

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

so

SONSTIGES SONDERGEBIET „BETREUTES WOHNEN“

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 ABS. 2 BAUNVO)

III

ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)

GR

ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)

a

ABWEICHENDE BAUWEISE

(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 BAUNVO)

BAUGRENZE

(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

o

ÄLTERER BAUMBESTAND

(INFORMELLER CHARAKTER; SIEHE DAZU FESTSETZUNG NR. 7)

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

- Der Standort liegt im gemäß § 27 BNatSchG mit Verordnung vom 1.3.2007 festgesetzten „Naturpark Saar-Hunsrück“.
- Das geplante Vorhaben liegt innerhalb eines nach § 6 Abs. 1 des Saarländischen Naturschutzgesetzes geschützten unzerschnittenen Raumes.
- Bei Errichtung von „Gebäuden“ im Sinne des § 2 LBO ist der „Schutzabstand Wald“ gem. § 14 Abs. 3 LWaldG zu beachten.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- 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).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. August 2012 (BGBl. I S. 1726).

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).
- 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).
- Der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Februar 2009 (Amtsbl. S. 1215).

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SONSTIGES SONDERGEBIET „BETREUTES WOHNEN“
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 11 ABS 2
BAUNVO

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ festgesetzt. Folgende für den Betrieb des Wohnparks notwendigen Einrichtungen sind zulässig:

- Wohnungen für Personen mit besonderem Unterstützungsbedarf
- Den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche und Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie, auch außerhalb der Gebäude
- Der Wohneinrichtung dienende und untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts- und Büroräume
- Gastronomische Einrichtungen wie insbesondere Restaurant, Café oder Bistro
- Eine Verkaufsstätte für regionale Erzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 qm
- Eine Tourist-Information
- Alle weiteren zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Abstellräume, Zugänge, Zufahrten
- Fotovoltaikanlagen
- Stellplätze
- Private Zuwegungen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN (GR)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M.
§ 19 BAUNVO

siehe Plan,
Die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen wird auf 4.000 qm festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
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 vom Hundert überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Die GR bezieht sich auf das Gesamtgrundstück.

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M.
§ 20 BAUNVO

siehe Plan,
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf drei Vollgeschosse begrenzt.

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M.
§ 22 BAUNVO

siehe Plan,
Innerhalb des Sondergebietes wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude-länge darf 50 m überschreiten. Eine Grenzbebauung ist nicht zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

siehe Plan,
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze darf durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind befestigte Zufahrten und Zugänge, Feuerwehrzufahrten, Bewegungsflächen und Parkanlagen, Wege, Terrassen, Aufschüttungen und weitere Gestaltungselemente sowie untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig. Stellplätze sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Alle sonstigen Flächen sind zu begrünen und von Bebauung frei zu halten.

5. ABWASSER/ENTWÄSSERUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser ist dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße „Zum Mütterheim“ zuzuführen.

Auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu nutzen oder zeitlich verzögert in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Alle neu anzulegenden Stellplätze und Parkplätze im Plangebiet sind, sofern andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen und soweit dies mit der vorgesehenen Nutzung vereinbar ist, aus Gründen der Grundwassererneuerung mit Schotterrasen, Rasengittersteinen oder wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

Ausgleichsmaßnahme A1:

Zur inneren Durchgrünung des Grundstückes sind die nicht überbauten oder versiegelten 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 optisch ansprechende und ökologisch hochwertige Durchgrünung des Gebietes zu erreichen, sodass ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Es können extensive Rasenflächen und Wiesen angelegt werden sowie Anpflanzungen von Einzelbäumen und -sträuchern sowie von Baum- und Strauchhecken erfolgen. Je 200 qm überbaute oder versiegelte Grundstücksfläche sind mindestens 1 Hochstamm und 5

Sträucher anzupflanzen oder von dem bestehenden Bestand zu erhalten, wobei dem Erhalt bereits bestehender (und hier vor allem der älteren) Laubbäume der Vorzug zu geben ist. Es sind einheimische, standortgerechte hochstämmige Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste (siehe unten) zu verwenden. Die bestehenden Zierflächen im Umfeld der aktuellen Gebäude mit Nadelgehölzen und Zierarten sind zu entfernen und, sofern sie nicht bebaut werden, in die Parkanlage zu integrieren oder durch Anpflanzungen von einheimischen Baum- und Straucharten der Pflanzliste zu ersetzen. Die aktuell innerhalb der Parkanlage bestehenden Nadelbäume sind zu fällen.

Innerhalb der Parkanlage sind Wege, Terrassen, einzelne Verweilbereiche (Bänke, Sitzgruppen) und weitere Gestaltungselemente zulässig. Im Bereich von Stellplatzflächen sind Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Einzelbäumen durchzuführen. Pro 6 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gem. unten stehender Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzliste:

Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden:

Ahorn (*Acer platanoides/pseudoplatanus*); Stiel-/Trauben-Eiche (*Quercus robur/petraea*); Buche (*Fagus sylvatica*); Vogelkirsche (*Prunus avium*); Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*); Linde (*Tilia platyphyllos*); Hainbuche (*Carpinus betulus*); Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*); Berg-Ulme (*Ulmus glabra*); Hochstämmige Obstbäume

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 14-16 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe.

