

TEIL A: PLANZEICHNUNG - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

PLANZEICHNERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT PLANZV 1990)

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUVO

GRZ 0.6
NUTZUNGSART: SENIORITY- UND PFLEGEZENTRUM (ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB U. § 6 BAUVO)
GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS (ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUVO)

OK 449 M über NN
MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE - OBERKANTE ÜBER NORMAL NULL (ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 16 UND 18 BAUVO)
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN: HIER: BAUGRENZE (ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUVO)

Bauweise a
ABWEICHENDE BAUWEISE (ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUVO)
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

A1
FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTBEREICHES DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
HÖHENANGABE ÜBER NN

VORDERANSICHT (HOCHWALDSTRASSE)

SEITENANSICHT RECHTS

TEIL A: PLANZEICHNUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Nutzungsart: Senioren- und Pflegezentrum
Zulässig sind:
• Al für den Betrieb des Senioren und Pflegezentrums notwendigen Einrichtungen wie z.B.:
• Einzel oder Doppelzimmer zur Unterbringung der Senioren bzw. Pflegepatienten mit insgesamt 82 Pflegeplätzen
• 8 betreute Wohneinheiten
• Der Senioreneinrichtung dienende und untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts- und Büroräume
• Gastronomische Einrichtungen wie insbesondere Restaurant, Café oder Bistro
• Dienstleistungseinrichtungen, Friseur
• Alle weiteren zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Abstellräume, Zugänge, Stellplätze, Zufahrten
• Fotovoltaikanlagen, gebäudebezogene Geothermie
• Stellplätze, Außenanlagen
Fahrverkehr und Ladefreiherrn in Verbindung mit Vorgängen wie z. B. Waren-Anlieferung, Müll-Entsorgung etc. ist nur von 06:00 bis 22:00 Uhr erlaubt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUVO
Siehe Plan, hier: 0,6. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im vorherigen Satz bezeichneten Anlagen bis zu 50 m Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer gesamten Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
Die GRZ bezieht sich auf das Gesamtgrundstück.

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUVO
Siehe Plan, hier: max. Gebäudehöhe über NN. Die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen darf eine maximale Höhe von 449 m über NN nicht überschreiten.

3. BAUWEISE ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 18 BAUVO
Siehe Plan, hier:
Abweichende Bauweise, eine Grenzbebauung, sowie Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUVO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenze festgesetzt. Die Gebäude sind innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.
Außerhalb der im Plan definierten überbaubaren Flächen sind befestigte Zufahrten und Zugänge, Feuerwehrfahrzeuge, Bewegungsflächen und Parkanlagen, Wege, Terrassen, Aufschüttungen und weitere Gestaltungselemente zulässig. Stellplätze sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
Alle sonstigen Flächen sind zu begrünen und von Bebauung frei zu halten.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUVO

Siehe Plan.
Stellplätze sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich vertraglich gegenüber der Gemeinde, die für den Betrieb des Senioren- und Pflegezentrums erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück bereitzustellen.

6. ENTWÄSSERUNG ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Das anfallende Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal in der Hochwaldstraße mittels einer Pumpstation zugeführt.
Auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallendes Regenwasser wird zunächst in einem Regenrückhaltebecken im äußersten Südwesten des Plangebietes gesammelt und verzögert in das westlich des Plangebietes gelegene Grabensystem, das als Vorflut dient, abgeführt. Das Grabensystem wurde auf Grundlage einer Wege- und Gewässerplanung des Amtes für Landentwicklung eingerichtet. Das Plangebiet wird bereits aktuell über das Grabensystem entwässert.

7. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Innerhalb der Grünflächen sind Parkanlagen, Wege, Terrassen, Befestigungen, Aufschüttungen und weitere Gestaltungselemente zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten.

8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHELLUNGEN UND ABGRABUNGEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 17 BAUGB

Im Geltbereich sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.

