



# **Gemeinde Schiffweiler**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pflegewohnheim Heiligenwald"**

### **Textfestsetzungen**

Satzung

**Stand: 23.11.18**

## I. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Alt-las-ten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I. S. 2771).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntma-  
chung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekannt-  
machung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 27.09.2017 (BGBl. I S.  
3465).
- Landesbauordnung des Saarlandes (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom  
18.02.2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert am 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
  
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz  
– SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.2006 (Amtsbl. S. 726), zuletzt  
geändert am 13.10.2015 (Amtsbl. I S. 790).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom  
30.07.2004 (Amtsbl. S. 1994) zuletzt geändert am 03.12.2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVP) vom 30.10.2002  
(Amtsbl. S. 2494), zuletzt geändert am 13.06.2018 (Amtsbl. I S. 632).
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom  
27.06.1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert am 15.06.2016 (Amtsbl. I S. 840).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) in der Fassung der Bekanntmachung  
vom 19.05.2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert am 13.10.2015 (Amtsbl.I S. 790).
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom  
18.11.2010 (Amtsbl. S. 2599), zuletzt geändert am 13.10.2015 (Amtsbl. I S.790).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländi-  
sches Bodenschutzgesetz – SBodSchG) vom 20.03.2002 (Amtsblatt S. 990), zuletzt ge-  
ändert am 21.11.2007 (Amtsbl. S. 2393).

## II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gem. § 12 Abs. 3 a 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.

### 1 Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

1.1 Es wird ein Sondergebiet "Pflegewohnheim" gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Errichtung einer Wohnanlage für barrierefreies und betreutes Wohnen für Personen mit Einschränkungen, einer Pflegestation und ergänzenden Nutzungen sowie einem Gesundheitszentrum.

1.2 Zulässig sind:

1. a) Wohnungen für Personen mit Einschränkungen. Diese Wohnungen sind ohne die Benutzung von Treppen zugänglich. Den Wohnungen sind Gemeinschaftseinrichtungen zugeordnet und sie verfügen über eine technische Ausstattung, die den Anschluss an soziale, medizinische und technische Dienstleistungen ermöglicht,
- b) Wohnungen, die der Hauptnutzung gem. 1.1 in Umfang und Anzahl untergeordnet sind.
2. Einrichtungen der vollstationären Pflege, Kurzzeit- und Tagespflege sowie der ambulanten Pflege,
3. Räume für freie Berufe,
4. Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung der Bewohner der Anlage zum betreuten Wohnen,
5. der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Verkaufseinrichtungen mit insgesamt max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
6. Stellplatzanlagen und private Erschließungsflächen,
7. Lagerräume und Lagerplätze,
8. Nebenanlagen.

1.3 Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche der Einzelhandelseinrichtungen einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen und Schaufenster mit Ausnahme von Sozialräumen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-21a BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planeintrag in den Nutzungsschablonen bestimmt:

durch die Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 17 Abs. 1 BauNVO und § 19 BauNVO) wird mit 0,8 festgesetzt,

durch die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH max.),

durch die Geschossigkeit.

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

- 3.1 Im WA wird entsprechend den Eintragungen im Plan eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im Sinne einer offenen Bauweise unterliegen die Baukörper jedoch keiner Baulängenbegrenzung auf 50 m.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

### **4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. §§ 12 und Nr. 14 BauNVO)**

- 4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem Baugrundstück nur innerhalb der dafür in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen zur Unterbringung von Mülltonnen, Gartenhäuser und Fahrrädern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 § 19 Abs. 4 BauNVO ist anzuwenden.

### **5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 5.1 Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

### **6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

- 6.1 Die nicht überbauten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Fläche ein heimisch und standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung sowie fünf heimisch und standortgerechte Sträucher zu pflanzen.
- 6.2 Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein heimisch und standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 7.1 In der privaten Grünfläche (pG) sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlichem Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen. Der Ersatz hat an gleicher Stelle zu erfolgen. Es sind geringfügige Abweichungen zulässig.

## 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 8.1 Gemäß Planzeichnung werden die Flächen mit der Bezeichnung F1 mit einem Gehrecht, zu Gunsten des Turnvereins 1885 Heiligenwald e.V. festgesetzt.
- 8.2 Gemäß Planzeichnung werden die Flächen mit der Bezeichnung L1 und L2 mit einem Leitungsrecht inkl. Schutzstreifen zu Gunsten des kommunalen Versorgers (KEW Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG) festgesetzt.

Auf den mit Leitungsrecht belegten Flächen sind bauliche Anlagen, Vorhaben und Nutzungen, die das Leitungsrecht beeinträchtigen, Veränderungen der Geländeoberfläche und das Anpflanzen tiefwurzelnder Pflanzen grundsätzlich mit dem Leitungsträger abzustimmen.

### III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 LBO)

##### 1.1 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig,
- Bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen sind nicht zulässig,
- Werbepylonen sind unzulässig,
- Farblich variierende oder blinkende Werbeanlagen (z.B. Lauflichter) sind nicht zulässig.
- Die Ansichtsfläche einer oder mehrerer Werbeanlagen auf einem Grundstück darf zusammen nicht größer als 2 m<sup>2</sup> sein. Die Werbeanlagen sind parallel an die Gebäudeaußenwände mit nicht mehr als 15 cm Ausladung anzubringen.

##### 1.2 Satellitenantennen

Satellitenantennen sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig. Satellitenantennen und sonstige Aufbauten müssen von der Dachkante mindestens 1 m zurückspringen.

##### 1.3 Dachformen

Bauliche Anlagen sind mit Flachdächern mit einer Neigung von 0° bis 5° auszustatten. Die Festsetzung gilt auch für Garagen und Nebenanlagen.

##### 1.4 Mülltonnenstandorte

Mülltonnenstandorte sind im Gebäude unterzubringen oder einzuhausen.

## IV. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

### 1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

#### 1.1 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. November und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Ein im Zuge der Bauphase erforderlicher Gehölzrückschnitt erfolgt zum Schutz des Gesamtbestandes fachgerecht unter Beachtung der DIN 18920, ZTV Baumpflege sowie der RAS-LP 4.

#### 1.2 Artenschutzmaßnahmen Fledermäuse und Vögel

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungstatbestand) sind alle Baumfällungen im Vollwinter durchzuführen.

Potenzielle Quartierbäume werden vor der Fällung auf Höhlen, Spalten, Horste und Quartiere untersucht. Geeignete Baumhöhlen sind vor der Baumfällung durch einen faunistischen Gutachter mittels Endoskop auf überwinternde Fledermäuse zu kontrollieren.

Da eine Störung oder ggf. Umsiedlung von überwinternden Fledermäusen nicht zulässig ist, sollen bereits im Spätsommer die potentiell geeigneten Sommerquartiere untersucht und nicht benutzte Quartiere nach der Überprüfung mittels geeigneter Maßnahmen verschlossen werden. Sind potentielle Winterquartiere betroffen, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde artenschutzrechtliche Maßnahmen, wie z.B. die Schaffung von Ersatzquartieren vor der Fällung zu ergreifen.

Zur Kompensation des Verlustes potenzieller Quartierstrukturen sind hochwertige Fledermauskästen der Firma Schwegler oder vergleichbare auszubringen:

- 1 Stk. Fledermaushöhle 2F
- 1 Stk. Fledermausflachkasten 1FF
- 1 Stk. Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF oder 1 Stk. Fledermaus-Großraum- und Überwinterungshöhle 1FW

Weiterhin sind zum Schutz der Avifauna unabhängig von betroffenen Brutstätten zusätzliche Nisthilfen für Gebäudebrüter an den Außenwänden der Gebäude anzubringen. Als geeignete Nisthilfen sind die folgenden Typen zu nennen:

- 00331/7 Rauchschwabennest Nr. 10B
- 00330/0 Rauchschwabennest Nr. 10
- Starenhöhle 00125/2 Nisthöhle 3SV „oval“

Bei der Anbringung der Nisthilfen sowie bei Festlegung der genauen Anzahl und Lage der Fledermauskästen ist der fachliche Rat der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

## 2 Deutsche Telekom

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 frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bittet die Telekom zur Koordination mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit ihr in Verbindung zu setzen.