Für die Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:

Hainbuche (*Carpinus betulus*); diverse Wildrosen (*Rosa spec.*); Schneeball (*Viburnum opulus*); Hundrose (*Rosa canina*); Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*); Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*); Holunder (*Sambucus nigra* und *racemosa*); Weißdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*); Hasel (*Corylus avellana*); Birke (*Betula pendula*); Himbeere (*Rubus idaeus*); Schlehe (*Prunus spinosa*); Sal-Weide (*Salix caprea*)

Mindestqualität der Sträucher: 2-mal verpflanzt, H 80-120 cm

Für alle Pflanzarbeiten gelten die Bestimmungen der DIN 18916 und DIN 18919.

Pflege der Anpflanzungen:

Alle Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, 1995 der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) entsprechen. Bei der Anpflanzung der Laubbäume an einem Standort, bei dem der Durchwurzelungsbereich begrenzt ist, ist die DIN 18916 anzuwenden. Dies bedeutet, dass die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 qm betragen und der durchwurzelbare Raum eine Grundfläche von mindestens 16 qm und eine Tiefe von mindestens 80 cm haben muss. Alle hochstämmigen Bäume sind anzupflanzen. Die Flächen um die Pflanzen sollten gemulcht (Gras- oder Rindenmulch) werden, um die Anwuchswahrscheinlichkeit zu erhöhen und die Pflegekosten zu minimieren. Die Gehölzpflanzen benötigen wie alle Neupflanzungen die obligatorische Anwuchspflege (Schnitt, Wässerung, Wundbehandlungen bei Beschädigungen, etc.). Die Pflanzarbeiten können im Frühjahr oder Herbst durchgeführt werden. Für eine fachgerechte Pflege der Anpflanzungen hat der Verursacher Sorge zu tragen. Dies gilt insbesondere für die ersten Jahre der Anpflanzungen (Herstellungspflege). Eventuelle Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Es gelten die Bestimmungen der DIN 18916 und DIN 18919.

7. FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere ältere Bäume mit starkem bis sehr starkem Stammholz. Mindestens vier dieser in der Planzeichnung verorteten Bäume sind zu erhalten.

8. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

Das nicht innerhalb des Geltungsbereichs kompensierte ökologische Defizit wird durch den Ankauf von Ökokontopunkten aus der am 12.04.2007 genehmigten Ökokontomaßnahme „In den Ortsteilen Schwarzenbach und Braunshausen der Gemeinde Nonnweiler“ der Naturland-Ökoflächen-Management GmbH (ÖfM), Feldmannstraße 85 in 66119 Saarbrücken ausgeglichen. Die Flächen der Ökokontomaßnahme liegen in Flur 5 auf den Parzellen 1, 4, 15, 2/1 und 9/1, Gemarkung Braunshausen sowie in Flur 12 auf den Parzellen Nr. 108 und 113, Gemarkung Schwarzenbach.

9. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

siehe Plan

HINWEISE

- 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.
- Nach Auswertung der dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Unterlagen sind im Planungsbereich keine Hinweise auf Fundmunition vorhanden. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da nicht alle Kampfhandlungen des II. Weltkriegs in Form von Luftbildern oder anderen Unterlagen dokumentiert sind.
- Die Maßnahme befindet sich im Bereich eines ehemaligen Eisenerzfeldes. Bei späteren Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und ggfs. Mitteilung beim Oberbergamt des Saarlandes zu machen.
- Der Abriss der bestehenden Gebäude sollte möglichst in der Zeit vom 01.10. bis 15.03. erfolgen. Bei Abrissaktivitäten außerhalb dieses Zeitraumes ist im Rahmen von Vermeidungsmaßnahmen kurz vor dem Abriss eine Sichtkontrolle durch fachkundiges Personal auf eventuellen Fledermaus- oder Vogelbesatz oder das Vorkommen anderer Tiere durchzuführen.
- Für das Plangebiet weist das Kataster des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) keine Altlasten und/oder altlastverdächtigen Flächen aus. Diese Unterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Somit ist nicht auszuschließen, dass sich hier doch Altlasten oder altlastverdächtige Flächen befinden. Sollten für das Planungsgebiet Selbige bekannt werden, ist das LUA zu benachrichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Nonnweiler hat am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Wohnpark der Lebenshilfe für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Nonnweiler, den _____. _____. Der Bürgermeister

- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit ab dem _____ in Form einer Offenlage durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, 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 Umweltpfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) aufgefordert. (§ 4 Abs. 1 BauGB)

- Der Gemeinderat der Gemeinde Nonnweiler hat am _____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Wohnpark der Lebenshilfe für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf“ beschlossen. (§ 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 ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht

oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht 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, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am _____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am _____ den Bebauungsplan Sondergebiet „Wohnpark der Lebenshilfe für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf“ 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 ausgefertigt.

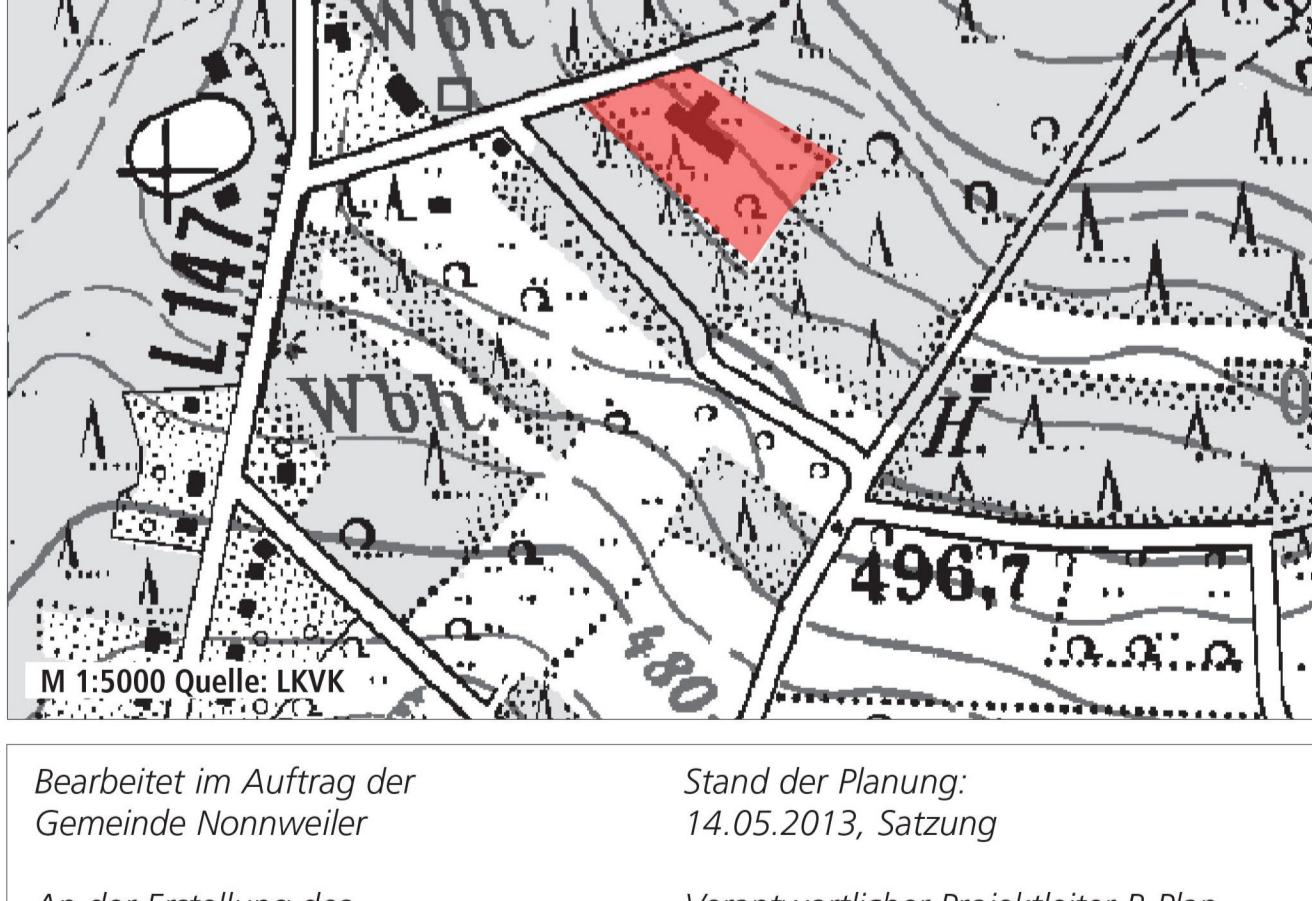
Nonnweiler, den _____. _____. Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 44 Abs. 5 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Sondergebiet „Wohnpark der Lebenshilfe für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Nonnweiler, den _____. _____. Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET „WOHPARK DER LEBENSHILFE FÜR MENSCHEN MIT BESONDEREM UNTERSTÜTZUNGSBEDARF“ IN DER GEMEINDE NONNWEILER, ORTSTEIL OTZENHAUSEN



Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Nonnweiler

An der Erstellung des
Bebauungsplanes
waren beteiligt:

Kernplan GmbH

Kirchenstraße 12

66557 Illingen

Verantwortlicher Projektleiter B-Plan

Dipl.-Ing. Hugo Kern,
Raum- und Umweltplaner,

Geschäftsführender Gesellschafter