

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)

1.1 Sonstiges Sondergebiet

(§ 11 BauNVO)

SO - Alten- und Pflegeheim mit Demenzbereich / Betreutes Wohnen

(gem. § 11 Abs. 2 BauNV)

1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen

- Alten- und Pflegeheim mit den dazugehörigen Einrichtungen und Demenzbereich
- Gebäude für betreutes Wohnen (Seniorenwohnungen)
- Pflegebereiche mit den dazugehörigen Einrichtungen
- der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaft (hier: Cafeteria)
- Anlagen für soziale Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Dienstleistungseinrichtungen
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Inhaber, die dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Stellplätze
- Feuerwehrumfahren

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§§ 16 und 18 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Maximale Gebäudehöhe: 13,50 m

Als Gebäudehöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante des fertigen Straßenbelages der Ziegelhütterstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte und der obersten Dachbegrenzungskante klar definiert.

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Dachaufbauten und Anbauten zur Unterbringung von nachgeordneten Anlagen und technischen Einrichtungen, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes notwendig sind (Aufzug, Treppenhäuser u.ä.). Diese sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 % des darunterliegenden Geschosses und bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

2.2 Grundflächenzahl

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet auf **0,8** festgesetzt.

2.3 Vollgeschosse

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Hier : III Vollgeschosse

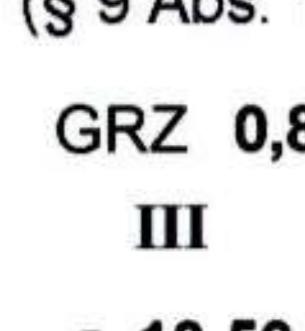
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	siehe Nutzungsschablone hier: abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Eine Gebäudelänge von über 50 m ist zulässig.
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	siehe Plan Hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO, Die Gebäude sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO an den im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind befestigte Zugänge, Zufahrten und Feuerwehrumfahrten, Stellplätze sowie erforderliche Nebenanlagen zulässig. Zu diesen Nebenanlagen gehören auch Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter.
5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)	siehe Plan In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sind auf den im Plan gekennzeichneten Flächen Stellplätze mit den notwendigen Einfahrten zu errichten. Die Errichtung von Stellplätzen für Besucher und Bedienstete, Zufahrten, Fußwegen und Feuerwehrumfahrten ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Siehe Plan Die Ein- und Ausfahrten zum Alten- und Pflegeheim werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Zufahrtsbereiche festgesetzt.
7. Flächen für das Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Feuerwehrumfahrten genutzt werden, sind parkähnlich zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Auf diesen Flächen sind mindestens 10 standortgerechte Bäume und / oder Sträucher zu pflanzen. Anlagewege sind zulässig.
8. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Planzeichenerläuterung

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

Art der baulichen Nutzung

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



Sonstiges Sondergebiet

(§ 11 BauNVO)

hier: Alten- und Pflegeheim mit Demenzbereich /
Betreutes Wohnen

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse, maximal

z.B. **13,50 m** Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze



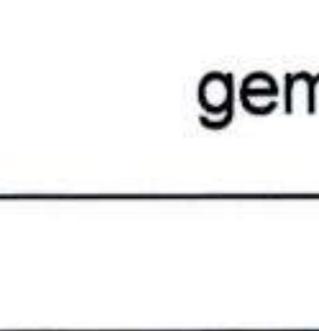
Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Ein- und Ausfahrtsbereich

Sonstige Planzeichen



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St

Stellplätze

Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 93 Abs. 5 LBO Saarland

Regenwasserspeicherung

In den neu zu bebauenden Bereichen (vgl. Planzeichnung) ist zur Entlastung des Entwässerungssystems unbelastetes Niederschlagswasser vom Schmutzwasser getrennt zu sammeln und in dezentralen Kleinspeicheranlagen (z.B. Zisternen, Becken) auf dem privaten Grundstück zu speichern.

Die Überläufe der dezentralen Kleinspeicheranlagen sind an das Mischsystem in der "Ziegelhütterstraße" anzuschließen.

Regenwassernutzung

Für das in den dezentralen Kleinspeicheranlagen gesammelte Niederschlagswasser, das von den Dachflächen abfließt, wird die Nutzung als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung, empfohlen. Aus hygienischen Gründen wird die Nutzung für Waschmaschinen nicht empfohlen.

Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist auf vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten. Hier besteht insbesondere für den beauftragten Tiefbauunternehmer die Erkundungspflicht. Auch die Vorgaben gemäß Kabelschutzanweisung zur Vermeidung von Kabelschäden sind zu beachten.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien sowie Versorgungseinrichtungen der energis. Diese sind im Zuge der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Baudenkmäler und Bodendenkmäler

Die Anzeigepflicht und des befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG ist zu beachten.

Ehemaliges Eisenerzfeld

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines ehemaligen Eisenerzfeldes. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von alten Bergbau zu achten.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBI. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBI. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBI. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planzeichens (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBI. I S. 1509)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBI. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert vom 29. April 2010 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBI. I S. 1509)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-LärmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBI. I S. 1943)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-BodenSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes zur Neuerordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts vom 24. Februar 2012 (BGBI. I S. 212)

BundesbodenSchG und Altlastenverordnung (BodenSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBI. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes zur Neuerordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts vom 24. Februar 2012 (BGBI. I S. 212)

Bundeswaldgesetzes vom 31. Juli 2010 (BGBI. I S. 1050)

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 19. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 5 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuerordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 5. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 726) und Art. 1 des Gesetzes Nr. 1621 vom 16. Mai 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1390)

Kommunaler Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Bekanntmachung vom 27. Juli 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 4 des Gesetzes Nr. 1623 zur Einführung der elektronischen Form für das Amtsblatt des Saarlandes vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1215)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Gesetz Nr. 1592 Naturschutzgesetz SNG), Art. 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuerordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 726), geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2009 S. 3)

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Bereinigung des Landeswasserrechts vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2588)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuerordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 1688/2009) vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1374)

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuerordnung des saarländischen Bauordnungs- und Baubetriebsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1715 zur Anpassung der Landesbauordnung an die Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt vom 16. Juni 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1312)

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822)

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-BodenSchG (BodenSchG), Gesetz Nr. 1632 vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990), zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 3 i.V.m. Art. 14 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393)

Verfahrensvermerke

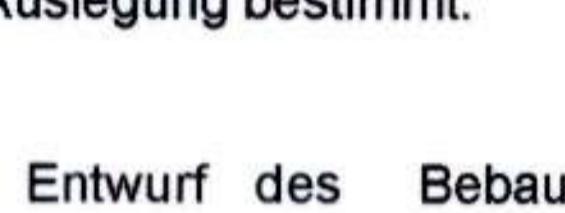
Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Riegelsberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 03.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans "Altenhilfezentrum Am Stumpen" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Der Beschluss wurde am 11.09.2013 mit dem Hinweis auf Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Riegelsberg, den 11.12.2013



6

Der Bürgermeister

Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 28.10.2013 geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 21.11.2013 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Riegelsberg hat am 28.10.2013 den Bebauungsplan "Altenhilfezentrum Am Stumpen" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Altenhilfezentrum Am Stumpen" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Riegelsberg, den 11.12.2013



6

Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 18.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Altenhilfezentrum Am Stumpen" 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Riegelsberg, den 10.01.2014



6

Der Bürgermeister

Übersichtslageplan (ohne Maßstab)



Maßstab
1 : 500

Projektbezeichnung
RIE-BP-ALT-13-039

Planformat
780 mm x 840 mm

Bearbeitungsstand / Verfahrensstand

Satzung

Datum
28.10.2013

Bearbeitung

Dipl.-Geogr. T. Eisenhut

Gemeinde Riegelsberg

Bebauungsplan

„Altenhilfezentrum Am Stumpen“

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

IT Park Saarland

Altenkesseler Straße 17 / A

66115 Saarbrücken

Tel.: +49 (0) 681 / 844979 - 0

Fax: +49 (0) 681 / 844979 - 1

E-Mail: info@argusconcept.com

www.argusconcept.com