

# TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine Blattschnitttiefe und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Die digitale Karte kann die Genauigkeit der originalen Liegenschaftskarte nicht erreichen. Analoge Liegenschaftskarte entsprechen, werden aus der digitalen Liegenschaftskarte koordinaten entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit in besten Fall die der grafischen Koordinaten (Präsentationskoordinaten) entspricht. Auch sonstige Masse (Spannmasse), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen.

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)		MÖGLICHE ANORDNUNG VON STELLPLÄTZEN; NICHT FESTGESETZT		VORHANDENE GEBIETSINTERNE ERSCHELUNGSFLÄCHEN
	SONSTIGES SONDERGEBIET „GESUNDHEITZENTRUM“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)		ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE, STRASSENABGRENZUNGSLINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	GRZ 0,6		GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)		
	III		MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (SIEHE PLANEINSCHRIEB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 Abs. 1 BauNVO)		
	Bauweise a		BAUWEISE, HIER: ABWEICHEND (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)		
			BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 3 BauNVO)		

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB  
Sonstiges Sondergebiet „Gesundheitszentrum“  
Gem. § 11 BauNVO  
siehe Plan;  
Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ festgesetzt.  
Zulässig sind:  
1. Krankenhaus  
2. Reha-Klinik  
3. Arztpraxen  
4. Therapiepraxen  
5. Apotheke  
6. Langzeit- und Kurzzeitpflege  
7. Ambulanter Pflegedienst  
8. Pflegestation  
9. Sonstige gesundheitsbezogene Dienstleistungen  
10. Betreutes Wohnen  
11. Hotelbetrieb  
12. Gastronomie  
13. Büro- & Verwaltungsflächen  
14. Schulungs-, Fortbildungs- & Seminarräume bzw. -gebäude  
15. Ergänzende nicht störende Zusatzdienstleistungen, die der Zweckbestimmung des Baugebietes entsprechen  
16. Die vorhandene Wohnnutzung auf den Parzellen 1/205, 1/206, 1/207, 1/236 und 1/283 in Flur 15, Gemarkung Quierschied.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB  
2.1 Grundflächenzahl  
Gem. § 19 BauNVO  
siehe Plan;  
Die Grundflächenzahl (GRZ) im Sonstigen Sondergebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.  
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von  
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,  
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,  
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
- BAUWEISE**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO  
siehe Plan;  
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO  
siehe Plan;  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Dennoch 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 Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Weiterhin sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befestigte Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Wege und weitere Erschließungselemente zulässig.

6.2 HIER: GRUBENGASLEITUNG (STEG) NEW ENERGIES GMBH

6.3 HIER: FERNWÄRMELEITUNGEN

Die Grubengasleitungen der STEAG New Energies GmbH werden gemäß ihrem jeweiligen Verlauf in der Planzeichnung eingetragen.  
Eine Überbauung der Leitungen ist nicht zulässig. Eine Umverlegung der Leitungen ist frühzeitig mit der Betreiberin abzustimmen.

Die Fernwärmeleitungen der STEAG New Energies GmbH werden gemäß ihrem jeweiligen Verlauf in der Planzeichnung eingetragen.  
Eine Überbauung der Leitungen ist nicht zulässig. Eine Umverlegung der Leitungen ist frühzeitig mit der Betreiberin abzustimmen.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

- Die Bunker-Eingänge sind in ihrer Funktion für die Fledermäuse zu sichern.
- Rodungsarbeiten im Bereich der Bunker-Zugänge sind Anfang Oktober durchzuführen.
- Während Bauarbeiten darf die Funktion der Bunkeranlage als Winter- und potenzielles Sommerquartier für die Fledermäuse nicht beeinträchtigt werden (d.h. Offenhaltung der Einflugstellen und Sicherung der derzeitigen Ventilation).
- Im Umfeld des Geltungsbereiches werden zur Verbesserung des Quartierangebotes Fledermauskästen in den Waldbereichen installiert.
- Zur Überprüfung der Bunkernutzung im Jahresverlauf werden zur Wochenstubezeit weitere Untersuchungen (Detektor, Horchbox) durchgeführt. Anhand der dadurch gewonnen Ergebnisse werden weitere, ggf. notwendige Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse konzipiert und umgesetzt.

8. ANPFLANZUNGEN SOWIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

Zur Sicherung des angrenzenden Baumbestandes des Natura 2000-Gebietes und des Landschaftsschutzgebietes sowie als Erosionsschutz ist entlang der nördlichen bzw. nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches ein 6 m breiter und 200 m langer Waldsaum wie folgt zu entwickeln:

Pflanzqualität:  
vHei., 3xv, o.B., 100-125 cm; vStr. 3-5 Tr., o.B., 60-100 cm)

Pflanzabstand:  
1,0 x 1,5 m im Verbund

- Acer pseudoplatanus
- Carpinus betulus
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus laevigata
- Eunonymus europaeus
- Prunus avium
- Prunus spinosa
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus

Die unbebauten Flächen sind als Grünflächen zu erhalten und zu unterhalten, soweit sie nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (gem. § 14 BauNVO) benötigt werden, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

9. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH  
GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und mit Zustimmung der Forstbehörde wird als Ausgleich für die umgewandelten Waldflächen (2,5 ha) eine Fläche im Verhältnis 1:1 aufgeforstet. Auf dieser Fläche erfolgt auch der funktionale Ausgleich für das bilanzierte ökologische Defizit in Höhe von 119.846 ökologischen Werteeinheiten.

