

# LEGENDE

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Wohnen am Gesundheitscampus

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.300 qm Grundfläche (GR)

5 m Höhe baulicher Anlagen,  
max. Gebäudeoberkante (GOK)

## 3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

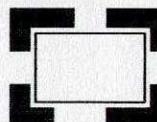
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

## Nutzungsschablone

1	
2	3
4	5

- 1 Baugebiet
- 2 Grundfläche
- 3 Bauweise
- 4 max. GOK
- 5 nicht belegt

## 4. sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung v. 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geändert durch Art. 6 des Gesetzes v. 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** i.d. Fassung v. 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509 (Nr. 39))

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** v. 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), zul. geändert durch Art. 421 der Verordnung v. 31. August 2015 (BGBl. IS. 1474)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**, neugefasst durch Bekanntmachung v. 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geändert durch Art. 320 der Verordnung v. 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung v. 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zul. geändert durch Artikel 76 der Verordnung v. 31. August 2015 (BGBl I, S. 1474)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) , zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. S. 2490)

**Bauordnung für das Saarland (LBO)**, Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts v. 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), zul. geändert durch das Gesetz v. 15. Juli 2015 (Amtsblatt S. 632)

**Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

**Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung v. 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zul. geändert durch das Gesetz v. 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

**Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376)

# Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung: Wohnen am Gesundheitscampus

Da es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, besteht gemäß § 12 Abs. 3 BauGB keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die BauNVO. Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt auf sonstige Weise.

Zulässig ist die Errichtung eines Wohngebäudes für Behinderte Menschen mit allen erforderlichen Anlagen und die dafür erforderlichen Erschließungsanlagen, wie z.B. Zufahrten und Stellplätze.

### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 2.1 Grundfläche gem. § 19 BauNVO

Für das geplante Gebäude wird eine maximale Grundfläche von 2.300 qm festgesetzt.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 20 BauNVO

Für das Plangebiet wird die Höhe baulicher Anlagen durch die maximale Gebäudeoberkante festgesetzt. Zulässig ist eine maximale Gebäudeoberkante von 5 m. Bezugspunkt ist das Niveau der Trierer Straße in Höhe der Gebäudemitte. Die maximale Höhe darf durch technische Aufbauten, wie z.B. Klimageräte, Kühlaggregate, o.ä. überschritten werden. Photovoltaikanlagen sind ebenfalls zulässig und dürfen die Gebäudehöhe überschreiten.

#### 3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.

#### 4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

#### 5. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports in den Baugebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

#### 6. Grünordnerische Festsetzungen

##### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Es wird festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen sind. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze bzw. für Stellplatzeingrünungen verträgliche Gehölze gem. GALK-Liste zu verwenden (vgl. Gehölzliste).

##### Gehölzliste (nicht abschließend):

Bäume (empfohlener StU: 16-18 cm): Acer platanoides „Columnare“ (Spitzahorn), Acer platanoides „Olmstedt“ (Spitzahorn), Carpinus betulus „Fatigiata“ (Pyramiden-Hainbuche), Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“ (Kugelakazie).

##### Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Es wird festgesetzt, dass Gehölzstrukturen in den Randbereichen der angrenzenden Strukturen zu sichern sind bzw. innerhalb des Geltungsbereiches zu erhalten sind, sofern sie nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen. Neuapflanzungen sind auf Dauer zu erhalten; abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

##### Hinweise:

- Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/Rückschnitte, die über einen Formschritt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.
- Vor der Mahd bzw. Rodung der Brombeerhecken sollte diese auf eine aktuelle Funktion als Fortpflanzungsstätte überprüft werden.
- Es sollte das Anbringen geeigneter Nistkästen (Mauersegler, Mehlschwalben, Fledermäuse) in Erwägung gezogen werden.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel.

## II. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

Photovoltaikanlagen: Im Plangebiet ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen allgemein zulässig.

## IV. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

## V. HINWEISE

Sollten Altlasten bereits bekannt sein oder noch werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG hingewiesen.

Die Deutsche Telekom teilt mit, dass sich innerhalb des Plangebietes Telekommunikationslinien befinden, die zu berücksichtigen sind.

Seitens der Deutschen Bahn AG werden Hinweise mitgeteilt, die im Nahbereich von Gleisanlagen zu beachten sind.

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz bittet zur Vermeidung immissionsrechtlicher Konflikte um Berücksichtigung folgender Punkte:  
1. Für diejenigen Stellplätze, die auch während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) genutzt werden sollen, ist ein Mindest-Abstand von 28 m zu den nächstgelegenen Wohnraum-Festern erforderlich.

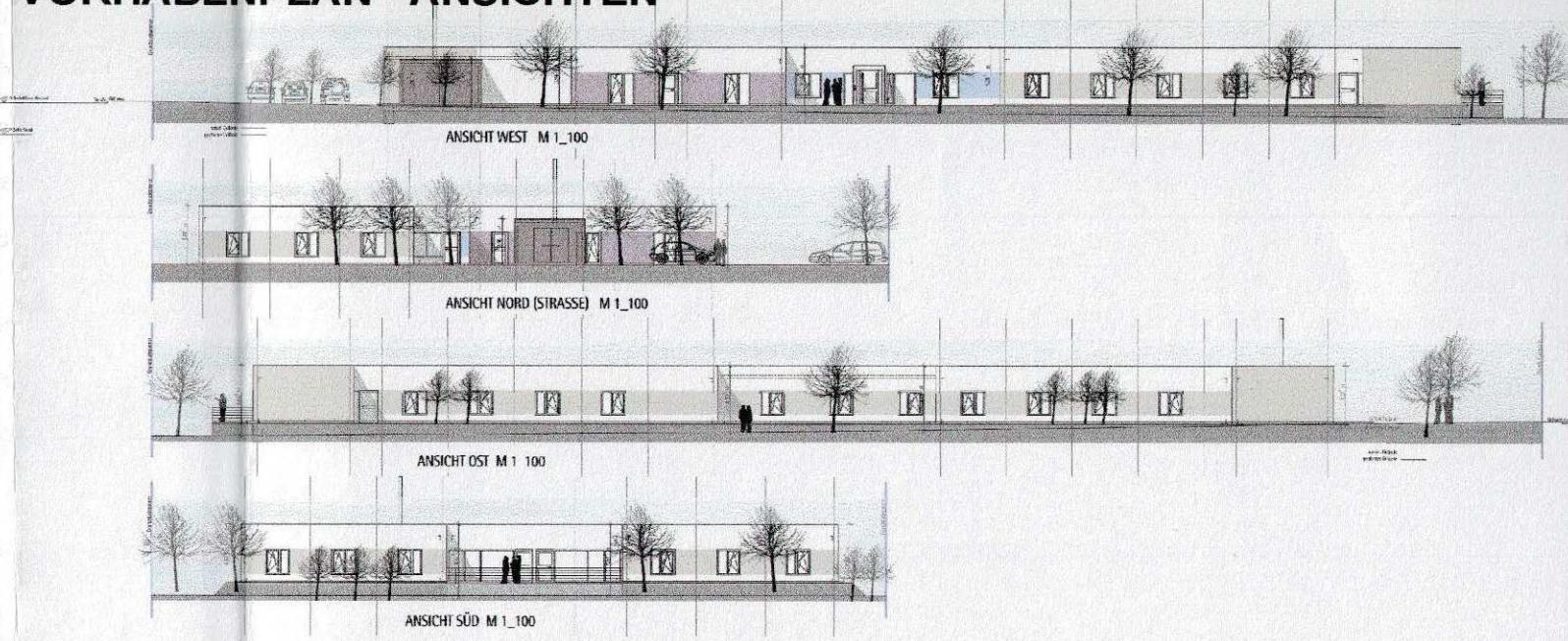
2. Die Anlieferung im Nachtzeitraum ist nicht gestattet.

3. An den nächstgelegenen Wohnhäusern müssen die Teil-Immissionspegel, welche durch stationäre Geräte (Kühlanlagen, Ab-/Zuluft, etc.) verursacht werden, den Grenzwert (unverminderter Immissions-Richtwert) "Allgemeines Wohngebiet": tags (06:00 bis 22:00 Uhr): 55 dB(A); nachts: 40 dB(A) um 10 dB(A) unterschreiten.

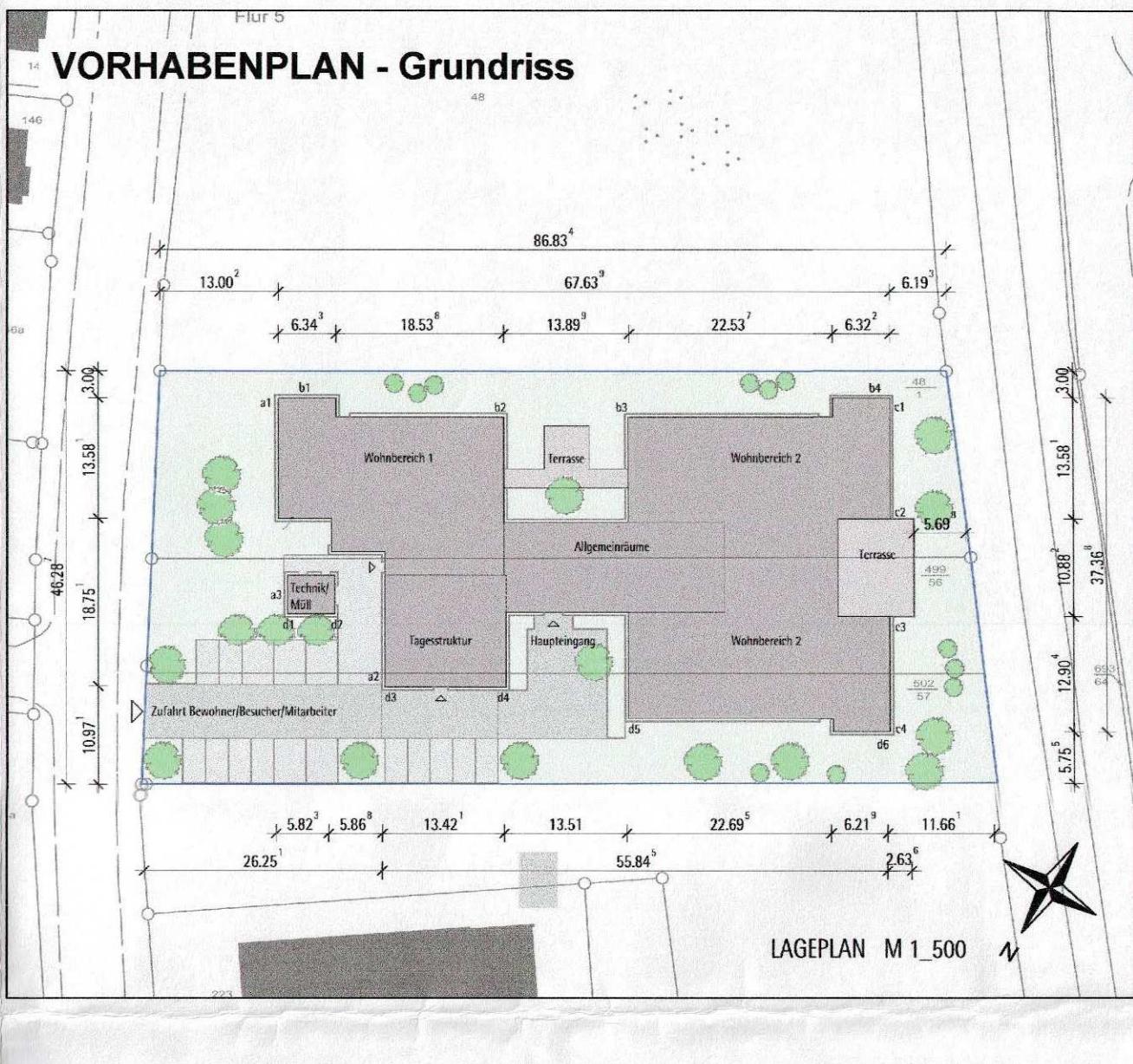
Das Gesundheitsamt des Landkreises Merzig-Wadern weist auf die Vorgaben der Trinkwasserverordnung hin.

Die VSE Net GmbH und VSE Verteilnetz GmbH weisen auf LWL-Erdkabel und ein Fernmeldekabel im Planungsbereich hin.

# VORHABENPLAN - ANSICHTEN



# VORHABENPLAN - Grundriss



# VERFAKRENSVERMERKE

planes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am 23.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Auslegung nach § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der BauGB für die Dauer eines Monats vom 04.01.2016 bis einschließlich 05.02.2016 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 23.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Bürgermeister

Digitized by srujanika@gmail.com

gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhaben-  
bezogene Bebauungsplan, bestehend aus der  
Planzeichnung und der Begründung gemäß § 10 (2)  
BauGB in Kraft.

**ERZIG**



# am Gesundheits

## **Der BEBAUUNGSPLAN**

Planungsstand:  
Festsetzung gem. § 10 BauG

---