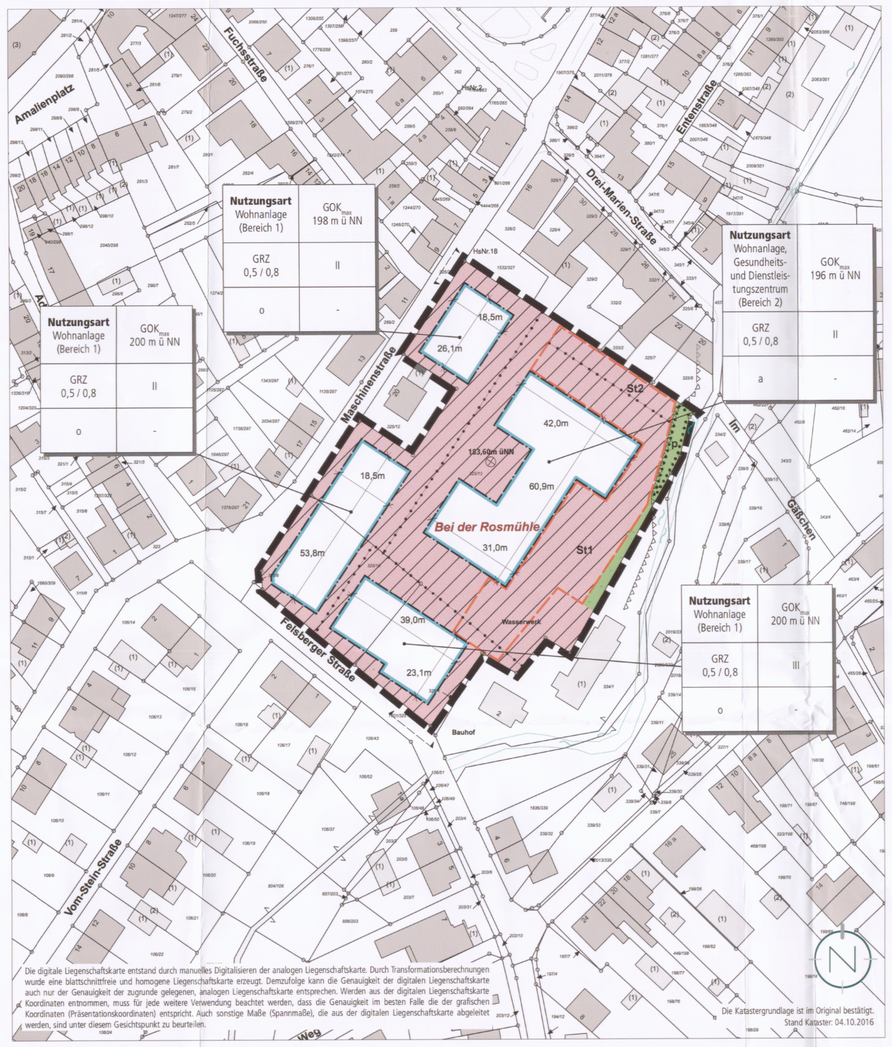
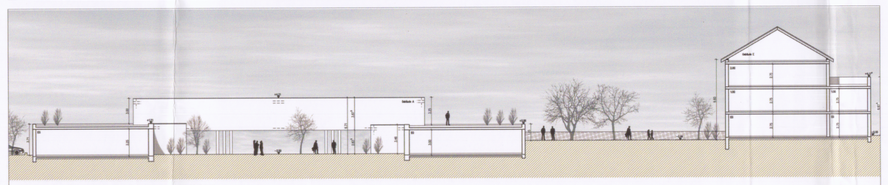
TEIL A: PLANZEICHNUNG



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

ANSICHT / SYSTEMSCHNITT VON NORDWESTEN



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- NUTZUNGSART: „WOHNANLAGE"(BEREICH 1) / „WOHNANLAGE, GESUNDHEITS- UND DIENSTLEISTUNGS-ZENTRUM" (BEREICH 2) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- $GOK_{max.}$ HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- GRZ 0,5 / 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS) (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO)
- a ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- o OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- St FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (St1) FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE/ CARPORTS UND NEBENANLAGEN (St2) (§ 9 ABS.1 NR. 4 BAUGB)
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND; HIER: SCHUTZABSTAND ZUM BACHLAUF (§ 9 ABS.1 NR. 10 UND ABS. 6 BAUGB)
- BEREICH FÜR EIN- UND AUSFAHRTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)
- P PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- ABGRENZUNG DER NUTZUNGSART ABGRENZUNG DER FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (St1) VON DER FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE/ CARPORTS UND NEBENANLAGEN (St2)
- BEZUGSPUNKT GELÄNDEOBERKANTE

Nutzungsart	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	-

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 12 ABS. 3A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. NUTZUNGSART: „WOHNANLAGE" (BEREICH 1) / „WOHNANLAGE, GESUNDHEITS- UND DIENSTLEISTUNGSZENTRUM" (BEREICH 2)
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. §§ 4 BAUNVO

Siehe Plan. Im Bereich 1 „Wohnanlage" und im Bereich 2 „Wohnanlage, Gesundheits- und Dienstleistungszentrum" ist Wohnnutzung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes der BauNVO zulässig.

Im Bereich 2 „Wohnanlage, Gesundheits- und Dienstleistungszentrum" sind darüber hinaus insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

1. Betriebe für gesundheits- und pflegeaffine Therapie- und Dienstleistungen (z.B. Physiotherapie, Fitness-Studio etc.) und Räume für freie Berufe (z.B. Arzt),
2. der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaft (Bistro),
3. maximal 3 gesundheits- und pflegeaffine Einzelhandelsbetriebe (z.B. Sanitätshaus) mit einer Verkaufsfläche von maximal 250 qm je Einheit, sofern die Verkaufsstätte dem Gesundheitszentrum baulich und funktional untergeordnet ist,
4. den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für therapeutische Angebote (z.B. Musiktherapie, Gemeinschaftsräume etc.),
5. Servicezentrale zur Koordination des Versorgungs- und Dienstleistungssystems,
6. sonstige Dienstleistungsbetriebe,
7. alle sonstigen für einen ordnungsgemäßen Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen (Sanitärräume, Lagerräume, Sozialräume, Blockheizkraftwerk etc.).

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

3.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan. Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Der maßgebende obere Bezugspunkt kann den Nutzungsschablonen entnommen werden.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geeigneter Dachflächen (Firsthöhe).

Die zulässige Oberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten etc.) auf max. 30 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses bis zu einer Höhe von max. 1,5 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante weiter überschritten werden.

3.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) im Geltungsbereich wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,5 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Übrigen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Fläche des gesamten Geltungsbereiches maßgebend.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO

Siehe Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird analog § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

4. BAUWEISE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.

In der offenen Bauweise analog § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Länge der Baukörper darf 50 m nicht überschreiten.

In der abweichenden Bauweise analog § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Blockheizkraftwerk). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. (s. ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen).

Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (St1) FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE/ CARPORTS UND NEBENANLAGEN (St2)
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO

Siehe Plan. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (St1) sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze/ Carports und Nebenanlagen (St2) zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In der Fläche für Stellplätze/ Carports und Nebenanlagen (St2) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zusätzlich auch Carports zulässig. Die Rückseiten der Carports sind aus Lärmschutzgründen in Richtung Drei-Marien-Straße geschlossen auszugestalten.

Zufahrten, Zugänge, Wege, Rampen, Notausgänge, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Anleiterflächen und weitere Erschließungselemente sowie Optionsflächen für Lüftungsschächte dürfen auch außerhalb der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, der Flächen für Stellplätze/ Carports und Nebenanlagen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Die Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen dienen auch der Erschließung des „Hauses der Generationen".

7. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICHE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan. An den im Plan durch Symbol gekennzeichneten Stellen werden Ein- und Ausfahrtbereiche zum rückwärtigen Bereich festgesetzt. Ein- und Ausfahrten sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

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

Siehe Plan.

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

Die Stellplätze sind gem. FLL-Richtlinie („Empfehlungen für Baumpflanzungen") zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Stellplatzbaum ist eine Baumscheibe von 9-10 qm vorzusehen.

Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen sind zur Anpflanzung nur einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Pflanzliste für Stellplatz-/ Straßenraumeingrünung
(Sorten siehe Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter)

Hochstämme:

- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)

Zur schnelleren Wirksamkeit der Pflanzungen im Sinne einer schnelleren Aufwertung des Ortsbildes werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Stellplatzbäume: 3xv; StU 16 - 18 cm
- Sträucher: 2 xv.; H. 1,00 m

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Im Plangebiet sind 10 großkronige Bäume zu pflanzen.

10. FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB

Siehe Plan. Innerhalb des 5 m breiten Schutzstreifens westlich des Bachlaufes sind die vorkommenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie das Gewässer zu erhalten und naturnah zu bewirtschaften.

11. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES
ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern.
- Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.
- Anfallendes Regenwasser ist in unterirdischen Zisternen zu speichern und gedrosselt über einen Regenwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal abzugeben. Für die Bemessung der Zisternen wird festgesetzt: Pro Baugrundstück ist der Umfang der überbauten und versiegelten Fläche, von der das Niederschlagswasser in den Auffangbehälter abgeleitet wird, im Verhältnis von 20 m^2 je m^3 Fassungsvermögen des Behälters auszuführen.
- Anfallendes Niederschlagswasser kann auch dem Bachlauf zugeführt werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

- Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.
- Dacheindeckung: Dacheindeckungen in glänzenden reflektierenden Materialien sind unzulässig. Unzulässig sind auch unbeschichtete und beschichtete Trapezbleche als Dacheindeckung. Dachbegrünungen sind zulässig.
- Fassadengestaltung: Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten.
- Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig, Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, Werbefahnen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen.
- Sonstiges: Mülltonnen sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.
- Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen: Die Anlage von Böschungen, Stützmauern (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche), Abgrabungen und Aufschüttungen ist bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- Stellplätze: Im Baugebiet sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze und je 40 qm Nutzfläche eines Gewerbebetriebes oder Dienstleisters jeweils 1 Stellplatz nachzuweisen.
- Historische Mauer: Aus städtebaulicher Sicht ist die historische Mauer bzw. ein Teil davon zu erhalten, um so auf die historische Vergangenheit und entsprechende Nutzungen hinzuweisen und zu erinnern.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Schutzstreifen zum Bachlauf

- Der innerhalb des Plangebietes verlaufende Bachlauf wird gem. SWG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Westlich des Bachlaufes wird gemessen ab der Uferlinie ein 5 m breiter Schutzstreifen festgesetzt.

HINWEISE

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und 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, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Funde von Bodendenkmälern mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten. Vor Beginn der Bauarbeiten sind vom Bauträger in den von den geplanten Erdarbeiten betroffenen Bereichen archäologische Sondagen zur Denkmalerkenntnis durchzuführen. Teilweise können die Sondagen auch ersetzt werden durch eine baubegleitende Betreuung der Erdarbeiten (nach einvernehmlicher Absprache mit dem Landesdenkmalamt). Sollten die Sondagen/ baubegleitenden Beobachtungen Hinweise auf Bodendenkmäler ergeben, kann das Landesdenkmalamt nach Rechtsgutabwägung systematische Ausgrabungen fordern. Über die Art und Weise des Vorgehens und das für die bodendenkmalpflegerischen Maßnahmen eingesetzte Personal ist Einvernehmen zwischen dem Bauträger und dem Landesdenkmalamt herzustellen. Der Träger dieser größeren Baumaßnahme übernimmt im Rahmen des Zumutbaren die Kosten für alle bodendenkmalpflegerischen Maßnahmen (inkl. möglicher Kosten für zeitliche Verzögerungen), für Sondagen, Grabungen, Konservierung der Funde und die Dokumentation der Befunde und Funde (gem. § 12 Abs. 4 Satz 2 Saarländ. Denkmalschutzgesetz). Das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt I S. 790), ist einzuhalten. § 20 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) gilt entsprechend. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDSchG wird hingewiesen.
- Die Erschließung des Bereiches 2 ist zu gewährleisten.
- Es wird empfohlen, eine beprobungslose historische Recherche des Standortes auf Altlasten durchzuführen, da mit einem oder mehreren Heizöltanks größerer Volumina, evtl. einem Heizhaus, sowie zugehörigen Leitungen, möglicherweise Glycolbehältnissen als Frostschutz, zu rechnen ist. Möglicherweise existieren bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde noch Bauakten, aus denen diese Informationen hervorgehen. Gärtnereispezifisch ist von einem erfolgten Einsatz von Pflanzenschutzmittel auszugehen. Hier wäre zu prüfen, ob sich dieser nur auf die Gewächshäuser beschränkte, oder auch die Freiflächen betroffen waren. Darüber hinaus gab es eventuell Pflanzenschutzmittel-Lager, sowie Bereiche, in denen mit den Pflanzenschutzmitteln umgegangen wurde. Beim Vorliegen von entsprechenden Anhaltspunkten wäre es dann erforderlich, einen anerkannten Sachverständigen gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VSU) in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) mit orientierenden Untersuchung zu beauftragen, der dann mittels Bodenaufschlüsse und entsprechender Bodenprobenahme den Altlastverdacht bestätigt bzw. ausräumt.
- Gemäß § 22 Abs. 1 SWG ist das Einleiten von Niederschlagswasser erlaubnisfrei, soweit das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist und die Einleitung nicht durch gemeinsame Anlagen erfolgt. Werden die zuvor genannten Bedingungen nicht eingehalten, so ist beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zum Einleiten von Abwasser in ein Gewässer zu beantragen.
- Grundsätzlich sind Baumaßnahmen im Bereich der Anlagen der energis-Netzgesellschaft mbH im Vorfeld mit der energis abzustimmen. Der Bauherr bzw. das bauausführende Unternehmen möge sich bitte vor Baubeginn an die Abteilung R VV, Tel. 0681 4030-2002 oder av-gawa@energis-netzgesellschaft.de bzw, Tel. 0681 4030-3003 oder av-strom@energis-netzgesellschaft.de für Stromleitungen wenden.
- Im Plangebiet sind keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Auf dem Gelände der alten Gärtnerei befinden sich noch in Betrieb befindliche Brunnenleitungen aus der Gründerzeit der Wasserversorgung der Gemeinde Wallerfangen. Da diese Brunnenleitungen in keinen Planunterlagen enthalten sind, wird empfohlen, vor Baubeginn Suchschachtungen durchzuführen, um frühzeitig den Leitungsverlauf zu prüfen und die Umverlegung der Brunnenleitungen zu veranlassen. Eine Umlegung zur weiteren Nutzung der Brunnenleitung auf dem Gelände und angeschlossener Dritter ist notwendig und sollte rechtzeitig geplant werden.
- Im Plangebiet sind Fernwärmeversorgungsleitungen der STEAG vorhanden. Hierbei ist zu beachten, dass sich eventuell auch Datenkabel im Bereich der Fernwärmeleitungen befinden können. Die Versorgung des angrenzenden „Hauses der Generationen" ist zu gewährleisten. Der Bauherr bzw. das bauausführende Unternehmen möge sich für die erforderliche örtliche Einweisung an die Netzabteilung Saarlouis, Telefon: 0681 94949696 wenden.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) (Satzungsbeschluss).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714, 2017 I S. 280).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt I S. 790).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsbl. I S. 840).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die Firma „IWohnen uG", hat mit Schreiben vom 17.06.2015 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Wallerfangen hat am 06.10.2016 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnanlage Zur alten Gärtnerei" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 13.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Wallerfangen hat in seiner Sitzung am 06.04.2017 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnanlage Zur alten Gärtnerei" beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 24.04.2017 bis einschließlich 26.05.2017 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 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 13.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11.04.2017 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 26.05.2017 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 28.09.2017. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 28.09.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnanlage Zur alten Gärtnerei" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnanlage Zur alten Gärtnerei" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

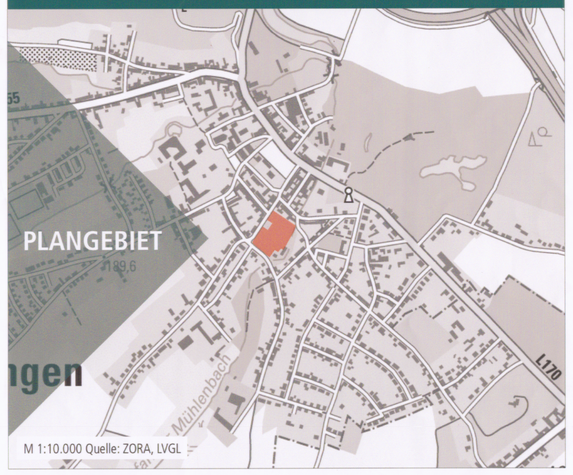
Wallerfangen, den 28.09.2017
Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am 05.10.2017 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 der §§ 214, 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnanlage Zur alten Gärtnerei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wallerfangen, den 05.10.2017
Der Bürgermeister

Wohnanlage Zur alten Gärtnerei

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Gemeinde Wallerfangen, Ortsteil Wallerfangen



Bearbeitet im Auftrag der
IWohnen uG
Saarburger Straße 40
66693 Mettlach-Orscholz

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

Stand der Planung: 28.07.2017
SATZUNG

Maßstab 1:1000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab
0 10 50 100