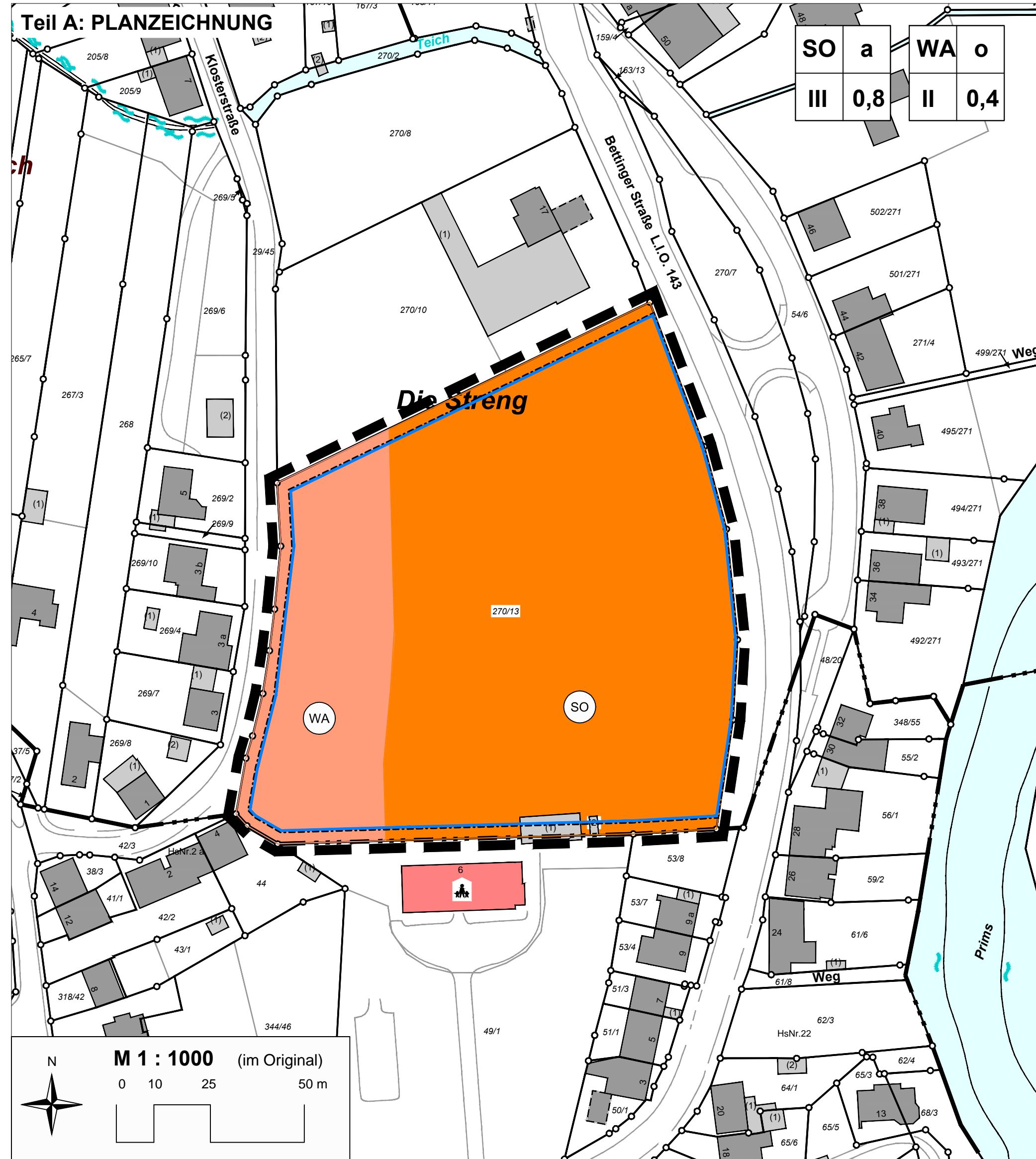


GEMEINDE SCHMELZ - ORTSTEIL HÜTTERSDORF

Bebauungsplan "Sondergebiet Medizinische Versorgung, Pflege und Wohngebiet Klosterstraße"



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Nutzungsschablone	1 Baugebiet
SO		2 Bauweise
Sondergebiet Pflege (§ 11 BauNVO)		3 max. Zahl der Vollgeschosse
WA		4 Grundflächenzahl (GRZ)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)		
0,8 bzw. 0,4	a, o	Bauweise (§ 22 Abs. 4 und § 22 Abs. 2 BauNVO)
II, III		Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ)		
maximale Zahl der Vollgeschosse		
5. sonstige Planzeichen		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gem. § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet Pflege festgesetzt. Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen: medizinisch-pflegerisches Versorgungszentrum, Pflegeeinrichtungen sowie Wohn- und Werkstätten für behinderte und pflegebedürftige Menschen. Allgemein zulässig sind weiterhin Zufahrten, Wege sowie die innere Erschließung.

1.2 Gem. § 4 BauNVO wird im Bebauungsplan außerdem ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen.

Gem. 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

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

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
Für das Sondergebiet wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet wird die Obergrenze der Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 20 BauNVO
Für die beiden Baugebiete wird die Höhe baulicher Anlagen durch die maximale Zahl der Vollgeschosse festgelegt. Dabei gilt für das SO: 3 VG, für das WA: 2 VG, siehe Plan.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf, und eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist. Für das WA wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

5. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports in den Baugebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und 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 fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Weiterhin wird für das WA festgesetzt, dass alle 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein Hochstamm zu pflanzen ist.

Pflanzenliste:
Bäume:
Obstbäume i.S., Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Nussbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia sp. (Linde)
Sträucher:
Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus monogyna (Eingriffel, Weißdorn).

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Es wird festgesetzt, dass vorhandene Bäume und Gebüschstrukturen zu erhalten sind, sofern sie nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen. Für entfernte Bäume ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Rodungen sind gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

II. FESTSETZUNG gem. § 1a Abs. 3 BauGB
Die Kompensation des errechneten Defizits (siehe Umweltbericht) wird über die Ökokonto-Maßnahme "Urwald aus zweiter Hand" ausgeglichen.

III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO
Es wird festgesetzt, dass das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser getrennt in die Prims einzuleiten ist.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzzone III
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzbereiches (WSG Hüttersdorf / Bettingen, Schutzzone III, bekannt gemacht im Amtsblatt des Saarlandes Nr. 4 vom 22.01.1990, S. 75 ff).

III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs; siehe Planzeichnung

IV. HINWEISE
Folgende allgemeinen Vorkehrungen zur Vermeidung potenzieller Auswirkungen werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern.

- Beginn der Arbeiten außerhalb der Brutzeit: Rodungsarbeiten sollen nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Baufeldräumung vom Zentrum nach außen, damit genügend Fluchtmöglichkeiten bestehen.
- Schonung angrenzender Grünstrukturen: Das Aufstellen von Bauzäunen entlang angrenzender empfindlicher Grünstrukturen verhindert Schäden an diesen Strukturen und gewährleistet, dass diese Flächen als Lebensraum weiter genutzt werden können.
- Erhaltung / Sicherung von Randstrukturen entlang der Baustelleneinrichtungsfelder und Wege: Das Aufstellen von Bauzäunen entlang der Baustelleneinrichtungen und Zuwegungen verhindert Schäden an angrenzenden empfindlichen Grünstrukturen und gewährleistet, dass diese Flächen als Lebensraum weiter genutzt werden können.
- Integration von vorhandenen Gehölzen in die Freiflächengestaltung, sofern nicht direkt von Baumaßnahmen betroffen.
- Es wird empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten eine Kontrolle auf planungsrelevante Tagfalter durchzuführen (z.B. durch Absuche der Nahrungspflanzen)

Die ergis meldet eine Erdgasmitteldruckleitung, ein 0,4-kV-Kabel sowie ein Stahlbetonmast einschl. Fundament (südliches Plangebiet). Auf späteren Planungsebenen sollte eine Dienstbarkeit zu Gunsten der ergis getätigt werden. Weitere Details siehe Begründung zum Bebauungsplan.

Der EVS bittet darum, bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) weist darauf hin, dass nach Vorlage der detaillierten Planungsunterlagen im weiteren Baugenehmigungsverfahren, je nach Anlage von Parkplätzen und deren Benutzungszeiten, ein Nachweis der Einhaltung der Nacht-Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm durch ein schalltechnisches Gutachten notwendig sein wird. Das LUA weist weiterhin auf die Lage innerhalb der Schutzzone III des durch Verordnung des Ministeriums für Umwelt vom 05.01.1990 ausgewiesenen Wasserschutzbereiches „Hüttersdorf / Bettingen“ (C34), zu Gunsten der Gemeinde Schmelz, die nächstgelegene Bohrung, die zur Trinkwasserversorgung herangezogen wird liegt ca. 350 m südöstlich des Plangebietes. Durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes können, je nach Art der beabsichtigten zukünftigen Nutzung und Bebauung, Verbotbestimmungen der geltenden Wasserschutzbereichsverordnung berührt werden.

Weiter merkt das LUA, dass, sofern Erdwärmesondenanlagen geplant werden sollten, diese aus Sicht des LUA als nicht genehmigungsfähig betrachtet werden, da die beabsichtigte Niederbringung von Geothermiebohrungen einen Eingriff in den Untergrund darstellen, welche mit dem Trinkwasserschutz nicht vereinbar sind.

Bei Planungen sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWStV) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. In der Zone III ist die Errichtung sowie die Erweiterung von oberirdischen Anlagen der Gefährdungsstufe D, unterirdischen Anlagen der Gefährdungsstufe C und D verboten.

Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränstrukturen, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält. Im Rahmen der späteren Umsetzung von Baumaßnahmen ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzbereichsverordnung zu überprüfen. Erst nach Vorlage der konkreten Bauanträge unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben können die ggf. erforderlichen Auflagen festgesetzt werden.

Des Weiteren macht das LUA darauf aufmerksam, dass sollten im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt werden, 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 in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Der Landesbetrieb für Straßenbau (LIS) weist darauf hin, dass die Planung bzw. die Anbindung an die Bettinger Straße zu gegebener Zeit mit dem LIS abgestimmt werden muss.

Sollten wieder Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, dass dicht neben dem Planungsgebiet mehrere frühmittelalterliche Gräber ausgegraben worden sind. Zudem besteht der Verdacht, dass eine in der Nähe erfasste römische Straße sich in das Planungsgebiet erstrecken könnte. Erdarbeiten im Planungsgebiet sind deshalb genehmigungspflichtig gem. § 10 Abs. 1 Satz 2 SDSLGS (Saarländ. Denkmalschutzgesetz) in Verbindung mit § 8 Abs. 5 SDSLGS.

Für alle Bauwerke, für deren Errichtung eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich ist, ist das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen.

Weitere Hinweise hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen von Vodafone.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichenvordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004[1] [2] zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714).

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Schmelz hat am _____. die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Medizinische Versorgung, Pflege und Wohngebiet Klosterstraße" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung fand am 31.01.2018 in Form einer Bürgerversammlung statt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Das Ergebnis wurde vom Rat am 12.09.2018 in die Abwägung eingestellt.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2017 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Schmelz am 12.09.2018 in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 08.10.2018 bis einschließlich 09.11.2018 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.09.2018 von der Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am _____. geprüft wurden.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom _____.2020 bis einschließlich _____.2020 erneut öffentlich ausliegen (§ 4a Abs. 3 BauGB). Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am _____.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____.2020 über die erneute Auslegung benachrichtigt. Während der erneuten Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am _____.2021 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Schmelz hat am _____. den Bebauungsplan "Sondergebiet Medizinische Versorgung, Pflege und Wohngebiet Klosterstraße" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Schmelz, den _____

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Sondergebiet Medizinische Versorgung, Pflege und Wohngebiet Klosterstraße", 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.

Schmelz, den _____

Der Bürgermeister

GEMEINDE SCHMELZ

"Sondergebiet Medizinische Versorgung, Pflege und Wohngebiet Klosterstraße"

Bebauungsplan

Planungsstand:
erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet im Auftrag
für die Gemeinde Schmelz
Völklingen, im November 2020