9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

A1: Zur inneren Durchgrünung der Flächen des Senioren- und Pflegezentrums sind die nicht überbauten oder versteigerten Flächen parkähnlich anzulegen, sofern sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden.
Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung des Gebietes und eine harmonische Einbindung in das umgebende Landschaftsbild zu erreichen. Es können extensive Rasenflächen und Wiesen entwickelt werden sowie Anpflanzungen von Einzelbäumen und -sträuchern sowie von Baum- und Strauchhecken erfolgen. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens 1 Hochstamm und 5 Sträucher anzupflanzen, wodurch sich inkl. der im Bereich der Stellplätze anzupflanzenden Hochstämme eine Zahl von 19 Bäumen und 95 Sträuchern ergibt. Es sind einheimische, standortgerechte hochstämmige Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzliste (siehe unten) zu verwenden.
A2: Entlang der östlichen und westlichen Außengrenzen sind Baumreihen anzupflanzen. Es sind insgesamt 26 hochstämmige Bäume im Abstand von ca. 10m zueinander zu pflanzen. Dazwischen kann eine Wiese angelegt werden und/oder es können Beplantungen mit Strauch- und Heckenpflanzen erfolgen. Es sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzliste zu verwenden.
A3: Entlang der südlichen Außengrenze des Gelbtbereiches bis zur Höckerlinie ist ein dauerhaft zu erhaltendes mehrheitliches Feldgehölz aus Laubgehölzen zu entwickeln. Dazu ist alle ca. 10 m ein Hochstamm zu pflanzen. Dazwischen sind Gruppen-Strauchpflanzen mit einem Abstand von ca. 3 m zueinander anzulegen. Es werden jeweils 3-5 Individuen der gleichen Art in Gruppen gesetzt. Es sind einheimische und regionaltypische Arten der unten stehenden Pflanzliste zu verwenden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung dieser Maßnahme.
A4: Der übrige Teil der privaten Grünfläche ist parkähnlich zu gestalten mit extensiv genutzten Wiesenflächen, Gehölzgruppen und Einzelbäumen, wobei mindestens 5 hochstämmige Laubbäume und 25 Sträucher zu pflanzen sind. In die Parkanlage ist im äußersten Südwesten ein naturnah gestaltetes, ausreichend großes Regenrückhaltebecken für die Zwischen speicherung des auf den versteigerten und überbauten Flächen des Gelbtbereiches anfallenden Oberflächenwassers zu integrieren. Um auch als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung zu stehen wird das Regenrückhaltebecken natürlich gestaltet, d.h. mit flachen, variablen Böschungen und geschwungenen Uferlinien. Im Bereich der Innenschrägen erfolgt Intellipflanzung mit Arten der Mädesüßflur und Röhricht auf den Außenböschungen wird durch Ansetzen mit RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern eine Wiese frischer Standorte entwickelt, die in das Mahdregime der angrenzenden Wiesenflächen der Parkanlage integriert wird. Innerhalb der Parkanlage sind Wege, Terrassen, einzelne Sitzgelegenheiten (Bänke, Sitzgruppen) und weitere Gestaltungselemente zulässig.
A5: Parallel zum Fahrradweg im Norden des Gelbtbereiches ist ein Zierstreifen mit einer Baumreihe anzulegen. Es sind insgesamt 8 hochstämmige Laubbäume im Abstand von ca. 10-15 m zueinander zu pflanzen. Dazwischen kann Zierasen angelegt werden und/oder es können Beplantungen mit niedrigen Strauch- und Heckenpflanzen erfolgen.
A6: Im Bereich von Stellplatzflächen sind Beplantungen mit einheimischen, standortgerechten Einzelbäumen durchzuführen. Pro 6 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbbaum gem. unten stehender Pflanzliste zu pflanzen, mindestens jedoch 7. Pflanzliste - für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden:
Ahorn (*Acer campestre/platanoides/pseudoplatanus*); Stiel-Traubeneiche (*Quercus robur/petrea*); Buche (*Fagus sylvatica*) Vogelkiefer (*Pinus avium*); Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*); Linde (*Tilia cordata/platypylla*); Hainbuche (*Carpinus betulus*); Vogel-

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

Das nicht innerhalb des Gelbtbereichs kompensierte ökologische Defizit wird durch den Ankauf von Ökokontopfmaßnahmen aus der am 12.04.2007 genehmigten Ökokontopfmaßnahme „In den Ortsteilen Schwarzenbach und Brunshausen der Gemeinde Nonnweiler“ der Naturland-ÖkoFlächenmanagement gGmbH (ÖfN), Feldmattstraße 85 in 66119 Saarbrücken ausgeglichen. Für die Gesamtmaßnahme sind neben der Pflege und Entwicklung einer Wiese frischer Standorte auch die Umwandlung einer durchgewachsene Weinachtsbaumkultur in einen standortgerechten Laubwald sowie die Entwicklung von Niederdalstrukturen vorgesehen. Teile der Maßnahme sind bereits umgesetzt, so dass damit die benötigten 19.900 ÖWE erbracht werden können. Die Maßnahmen, die im Rahmen des geplanten Senioren- und Pflegezentrums in Anspruch genommen werden, liegen auf der Parzelle Nr. 108 in Flur 12, Gemarkung Schwarzenbach. Der Ankauf der Ökokontopfmaßnahmen wird vertraglich im Rahmen eines Durchführungsvertrages zwischen der ÖfN und der Gemeinde Nonnweiler geregelt.

11. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTBEREICHES ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Der Standort liegt im gemäß § 27 BNatSchG mit Verordnung vom 1.3.2007 festgesetzten „Naturpark Saar-Hunsrück“.

HINWEISE

Die Erschließung erfolgt über die Hochwaldstraße. Zu diesem Zweck wird die Gemeinde Nonnweiler dem Vorhabenträger im Bereich des Grünstreifens ein Überfahrt rechtmäßigen. Hierzu wird eine entsprechende Baulast für das Gelände eingerichtet.
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Nonnweiler entwickelt.
Die südlich des Gelbtbereichs verlaufende Höckerlinie ist gem. § 2 Abs. 7 DSchG unmittelbar durch das Denkmalschutzgesetz geschützt, wird aber nicht überplant. Somit kann jegliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.
Muniti onseitungen sind im Planungsbereich nicht auszuführen. Eine vorsorgliche Überprüfung vor geplanten Erdarbeiten wird empfohlen. Vor einer Überprüfung mittels Oberflächendetektion ist ein Abschieben des Oberbodens erforderlich. Sollte das Gelände nach dem II. Weltkrieg aufgefüllt worden sein, ist eine Überprüfung durch Oberflächendetektion nicht möglich.
Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfundem gem. § 12 DSchG wird hingewiesen.
Sollte die gesetzlich vorgeschriebene Abstand von 30 m zum Waldrand unterschritten werden, ist im Rahmen der Baugenehmigung eine entsprechende Grundstücksbarkeit auf den überplanten Grundstücken einzutragen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensführung und die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Der Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bauaufsichtsverordnung (BauVO) i. d. Bekanntm. d. Neuf. v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 158), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Saarländer Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zu-

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Haus St. Hubertus Alten- und Pflegeheim GmbH, als Vorhabenträgerin vertreten durch Herrn Horras hat mit Schreiben vom _____ die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauG beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Nonnweiler hat am _____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Senioren- und Pflegezentrum Otzenhausen“ bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 5 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entscheidungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 Abs. 4 BauGB und § 44 Abs. 5 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hin gewiesen).
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Senioren- und Pflegezentrum Otzenhausen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit ab _____ durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ zu einem Scopingtermin eingeladen und um Änderungen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detallierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauG (Scoping) aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB).
- Der Gemeinderat der Gemeinde Nonnweiler hat am _____ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geblättert und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen 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).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum _____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abstimmungsergebnisse und die Ergebnisse der Umweltprüfung erfolgte durch den Gemeinderat am _____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom _____ mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Senioren- und Pflegezentrum Otzenhausen“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SENIOREN- UND PFLEGEZENTRUM OTZENHAUSEN“ IN DER GEMEINDE NONNWELDER, ORTSTEIL OTZENHAUSEN

Stand der Planung: 15.01.2013, Satzung
An der Erstellung des Bebauungsplanes waren beteiligt:
Verantwortlicher Projektleiter B-Plan Dipl.-Ing. Hugo Karmann
Planerplaner: Karmann GmbH, Kirchenstrasse 12 66557 Illingen

1:500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab