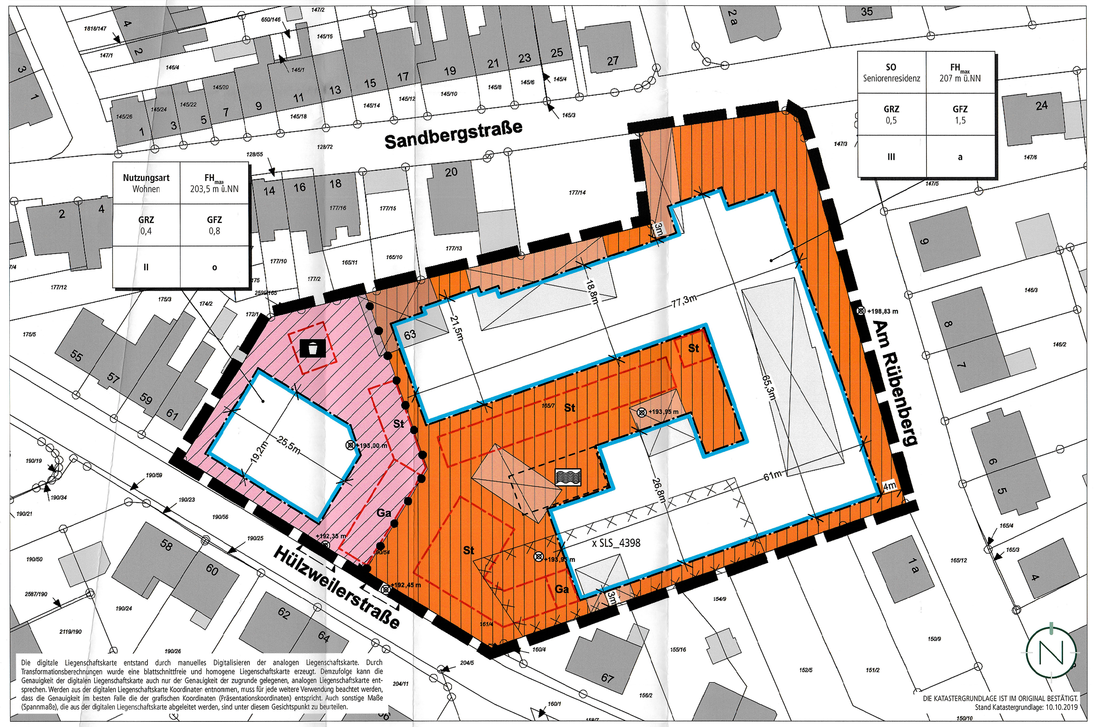
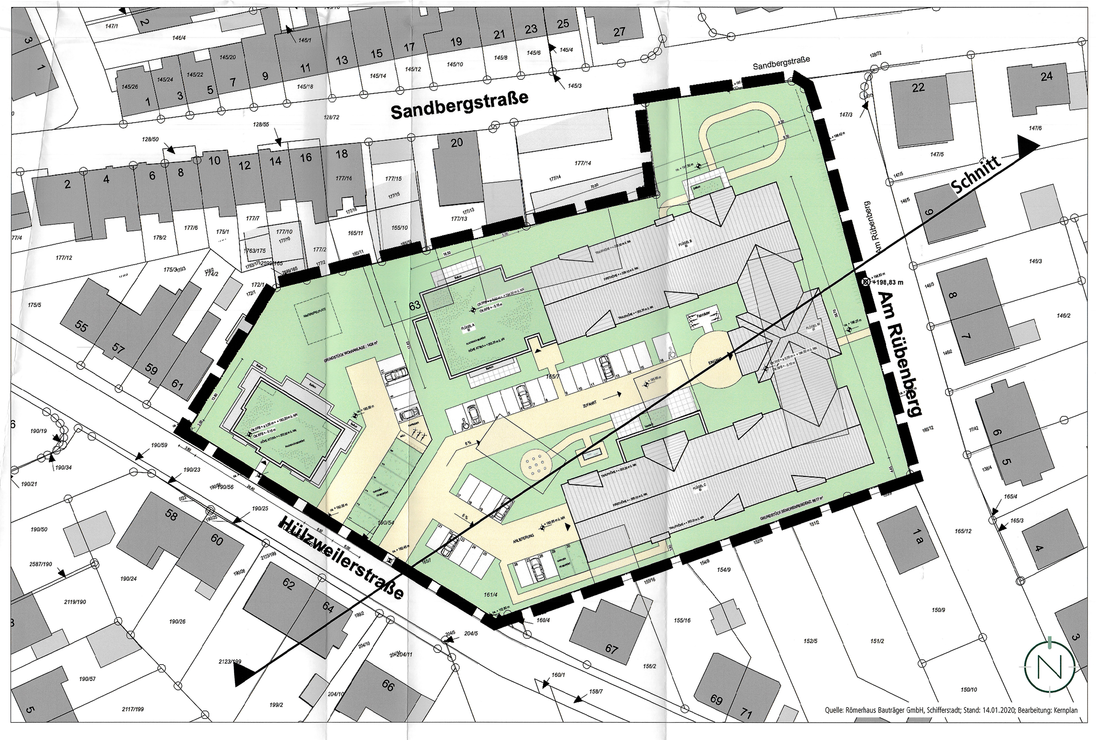
TEIL A: PLANZEICHNUNG

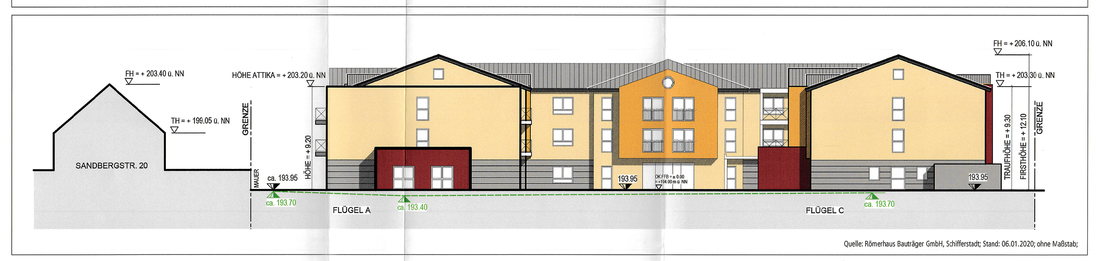


Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine blattschnittfreie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Genauigkeit kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur der Genauigkeit der zugrunde gelegenen, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Sie werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten für eine bestimmte Verwendung berechnet werden, das die Genauigkeit im besten Falle die der grafischen Koordinaten (Präzentationsinformation) entspricht, auch sonstige Maße (Spannmaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesen Gesichtspunkt zu bewerten.

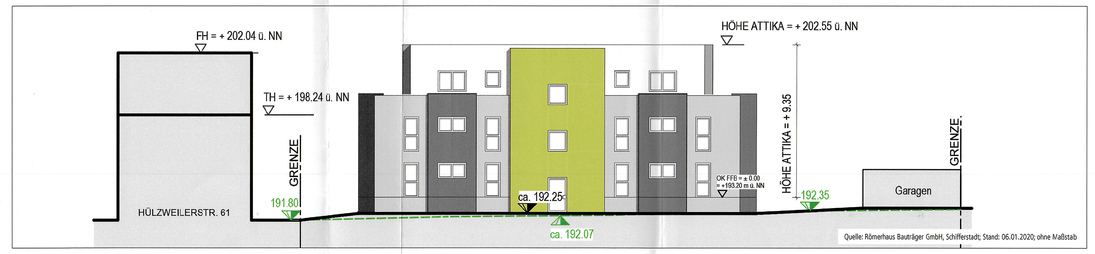
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



ANSICHT WEST SENIORENRESIDENZ



ANSICHT WEST WOHNBEBAUUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- NUTZUNGSART "WOHNEN" IM SINNE EINES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
- SO — SONSTIGES SONDERGEBIET, HIER: SENIORENRESIDENZ (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)
- FH_{max} — HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- GFZ — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
- II — ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
- o — OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN HIER: St = STELLPLÄTZE; Ga = GARAGE; = SPIELPLATZ (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)
- ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 ABS. 5 BAUGB)
- x SLS_4398 — STANDORT DER ALTLASTVERDACHTSFLÄCHE MIT KENNNUMMER (§ 9 ABS. 5 BAUGB)
- HÖHENLAGE; HIER: EINGEMESSENE HÖHE GELÄNDE Ü. NN
- ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES/ DER BAULICHEN ANLAGE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG
- INFORMELLE ABGRENZUNG DER GEPLANTEN BRUNNEN- UND KNEIPPANLAGE

Nutzungsart	max. Firsthöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG. § 9 BAUGB)

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 die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO

2.1 NUTZUNGSART "WOHNEN"

Siehe Plan.
Zulässig ist Wohnnutzung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes.

2.2 SONSTIGES SONDERGEBIET, ZWECKBESTIMMUNG „SENIOREN-RESIDENZ"

Siehe Plan.
Analog § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenresidenz" festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Seniorenresidenz mit Ein- und Zwei-Bett-Appartements sowie Service-Wohnungen,
2. der Seniorenresidenz dienende und untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Anlagen für die Pflege (z.B. Sanitäranlagen),
3. den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbetreuung, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie, Ausstellungsräume,
4. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Wellness, Massage und sonstige Anwendungen sowie für Kosmetik,
5. Schank- und Speisewirtschaft (z.B. Bistro, Café mit Kiosk).

Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastverdachtsfläche gem. § 9 Abs. 2 BauGB:

Im Bereich der Altlastverdachtsfläche sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist.

Der Sachverständige ist mit einer historischen Recherche und ggfs. einer orientierenden Untersuchung i. S. der Bodenschutzgesetzgebung zu beauftragen, um den Altlastenverdacht zu bestätigen oder zu entkräften.

Ggfs. sind hierzu Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG, Sachgebiets 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für der Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VSU) in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 BBodSchG ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt dann die Freigabe.

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.
Als Bezugspunkt der Höhe für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Firsthöhe (Fh). Der maßgebende obere Bezugspunkt kann den Nutzungsschablonen entnommen werden.

Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante etc.).

Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses entspricht die Gebäudeoberkante der festgesetzten Firsthöhe.

Die Gebäudeoberkante wird im Übrigen definiert durch den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

Die zulässige Firsthöhe kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule/ Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.

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

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl [GRZ] wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO im Bereich des sonstigen Sondergebietes auf 0,5 und im Bereich der Fläche mit der Nutzungsart „Wohnen" auf 0,4 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.

Analog § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,7 im Bereich des sonstigen Sondergebietes sowie bis zu einer GRZ von 0,6 im Bereich der Fläche mit der Nutzungsart „Wohnen" überschritten werden.

Der Grundstücksfläche i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. Gemeinschaftsanlagen sind private Anlagen, die einem begrenzten Kreis von Grundstückseigentümern gehören, die durch die gemeinsame Errichtung und Unterhaltung einer Verpflichtung aus gesetzlichen Vorschriften nachkommen (z. B. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze, Spielplatz).

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

Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird analog § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Kellergeschosse sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).

3.4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im sonstigen Sondergebiet; hier: Seniorenresidenz analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO, § 17 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO mit 1,5 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bereich der Fläche mit der Nutzungsart „Wohnen" analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO, § 17 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

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

Siehe Plan.
Es wird eine offene Bauweise innerhalb der Fläche mit der Nutzungsart „Wohnen" festgesetzt. In der offenen Bauweise analog § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Es wird eine abweichende Bauweise im sonstigen Sondergebiet; hier: Seniorenresidenz festgesetzt. 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 (0,5 m) 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. Brunnen- und Kneippanlage, Terrassen, Müllsammelplätze). Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind analog § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

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

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFAHRTEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.
Stellplätze, Fahrradstellplätze und Garagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze oder Garagen zulässig.

Zufahrten und Zuwege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Innerhalb des Mehrfamilienwohnhauses sind max. 7 Wohnungen zulässig.

8. ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICHE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Ein- und Ausfahrten sind nur in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen (entlang der Hülzweilerstraße) zulässig (ausgenommen hiervon sind Zufahrtsbereiche für Rettungsfahrzeuge).

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

Zur Herstellung der Bebaubarkeit des Plangebietes sind Geländemodellierungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich. Die neuen Geländehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB) sind in Metern über Normalnull (NN.) durch Planeintrag festgesetzt. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Maß sind zulässig.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Setzzeiten bzw. der Zeit der Sommerquartiernahme:
Die Baufeldräumung/Rodung von Gehölzen darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Rückbau der Gebäude innerhalb des Zeitraumes von Oktober bis März: Sollte der Gebäuderückbau außerhalb des Zeitraumes von Oktober bis März erfolgen, dann sind die Gebäude unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahme auf besetze Nester von Vögeln, speziell des Haussperlings, zu prüfen, um eine Tötung von Individuen zu vermeiden. Im Falle einer Brut sind notwendige Maßnahmen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen (z.B. Baubegrin erst nach Ende der Aufzuchtphase).

Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter:
Je Neubau sind mindestens zwei Nisthilfen für Mauersegler und/oder Haussperlinge sowie mindestens vier weitere Kästen für Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter an geeigneten Stellen anzubringen.

11. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN; HIER: SPIELPLATZ
ANALOG. § 9 ABS. 1 NR. 22 BAUGB

Siehe Plan.

12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A.) V. M. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Ab drei Stellplätzen ist im Umfang von je drei Stellplätzen mindestens ein standortgerechter klein- bis mittelkroniger Laubbaumhochstamm (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen.

Bei allen Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) mindestens 6,0 m² betragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden, Ramm-Borden, etc. vor Überfahrverletzung zu schützen. Im Falle bewegter Verhältnisse sind Belüftungs- und Bewässerungsanlage anzulegen; die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m³ umfassen und 1,50 m tief sein.

Bei der Baumarten bzw. -sortenauswahl für den Stellplatzbereich ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden:

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Wildbirne (Pyrus communis)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Speierling (Sorbus domestica)
- Elsbeere (Sorbus torminalis)

Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung. Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.

Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

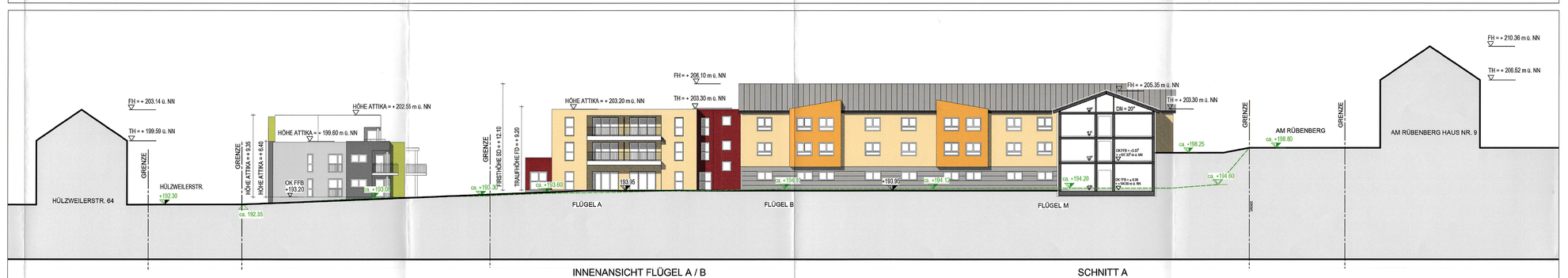
13. ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
ANALOG. § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB

Naturraumtypische und standortgerechte Gehölze sind, sofern es der Gesundheitszustand erlaubt und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, zu erhalten, und in die Planung zu integrieren. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

14. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

SCHNITT



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

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

- Stellplätze: Je 8 Betten in der Seniorenresidenz ist ein PKW-Stellplatz nachzuweisen. Je der Seniorenresidenz zugeordneten Service-Wohnung ist ein Pkw-Stellplatz nachzuweisen. Je Wohneinheit innerhalb der Fläche mit der Nutzungsart „Wohnen" sind 1,5 PKW-Stellplätze (inkl. Besucherparkplätze) nachzuweisen.
- Dachform, Dacheindeckung: Als Dachform sind Satteldächer, flachgeneigte Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern sind nur in der dieser Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.
- Fassadengestaltung: Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein und Holzverkleidungen zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig. Eine Fassadenbegrünung ist ausdrücklich erlaubt.
- Einfriedungen: Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen (Zäune, Hecken, etc.) bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig.
- Sonstiges: Abfall- und Wertstoffbehälter sind im Gebäude oder in vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Konstruktionen unterzubringen.
- Niederschlagswasserbeseitigung:
  - Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jährliges Regenereignis erfolgen. Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf maximal 10/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5- jährliges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem Drosselabfluss in Höhe von maximal 1 l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2 l/(s•ha) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter. Der entsprechende rechnerische Nachweis ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis vor Baubeginn zur Freigabe vorzulegen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
  - Die geplanten Grundstücksoberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege,etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden.
  - Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.

Weitere Angaben zur Entwässerung finden sich unter den Hinweisen.

HINWEISE

- Der 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 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.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 16 SDSchG wird hingewiesen. Auf § 28 SSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.
- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem.
- Sind Im Plangebiet über o. g. Altlastverdachtsfläche 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 als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelsiehfahrzeugen angefahren werden können.
- Bei Konkretisierung der Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest einzuholen.
- Für das Plangebiet liegen keine Luftbilder oder sonstige Unterlagen vor, die eine Kampfmittelbelastung für den Planungsbereich dokumentieren. Somit ist es nicht möglich, Aussagen zu möglichen Kampfmitteln im Bereich der geplanten Baumaßnahme zu machen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann somit nicht ausgeschlossen werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeiinstelstelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Zur Stromversorgung des geplanten Bauprojektes ist die Errichtung einer kundeneigenen Trafostation notwendig. Die Trafostation ist an der Grundstücksgrenze zur Hülzweilerstraße vom Kunden zu errichten und wird von der Netzwerke Saarlouis GmbH auf Antrag ins 10 KV-Mittelspannungsnetz eingebunden.

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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) (Satzung).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) (Satzung).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2019 (Amtsbl. I S. 639) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Februar 2020 (Amtsbl. I S. 208) (Satzung).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2019 (Amtsbl. I S. 639) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I 2020 S. 211) (Satzung).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358).
- 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 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
- 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).
- Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Saarlouis (Baumschutzsatzung) vom 30.03.1995, in Kraft getreten am 01.01.2001, Art. 13 der Euro-Anpassungssatzung vom 27.09.2001, in Kraft getreten am 01.01.2002.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Vorhabenträgerin, die Römerhaus Bauträger GmbH, hat mit Schreiben vom 07.11.2019 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 06.02.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenresidenz und Wohnbebauung Hülzweilerstraße" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 19.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Seniorenresidenz und Wohnbebauung Hülzweilerstraße" wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 06.02.2020 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenresidenz und Wohnbebauung Hülzweilerstraße" 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 27.02.2020 bis einschließlich 27.03.2020 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 19.02.2020 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 19.02.2020 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 27.03.2020 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Wegen der corona-bedingten Schließung des Rathauses der Kreisstadt Saarlouis wurde die öffentliche Auslegung wiederholt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeich