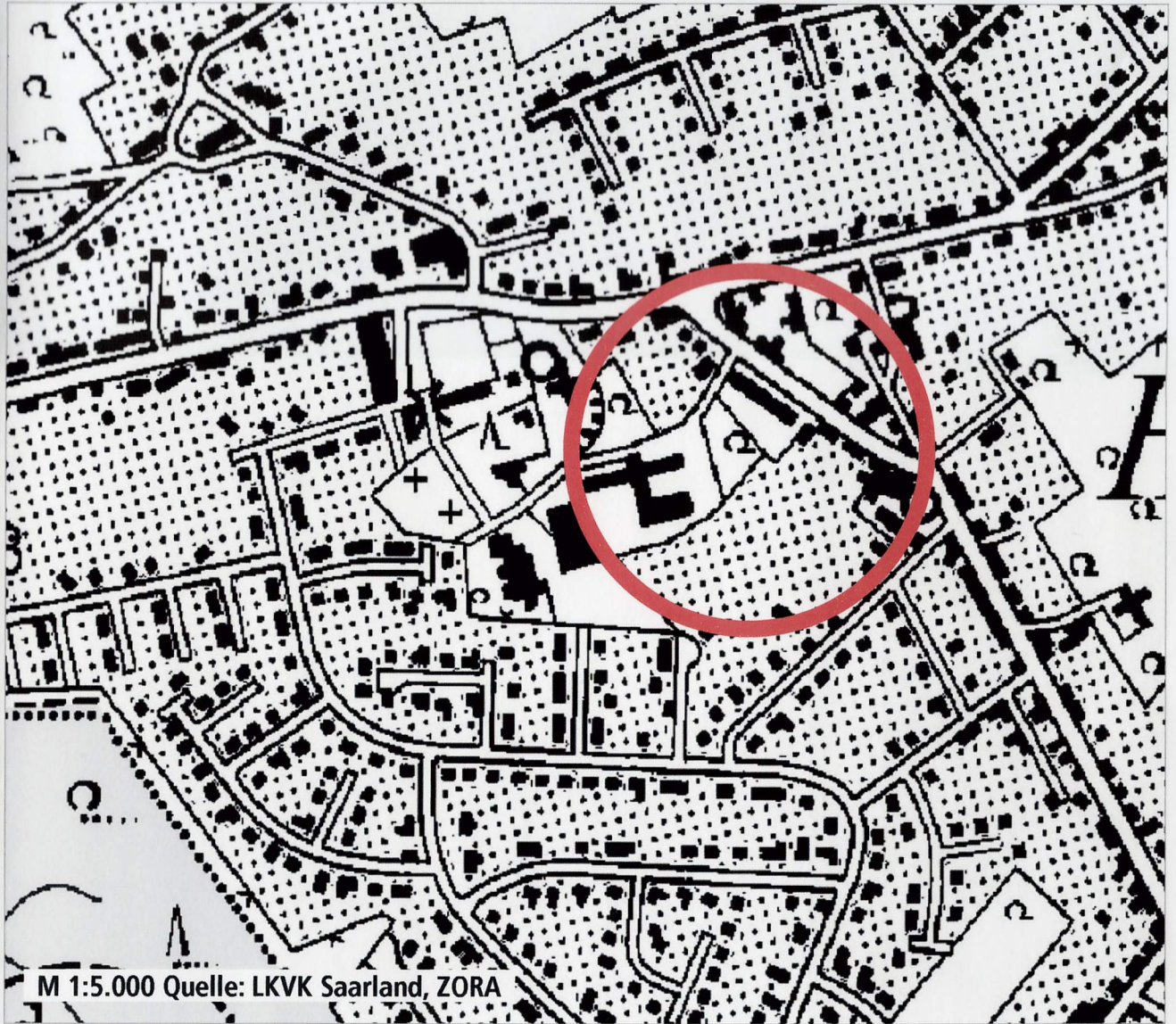
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage Holz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Heusweiler, den 29. 10. 09  
Der Bürgermeister





# **BEBAUUNGSPLAN** **"SENIORENWOHNANLAGE HOLZ"** **IN DER GEMEINDE HEUSWEILER** **ORTSTEIL HOLZ**



M 1:5.000 Quelle: LKVK Saarland, ZORA

*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

