

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)



Baugebiet "Pflegezentrum"

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

- 0,8 Grundflächenzahl
- 9m GOKmax (maximale Gebäudeoberkante)

3. Bauweise, Baugrenzen

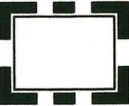
 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitbereich

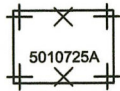
5. Sonstige Planzeichen



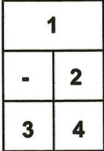
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



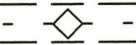
abzubrechendes Gebäude



Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), hier: Kennzeichnungen von Altlastflächen gem. Basiskartei der Altablagerungen im Regionalverband Saarbrücken und Kataster für Altablagerungen und Altstandorte des LUA (PTL_5983)



- 1 Baugebiet
- 2 Grundflächenzahl
- 3 Bauweise
- 4 max. Höhe, GOKmax



Creos Gasleitung, ungefährender Verlauf mit Schutzstreifen, nicht exakt eingemessen

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 12 Abs. 3 BauGB

- 1.1 Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf sonstige Weise. Festgesetzt wird das Baugebiet "Pflegezentrum". Innerhalb des Pflegezentrums sind folgende Nutzungen zulässig:
- Pflegezentrum sowie Einrichtungen, die mit der Zweckbestimmung Pflegezentrum im Zusammenhang stehen (z.B. Betreutes Wohnen, Pflege- und Therapieeinrichtungen, Seniorenwohnungen, Gemeinschaftseinrichtungen sowie sonstige Nutzungen, die in inhaltlichem bzw. funktionalem Bezug zum Pflegezentrum stehen).
 - Ein- und Ausfahrten, Stellplätze sowie die innere Erschließung sind allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl

Im Baugebiet wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt (siehe Plan).

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Es wird eine maximale Gebäudeoberkante (Firsthöhe) von 9,00 m festgesetzt (siehe Plan). Bezugspunkt ist die Oberkante der Bahnhofstraße in Höhe der Gebäudemitte. Technische Aufbauten wie z.B. Kühlaggregate, Schornsteine, u.ä. dürfen die maximale Höhe der baulichen Anlage ausnahmsweise überschreiten.

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

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (siehe Plan).

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt (siehe Plan).

5. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

6. Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Bebauungsplan wird die Gashochdruckleitung als unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt. Die Leitung einschl. Schutzstreifen sind zu beachten.

7. Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeitbereich" festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche sind Nebenanlagen zur Garten- und Freizeitgestaltung zulässig. Die vorhandene Gasleitung ist hierbei zu berücksichtigen.

8. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden entsprechend den Untersuchungsergebnissen des Altlastengutachtens durch WPV Geoconsult folgende Maßnahmen zum Schutz des Bodens festgesetzt:
Wenn im Zuge von Baumaßnahmen die aktuell vorhandene vollständige Versiegelung der Fläche beseitigt oder in den Untergrund eingegriffen wird, ist ein Aushub verunreinigter Bodenschichten erforderlich. Massen aus dem Bereich der Zapfsäulen sind dann als gefährlicher Abfall (LAGA Zuordnung > 2) zu entsorgen. Die auf dem Tankstellenareal vorhandenen Schwarzdecken sind stark teerhaltig und müssen als pechhaltiger Straßenaufbruch ebenfalls als gefährlicher Abfall behandelt werden.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen sind. Für die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollte zur Förderung der Insektenfauna die Gestaltung mit heimischen Blühgehölzen bzw. Ansaat blütenreicher Saatgutmischungen umgesetzt werden.

Pflanzliste (nicht abschließend):

Bäume (empfohlener StU 16-18 cm): Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus "Fatigiata" (Hainbuche), Linden (Tilia sp.), Kirsche (Prunus avium),
Sträucher (Zw. H 60-80 cm): Hasei (Corylus avellana), Hartriegel (cornus sanguinea), Holunder (sambucus nigra), Weide (salix sp), Rosen (rosa sp)

10. Festsetzungen zum Lärmschutz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:
(siehe hierzu schalltechnische Untersuchung von Konzept db plus GmbH, St. Wendel, 29.11.2022)

Zum Schutz vor gesundheitsgefährdenden Geräuscheinwirkungen ist an der West-, Nord- und Südfassade der geplanten Bebauung (siehe Abbildung A04 des schalltechnischen Gutachtens mit Beurteilungspegel > 45 dB(A) am Tag) eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich an diesen Fassaden keine öffenbaren Fenster und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen i. S. d. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ befinden. Die Belichtung schutzwürdiger Aufenthaltsräume durch feststehende, nicht öffenbare Glaselemente ist möglich. Eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumlüftung – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) ist über fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder andere technische Maßnahmen bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherzustellen.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im B-Plan (siehe Abbildung A08 des schalltechnischen Gutachtens) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es sind auch anderweitige Maßnahmen zulässig, die die Einhaltung der Lärmwerte erzielen.

11. Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Nutzung ist so lange eingeschränkt, bis gutachterlich durch einen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen durch eine mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmte Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist. Nach Rückbau ober- und unterirdischer Anlagenteile ist die gutachterlich zu begleitende Sanierungsmaßnahme durch Freimessungen zu belegen.

12. Festsetzung gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Gem. § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass auf der Parzelle 444/178 und / oder 755/178 Hecken- und Grünstrukturen mit einer Gesamtfläche von 500 qm zu entwickeln sind.

II. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

Das anfallende Niederschlagswasser ist durch eine Retentionszisterne auf dem Grundstück zurückzuhalten und mit 1 l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.

III. KENNZEICHNUNG von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Im Geltungsbereich wird eine Altlast (ehemalige Tankstelle), gekennzeichnet (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

IV. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan).

V. HINWEISE

- Rodungen sind 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.
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
- energis / energis Netzgesellschaft: Im dargestellten Geltungsbereich befinden sich ein Mittelspannungskabel, ein Niederspannungskabel, eine Wasserversorgungsleitung und ein Speedpipe-Rohrverband (LWL). Nach geltenden DVGW- und VDE-Richtlinien müssen zu den Versorgungsleitungen die geltenden Schutzabstände eingehalten werden. Die Schutzstreifenbreite beträgt 2,0 m (jeweils 1,0 m beiderseits der Leitungstrasse) bei dem Mittelspannungskabel. Kabel- und Leitungstrassen sowie Maste dürfen nicht überbaut bzw. bepflanzt werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein.
- LUA: Die Zulässigkeit der geplanten Nutzung sollte im Vorfeld der Bauantragstellung durch Vorlage einer Sanierungsdokumentation belegt werden. Die aufschleibend wirksamen Bedingungen für die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens können auch baubegleitend geschaffen werden. In diesem Fall werden im nachfolgenden Bauantragsverfahren entsprechende Auflagen formuliert. Hinsichtlich des Schallschutzes werden ggf. im Baugenehmigungsverfahren Auflagen formuliert.
- Die anfallenden Niederschlagswässer sind über dichte Kanäle der örtlichen Kanalisation zuzuleiten. Einer Versickerung der Niederschlagswässer kann nur über die natürliche oder über eine mindestens 30 cm mächtige belebte Bodenzonen außerhalb von Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen zugestimmt werden. Das LUA weist außerdem darauf hin, dass für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten sowie für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) nur Material verwendet werden darf, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält, bzw. Material, das der Einbauklasse 1.1 (bei einem Mindestabstand von 1,00 m zwischen Grundwasser und Einbaumaterial) bzw. Einbauklasse oder LAGA Mittellung M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand, September 2005) entspricht. https://www.saarland.de/SharedDocs/Downloads/DE/muv/abfall/dl_lagam20_muv.html
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen, jedoch sind im Umkreis römische und Mittelalterliche Fundstellen bekannt. Daher wird explizit auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG) hingewiesen. Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird ebenfalls hingewiesen.
- Im Plangebiet sind keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Der Bebauungsplan befindet sich im Gebiet einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Ob unter diesem Bereich Abbau umgegangen ist, ist nicht bekannt. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dem Oberbergamt mitzuteilen. Der Bebauungsplan befindet sich im Einwirkungsbereich von Abbautätigkeiten des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Da der letzte Abbau bereits mehr als 50 Jahre zurückliegt, sind die bergbaulichen Einwirkungen an der Tagesoberfläche erfahrungsgemäß abgeklungen.
- Durch das Plangebiet führen 7 Richtfunkverbindungen der Telefonica hindurch.
- Am nordöstlichen Rand befindet sich die Creos-Gasleitung. Die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH in der jeweilig gültigen Fassung ist zu beachten. Nähere Infos sind der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.
- Es wird um rechtzeitige Vorlage aussagekräftiger Detailpläne vor Baubeginn zur Abstimmung mit dem LfS gebeten.
- Es wird empfohlen, bei der Planung den Artenschutz zu berücksichtigen bzw. aktiv zu unterstützen und z.B. Nistkästen für Mauersegler in der Fassade anzubringen.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

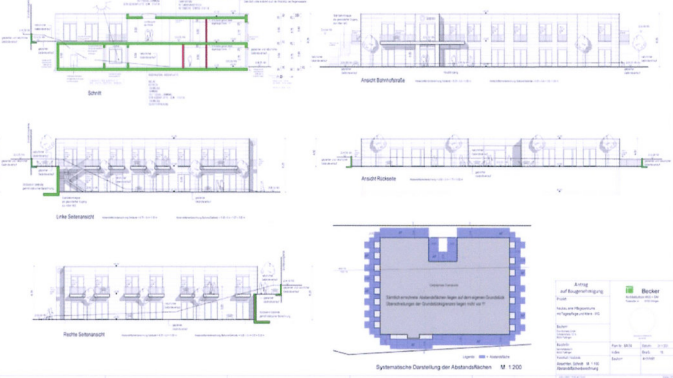
Grundriss Erdgeschoss



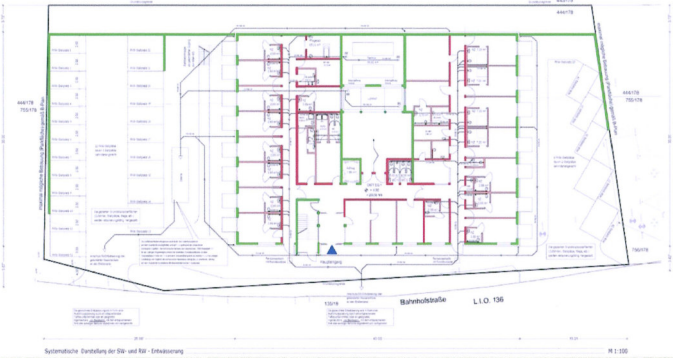
Grundriss Obergeschoss



Ansichten, Schnitte



Entwässerungsplan



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. 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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), mehrfach geändert, §§ 27-29 und 31 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 648)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Kommunaleselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), mehrfach geändert durch Art. 60 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Satzung der Stadt Püttlingen zum Schutz der Bäume in der Stadt Püttlingen, 01.01.2009

1. Änderungssatzung der Stadt Püttlingen über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Entwässerungs- und Abwassereinigungsanlage, zuletzt geändert am 15.05.2019

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Püttlingen hat am 30.03.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Pflegezentrum am Bahnhof" mit Vorhaben- und Erschließungsplan im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 07.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2022 bis einschließlich 20.05.2022 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können, am 07.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.04.2022 um Stellungnahme gebeten und über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Püttlingen am 14.02.2023 geprüft wurden. In gleicher Sitzung wurde der Aufstellungsbeschluss neu gefasst, der überarbeitete Entwurf erneut gebilligt und die erneute Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 03.03.2023 bis einschließlich 17.03.2023 erneut öffentlich ausgelegen (§ 4a Abs. 3 BauGB). Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 23.02.2023 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der erneuten Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.02.2023 über die erneute Auslegung benachrichtigt. Während der erneuten Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat am 19.04.2023 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Püttlingen hat am 19.04.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Pflegezentrum am Bahnhof" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Püttlingen, den 27.04.2023


Die Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss wurde am 04.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Pflegezentrum am Bahnhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Püttlingen, den 05.05.2023


Die Bürgermeisterin