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

siehe Plan

## FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 49-54 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.
- Das anfallende Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation in der „Fischbacher Straße“ zu entsorgen.
- Die Entwässerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers wird wie folgt geregelt, wobei die Vorschaltung eines Speichers (z.B. Zisterne) zur Brauchwassernutzung generell zulässig ist. Die Niederschlagsentwässerung ist an den öffentlichen Kanal der „Fischbacher Straße“ anzuschließen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Schutzgebiete

- Landschaftsschutzgebiet: L 5.04.01 „Köllertaler Wald (Teilbereich Quierschied)“ westlich und nördlich des Geltungsbereiches.
- Flora-Fauna-Habitat-Gebiet: FFH-6707-301 westlich des Geltungsbereiches.
- Vogelschutzgebiet: VSG-6707-301 westlich des Geltungsbereiches.

Denkmalschutz

Das Denkmalensemble „Knappschafts-Krankenhaus“ setzt sich aus folgenden Ensemblebestandteilen und Einzeldenkmälern zusammen:

Bezeichnung	Str. Nr.	Art
Ärztewohnhaus	Fischbacher Str. 92	Ensemblebestandteil (außerhalb Geltungsbereich)
Pflegervohnhaus	Fischbacher Str. 93/95	Ensemblebestandteil
Ärztewohnhaus	Fischbacher Str. 94	Ensemblebestandteil (außerhalb Geltungsbereich)
Chefarztwohnhause	Fischbacher Str. 96	Einzeldenkmal
Pflegervohnhaus	Fischbacher Str. 97	Ensemblebestandteil
Pflegervohnhaus	Fischbacher Str. 99	Ensemblebestandteil
Hauptgebäude	Fischbacher Str. 100	Einzeldenkmal
Wirtschaftsgebäude	Fischbacher Str. 100	Ensemblebestandteil
Kesselhaus	Fischbacher Str. 100	Ensemblebestandteil
Isoliergebäude	Fischbacher Str. 100	Ensemblebestandteil
Leichenhalle	Fischbacher Str. 100	Ensemblebestandteil
Pfortnerhaus	Fischbacher Str. 102	Ensemblebestandteil

Schutzabstand Wald

Bei Errichtung von „Gebäuden“ im Sinne des § 2 LBO ist der „Schutzabstand Wald“ gem. § 14 Abs. 3 LWaldG zu beachten. Die Forstbehörde genehmigt gem. § 14 Abs. 3 LWaldG Ausnahmen, wenn

- der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und
- aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeaufformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks, von dem die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf den Grundstückszugängen und die Rechtsfolgen des § 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Begründung, hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt (§ 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 \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt (§ 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 \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit

## HINWEISE

- Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken wird im Parallelverfahren geändert.
- Das Landschaftsschutzgebiet L 5.04.01 sowie die FFH- und Vogelschutzgebiete 6707-301 liegen außerhalb des Geltungsbereiches.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Rodungen im Umfeld der Bunker-Eingänge sollten Anfang Oktober durchgeführt werden, um eine Störung der Winterruhe der Fledermäuse zu vermeiden.
- Baumaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen und -kabeln sind frühzeitig mit dem jeweiligen Betreiber abzustimmen. Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung durch den jeweiligen Betreiber zwingend erforderlich.
- Mit dem Satzungsbeschluss werden 2,5 ha Wald umgewandelt.
- In dem Plangebiet befinden sich Einzeldenkmäler, für die im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens gem. § 8 SdschG das Einvernehmen des Landesdenkmalamtes erforderlich ist. Ferner weist das Landesdenkmalamt darauf hin, dass für sämtliche baulichen Änderungen und Änderungen der Freilächengestaltung in der Umgebung des Denkmals eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 8 und § 12 SdschG (Saarländisches Denkmalschutzgesetz vom 19. Mai 2004) erforderlich ist.
- Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzeption. Bei späteren Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und ggf. Mitteilung beim Oberbergamt des Saarlandes zu machen.
- Im Bereich der Planungsmaßnahme befindet sich der Höhenfestpunkt 6608-9-00561 der Grundlagenvermessung, welcher durch die Planungsmaßnahme gefährdet werden könnte. Das Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung bittet vor Aufnahme von Baumaßnahmen um frühzeitige Rücksprache, damit ggf. eine Sicherung oder Verlegung des Höhenfestpunktes vorgenommen werden kann.