## 3 Abfallwirtschaft

Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung 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.

## 4 Denkmalschutz

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG wird hingewiesen.

## 5 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung von den Städten und Gemeinden zu ermitteln. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung soll entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen. Die Richtwerte nach den geltenden Bestimmungen geben den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und genutzt werden können. Das öffentliche Trinkwassernetz ist hierbei als eine dieser Entnahmemöglichkeiten zu betrachten.

In diesem Zusammenhang weist die Wasserversorgung Ostsaar GmbH ausdrücklich darauf hin, dass das öffentliche Trinkwassernetz primär zur Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser dient. Eine Versorgung zur Deckung des üblichen Bedarfs mit ausreichendem Druck muss auch im Brandfall jederzeit gewährleistet sein. Daneben wird darauf verwiesen, dass der Löschwasserbedarf mit den entsprechenden Behörden abzustimmen ist.

Bei der Festlegung des Gesamtbedarfes des Löschwassers bittet die Wasserversorgung Ostsaar GmbH um Berücksichtigung der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der DIN 14011, Teil 2 und des DVGW-Arbeitsblattes W 405, W 400-1 jeweils neueste Fassung.



## 6 Bergbau

Nach Auskunft des Oberbergamtes des Saarlandes befindet sich der Geltungsbereich im Gebiet einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Ob diesbezüglich unter diesem Bereich Abbau durchgeführt wurde, geht aus den Akten- und Planunterlagen des Amtes nicht hervor. Es wird empfohlen bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt des Saarlandes ggf. mitzuteilen.

## 7 Niederschlagswasser

Das Gelände war vor dem 1. Januar 1999 nicht bebaut, daher ist der § 49a SWG hier anzuwenden. Demnach soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, von den Eigentümer der Grundstücke oder den zur Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten im Rahmen der kommunalen Abwassersatzung oder eines Bebauungsplans vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und nicht auf Grund der kommunalen Abwassersatzung der Gemeinde vorbehalten ist. Eine Versickerung auf den Grundstücken ist gemäß geotechnischem Bericht (Neubau Wohneinrichtung in Heiligenwald, Geotechnik Dr. Heer, 21.01.2016) jedoch nicht möglich. Es wird empfohlen im Rahmen der Realisierung größerer Zisternen zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser umzusetzen.

## 8 Boden

Der festgestellte PAK-Schaden im Bereich der Bohrung BS 8 (siehe Geotechnischer Bericht, Neubau Wohneinrichtung in Heiligenwald, Geotechnik Dr. Heer, 21.01.2016.) ist im Rahmen der Bauarbeiten zu sanieren. Die Sanierung ist durch einen anerkannten Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Sachgebiete 2 bis 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VSU) in der derzeit gültigen Fassung zu begleiten. Der Sanierungserfolg ist durch Freimessungen nachzuweisen. Ein entsprechender Bericht ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen.

## 9 Lärmschutz

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz weist daraufhin, dass bei Benutzung der Parkplätze während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) diese aufgrund des Spitzenpegelkriteriums nach TA-Lärm nur benutzt werden dürfen, wenn der Abstand zur Wohnbebauung in einem Mischgebiet mindestens 15 m und der Abstand zur Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet mindestens 28 m beträgt. Bei Unterschreitung dieser Entfernungen ist die Einhaltung der jeweiligen Nacht-Immissionsrichtwerte im Baugenehmigungsverfahren durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.