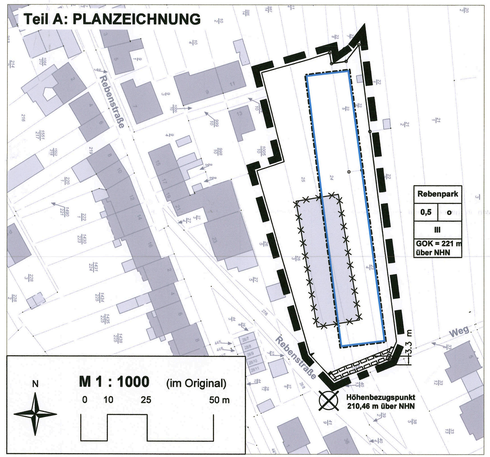
# GEMEINDE KLEINBLITTERSDORF
-
# ORTSTEIL KLEINBLITTERSDORF

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Rebenpark"

### Teil A: PLANZEICHNUNG




### LEGENDE

**1. Art der baulichen Nutzung**

Baugebiet "Rebenpark"

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

| | |
|---|---|
| 0,5 | Grundflächenzahl (GRZ) |
| III | Zahl der Vollgeschosse |
| GOK = 221m über NHN | maximale Höhe baulicher Anlagen GOK = Gebäudeoberkante |

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

| | |
|---|---|
| o | offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) |
| | Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) |

Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| 1 | 1 Baugebiet |
| 2 3 | 2 Grundflächenzahl<br>3 Bauweise |
| 4 | 4 Zahl der Vollgeschosse |
| 5 | 5 maximale Höhe baulicher Anlagen |

**3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)**

Ein- und Ausfahrtsbereich

**4. Geh-, Fahr und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Kleinblittersdorf

**5. sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

abzubrechendes Gebäude

Höhenbezugspunkt

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**I. FESTSETZUNGEN gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB**

**Art der baulichen Nutzung**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt auf sonstige Weise.

Es wird das Baugebiet **"Rebenpark"** festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von drei Wohngebäuden einschließlich Räumen und Anlagen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die der vorgesehenen Wohnnutzung bzw. Betreuung und Versorgung von Senioren dienen und räumlich sowie funktional untergeordnet sind. Hierzu zählen auch Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Café). Ein- und Ausfahrten, Stellplätze, Tiefgaragen sowie die innere Erschließung sind ebenfalls zulässig.

**II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

**1. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO**

**1.1 Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. Satz 1 BauNVO**

Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5 festgesetzt. In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht auf die GRZ anzurechnen sind.

**1.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO**

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf III festgesetzt.

**1.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Höhe der Gebäudeoberkante (GOK) von 221 m über NHN festgesetzt. Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung eingetragene Kanaldeckel in der Rebenstraße mit einer Höhe von 210,46 m über NHN

Gem. § 16 Abs. 2 wird festgesetzt, dass nachgeordnete Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten) die festgesetzte maximale Höhe geringfügig überschreiten dürfen.

**2. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die Baugrenzen dürfen zugunsten von Erschließungswegen unterbrochen werden.

**4. 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 i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Dies gilt insbesondere für die Errichtung von Photovoltaik- sowie Solarthermieanlagen.

**5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Ein- bzw. Ausfahrtsbereich festgesetzt (siehe Planzeichnung)

**6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Kleinblittersdorf festgesetzt.

**7. Grünordnerische Festsetzungen**

**7.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Folgende nicht verortete Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Anwendung reduzierter und insektenfreundlicher Beleuchtung.
- Anbringung von Brut- und Nisthilfen.
- Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches sollten soweit möglich minimiert werden.
- PKW-Stellplätze sind nach Möglichkeit mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.
- Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen und Einzäunungen ist ein Abstand von ca. 10 - 15 cm zur Bodenkante vorzunehmen, damit keine Barrierewirkung für Kleintiere entsteht.
- Rechtzeitig vor Abriss von Gebäuden, sind diese von einem Fachgutachter auf Besiedelung von Vögeln und Säugetieren (insb. Fledermäusen) zu untersuchen. Bei positiver Feststellung sind fachgerechte Maßnahmen (Bauzeitenplan, Umweltbaubegleitung, etc.) mit Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen überwiegend zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Lose Material- und Steinschüttungen (z.B. sog. "Schottergärten") sind unzulässig. Je sechs Stellplätze ist mindestens ein Hochstamm innerhalb des Geltungsbereich zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze gem. GALK-Liste und § 40 BNatSchG (gebietseheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft "Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" - Region 4 - nach dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze") zu verwenden.

**Tiefgaragenbegrünung**

Die Decken von Tiefgaragen, die nicht durch Gebäude, Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut sind, können als begehbare Vegetationsflächen ausgebildet werden. Die Begrünung ist naturnah (Gräser, bodendeckende Gehölze, Wildkräuter) und mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Anlagen für erneuerbare Energien können mit der Dachbegrünung kombiniert werden.

**Dachbegrünung**

Flachdächer im sichtbaren Bereich sind zu begrünen. Die Begrünung ist naturnah (Gräser, bodendeckende Gehölze, Wildkräuter) und mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Anlagen für erneuerbare Energien können mit der Dachbegrünung kombiniert werden.

**8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d Starkregenvorsorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Je Wohngebäude ist im Plangebiet eine 5,0 m³ Zisterne zur Regenrückhaltung vorzusehen.
Unter Berücksichtigung der Abflussrichtung des anfallenden Oberflächenwassers sind, sofern nicht eine vollständige Einleitung des Regenwassers aus den bereits bebauten Flurstücken in die örtliche Kanalisation erfolgt oder andere technische Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung ausreichend sind, Überflutungsmulden anzulegen. Der Schutz der Unterlieger ist zu gewährleisten und die Ausgestaltung der Maßnahmen mit der Bauaufsicht abzustimmen.

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

Nach den Vorgaben des § 49a Saarländisches Wassergesetz (SWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu nutzen, zu versickern, zu verrieseln oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Wenn der Nachweis erbracht wird, dass der technische oder wirtschaftliche Aufwand zur Erfüllung der v.g. Festsetzungen außer Verhältnis zu dem dabei angestrebten Erfolg stehen, kann von den Festsetzungen eine Ausnahme erteilt werden und das Niederschlagswasser in die vorhandene Kanalisation gemischt mit Schmutzwasser zugeführt werden.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

**V. HINWEISE**

Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen / Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

Die Deutsche Telekom weist auf §77i Abs. 7 TKG (DigiNetz-Gesetz) hin. "Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden."

**V. HINWEISE (FORTFÜHRUNG)**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Versorgungseinrichtungen der energis GmbH (zum Zeitpunkt der Planaufstellung). Baumaßnahmen sind daher im Vorfeld mit dem entsprechenden Leitungsträger abzustimmen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone-Kabel-Deutschland-GmbH. Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen sind im Vorfeld mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Der EVS weist darauf hin, dass die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS – hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736ff) – sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften, hier insbesondere die DGVU Information 214-033 der BG Verkehr, zu beachten sind.

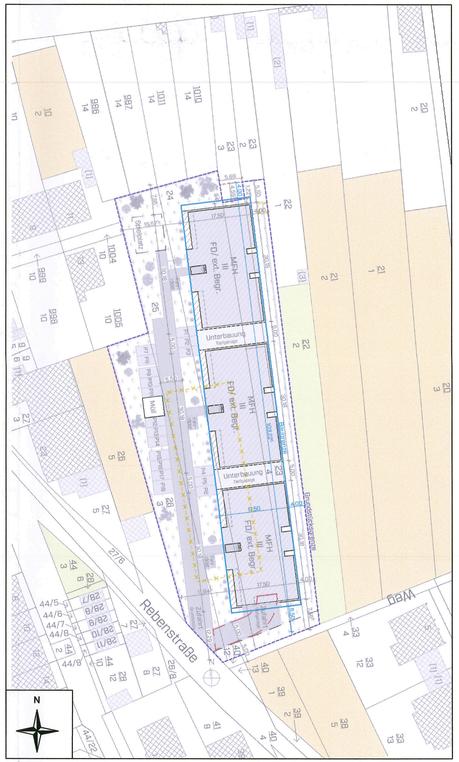
Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden § 16 Abs. 1 und 2 SDschG) und auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

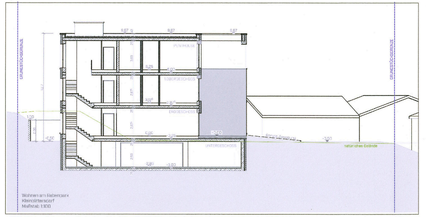
Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Der Zweckverband Entsorgung weist darauf hin, dass die technischen Anforderungen welche sich aufgrund des Überflutungsnachweises nach der DIN 1986 - 100 ergeben einzuhalten sind.

## VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN




Lageplan mit Gebäudestellung und innerer Erschließung, Maßstab im Original: 1:500
Quelle: LVGL; Bearbeitung: Hauser und Luft Architekten PartGmbB



Schemaschnitt Neubauvorhaben Rebenpark, Maßstab im Original 1:200
Quelle: Hauser und Luft Architekten PartGmbB

Vogelperspektive (3-D Modell) des Plangebietes aus Richtung Süden,
Quelle: Hauser und Luft Architekten PartGmbB

Ansicht (3D-Modell) des Plangebietes in Vogelperspektive,
Quelle: Hauser und Luft Architekten PartGmbB

Ansicht (3D-Modell) des Plangebietes aus Richtung Westen,
Quelle: Hauser und Luft Architekten PartGmbB

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**,in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

**Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

**Bauordnung für das Saarland (LBO)**, in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gestzes vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I S. 211).

**Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2021 (Amtsbl. I S. 1491).

**Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

**Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 882), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08./09. Dezember 2020 (Amtsbl. I S. 1341).

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Der Bürgermeister
Kleinblittersdorf, den 29.06.2022

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 21.12.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am 07.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister
Kleinblittersdorf, den 29.06.2022

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 24.01.2022 bis einschließlich 25.02.2022 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 07.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister
Kleinblittersdorf, den 29.06.2022

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 21.07.2022 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Bürgermeister
Kleinblittersdorf, den 29.06.2022

Der Ort, an dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am 09.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB in Kraft.

Der Bürgermeister
Kleinblittersdorf, den 15.09.2022

## GEMEINDE KLEINBLITTERSDORF

**"Rebenpark"**
Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Ortsteil Kleinblittersdorf

Planungsstand:
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet für den Vorhabenträger und die Gemeinde Kleinblittersdorf
Völklingen, im April 2022

**M 1:1.000**

agsta UMWELT