## 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- 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).
- 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).
- 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 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. 2009 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).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
- § 12 des Kommunalselfverwaltungssetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2009 (Amtsbl. S. 1215).

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Quierschied hat am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes „Q 1500 - Medicus-Gesundheitszentrum Quierschied“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am \_\_\_\_\_ 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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ in Form einer Offenlage durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden, wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ frühzeitig beteiligt und demgemäß von der Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) aufgefordert. (§ 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan „Q 1500 - Medicus-Gesundheitszentrum Quierschied“ 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 ausgesetzt.

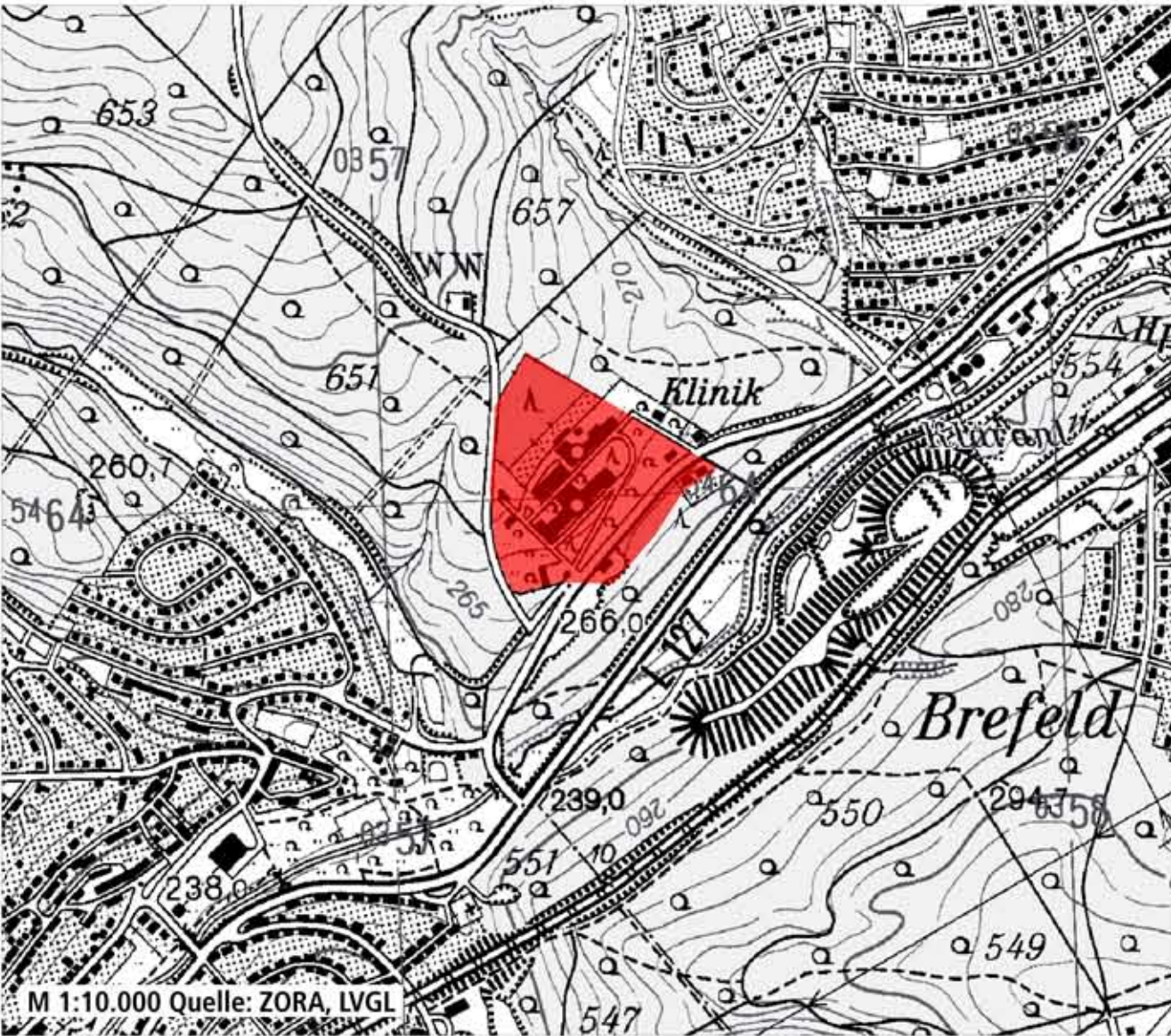
Quierschied, den \_\_\_\_\_ Die Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt (§ 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 \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit

## BEBAUUNGSPLAN „Q 1500 - MEDICUS-GESUNDHEITZENTRUM QUIERSCHIED“ IN DER GEMEINDE QUIERSCHIED, ORTSTEIL QUIERSCHIED



Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Quierschied  
Stand der Planung: 08.04.2014, Sitzung  
Verantwortlicher Projektleiter B-Plan Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner, Geschäftsführender Gesellschafter  
Kernplan GmbH Kirchenstraße 12 66557 Illingen

M 1: 1000 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab