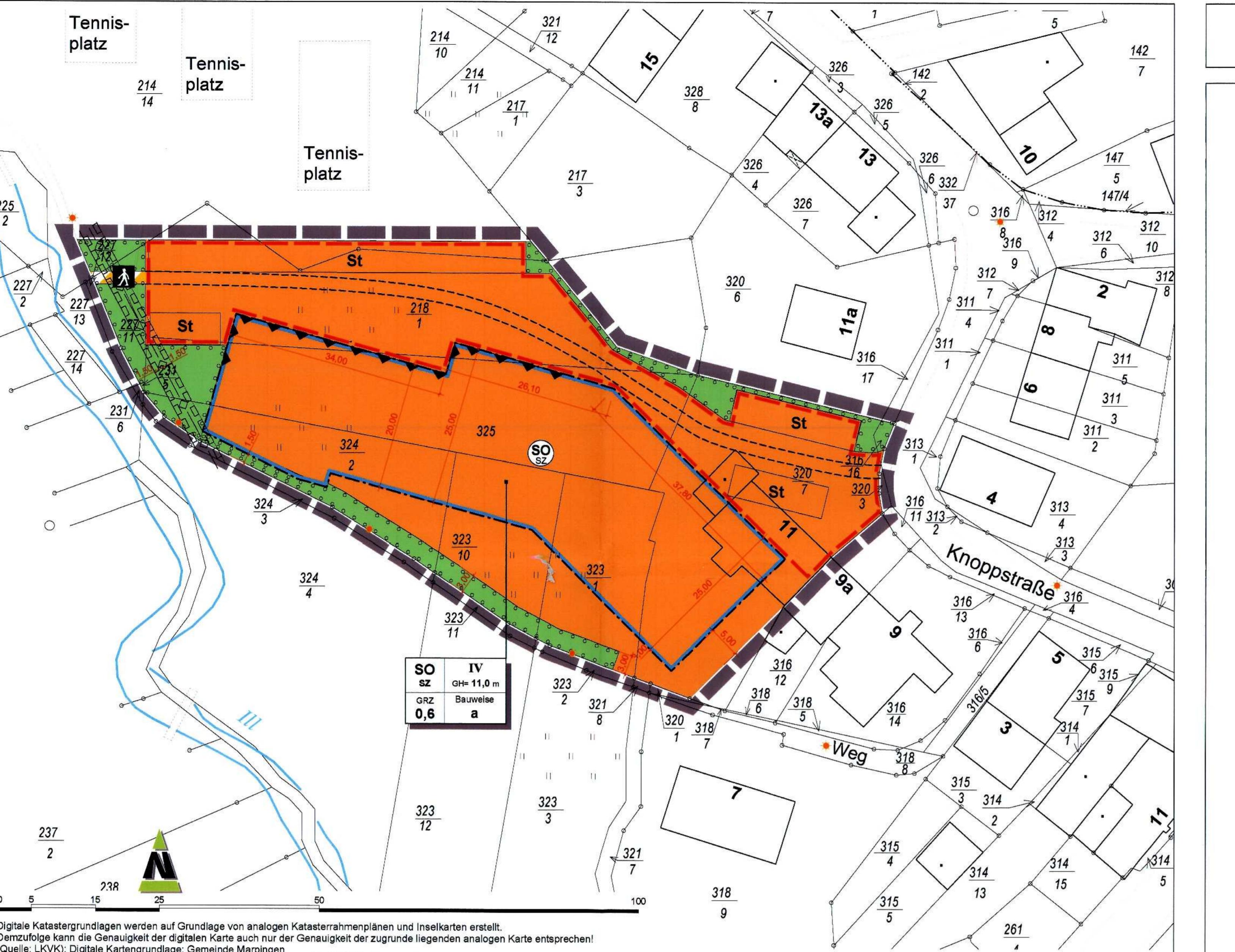




Teil A: Planzeichnung

Planzeichnerläuterung
nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO
Sondiges Sondergebiet, "Seniorenzentrum"
§ 11 BauVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,6 Grundflächenzahl
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GH=11,0 m Gebäudehöhe als Höchstgrenze
a abweichende Bauweise

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Fußweg

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
EVs Hauptansammler

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maß zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 23 und Abs. 6 BauGB
Flächen mit Bindungen für Befestigungen und für die Errichtung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befestigungen sowie von Gewässern

Sondige Planzeichen
Fläche für Stellplätze
Stellplätze
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrichten zu belastende Flächen
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrichten zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Gültigkeitsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Nachrichtliche Beleuchtung

Hinweise

Wasserrechtliche Erlaubnis	Zur Einleitung der Niederschlagswässer in einen Bachlauf ist die Eishaltung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.
Denkmalschutz	Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodendenkmälern nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.
Bepflanzungen	Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18220 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten. Bepflanzungsmaßnahmen sind entsprechend des Merkblattes GW 123 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen auszuführen.
Hausdrainagen	Hausdrainagen dürfen nicht im Grundwasser bzw. im Bereich von Hangwällen liegen. Bei ansteigendem Grund- und Hangwasser wird die Ausbildung der Untergeschosse als "weiße Wanne" empfohlen.
Oberboden	Die vorhandenen Oberböden sind separat von anderen Aushubmassen zu behandeln, d.h. separat abzuschütten, in nutzarem Zustand zu erhalten und vor Versickerung oder Vergerbung zu schützen.
Ver- und Entsorgungsanlagen	Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungssträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen ist erforderlich.
Lärmschutz	Fahrverkehr und Ladebetrieb in Verbindung mit Vorläufen, wie z.B. Warenlieferung oder Mietlagerung sind auf die Tagesszeit (05:00 - 22:00 Uhr) zu beschränken. Innerhalb des Sondergebietes ist die Parkplatznutzung so zu reglementieren, dass nachts in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr nur Parkplätze zur Verfügung stehen, die mindestens 28 m von dem nächstgelegenen Wohngebäude entfernt liegen.
Telekommunikationslinien	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom und von Kabel Deutschland. Die Gemeinde Marpingen wird sich vor Beginn der Baumaßnahme direkt mit der Deutschen Telekom Netzpartner GmbH bzw. Kabel Deutschland in Verbindung setzen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Marpingen hat in seiner Sitzung am 09.05.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Seniorenzentrum Knoppstraße“ beschlossen.

Satzungsbeschluss
Die Änderung des Bebauungsplans „Seniorenzentrum Knoppstraße“ wurde in der Sitzung am 08.09.2012 vom Rat der Gemeinde Marpingen als Satzung beschlossen.



Beteiligungsverfahren
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Teil A und Textteil (Teil B), hat mit der Begründung in der Zeit vom 20.05.2012 bis einschließlich zum 29.05.2012 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ausöffnung
Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Seniorenzentrum Knoppstraße“ wird hiermit ausöffnet.

Marpingen, den 12.09.2012



Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 14.09.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Marpingen, den 14.09.2012

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplans „Seniorenzentrum Knoppstraße“ in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erfüllbarkeit von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Marpingen, den 02.11.2012



Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan ein

Sondiges Sondergebiet "Seniorenzentrum" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

- der Zweckbestimmung dienende Wohnungen

- betreutes Wohnen

- stationäre Hausesgemeinschaften

- Pflegeeinrichtungen zur Zufrieden- und Tagespflege und zur betreuten Pflege

- der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume, Besprechungs- und Fertigungsräume und sonstige Nebenräume der Zweckbestimmung dienende Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- der Zweckbestimmung dienende Gastronomieeinrichtungen

- der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen

- der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Gefügebereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

siehe Nutzungsschablone,

GRZ=0,6

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mitzgerechnet

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Zahl der Vollgeschosse (§ 16, 20 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone,

Z=1V als Höchstmaß

siehe Nutzungsschablone,

In § 10 wird die Höhe baulicher Anlagen bestimmt über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des in Kurvenbereich der Knoppstraße vorhandenen Kanalschutzes.

GH=11,0 m

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch notwendige technische Anlagen überschritten werden.

siehe Nutzungsschablone,

Im SO gibt eine abweichende Bauweise.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, es gilt keine Längenbeschränkung.

siehe Plan,

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Gefügebereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.

Ein Vorfreten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis 0,5 m) kann gestattet werden.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

siehe Plan,

Stellplätze, Garagen und Garagen sind im räumlichen Gefügebereich des Bebauungsplans auf dem Baugrundstück nur innerhalb der dafür in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind diese Anlagen nur bis zu einer Tiefe von maximal 30 m im Sondergebiet ausgedehnt der jeweils an der Grundfläche angrenzenden Seite der Knoppstraße zulässig.

siehe Plan,

7. Führung von Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung werden Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung, hier Fußgängerbereich, festgesetzt.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrichtung zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

siehe Plan,

hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrichtung zu gunsten der EVs

Das Sondergebiet ist im Trennsystem mit getrennter Abteilung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers und des sonstigen Schmutzwassers zu entwesem.

Asphaltierte Flächen sind abgedunkelt hell

mit mittlerer Farbtöne zu wählen, Unzulässig sind großflächige Verkleidungen und Verschaltungen mit glatten, glänzenden Oberflächen, z.B. Kunststoff-, Metall-, glasierte bunte oder gefärbte Keramikfliesen u.a.

Türen und Fenster sind in Format und Material einander anzupassen.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Förderung und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zufahrten sowie Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

siehe Plan,

In dem in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereich ist die Grundflächenstellung zu übernehmen, dass kein Wohn- und Schlafraum mit Türen und Fensteröffnungen, die zur Tennisanlage liegen, eingerichtet werden.

Außenanlagen dürfen die Einheit von Wohn- und Schlafräumen in diesem Bereich unzulässig, wenn durch entsprechende Schallschutzaufnahmen die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte nachgewiesen werden kann.

Pro 6 Stellplätze ist an beliebiger Stelle im Pflaster ein hochstämiger, heimischer Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten.

Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Die Bäume sind als Hochstamm zu pflanzen. Der Stammdurchmesser soll mindestens 10 - 12 cm betragen. Eine Auswahl an geeigneten Pflanzen ist der folgenden Pflanzliste zu entnehmen.

Pflanzliche Gehölze (Beispiele):

Berg-Ahorn

Traubeneiche

Haseleiche

Scheeleiche

Weißdorn

Eberholz

Hohelerde

Geheimer Schneeball

Sommer-Linde

Pflanzmaterial und Qualität:

Zur schadstofffreien Wirkungsweise der Pflanzmaßnahmen werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an das zu verwendende Pflanzmaterial gestellt:

Hochstämme: zw. SU 10 - 12 cm

Stämmchen: zw. 100-125 cm

Hester: zw. 100-150 cm

12. Räumlicher Gefügebereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Gefügebereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO Saarland)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 85 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind im Bebauungsplanbereich für die Hauptgebäude nur Flachdächer (FD) zulässig.

Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig.

1.2 Fassade

Als Hauptfassadenfarbe sind abgedunkelt hell

mit mittlerer Farbtöne zu wählen, Unzulässig sind großflächige Verkleidungen und Verschaltungen mit glatten, glänzenden Oberflächen, z.B. Kunststoff-, Metall-, glasierte bunte oder gefärb