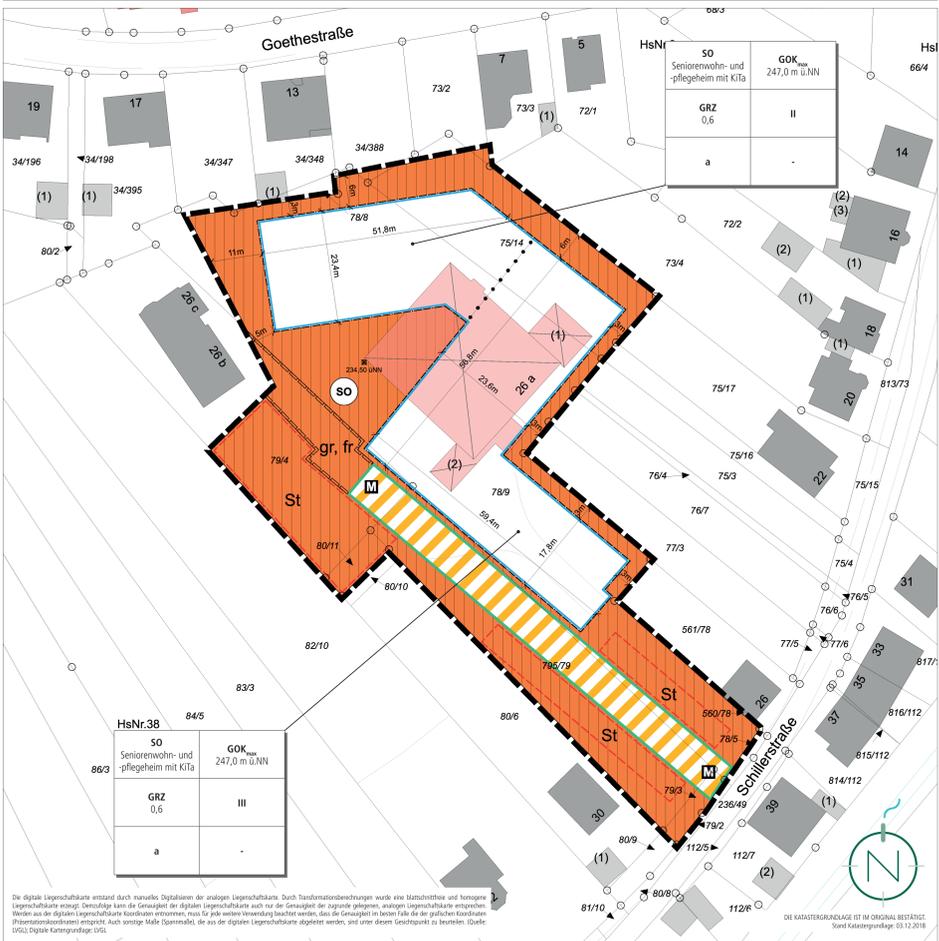


TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die digitale Legende wurde anhand der digitalen Daten der analogen Legende erstellt. Durch Transformationsabweichungen wurde eine Verzerrung der digitalen Legende festgestellt. Die digitale Legende wurde entsprechend korrigiert. Die digitale Legende wurde entsprechend korrigiert. Die digitale Legende wurde entsprechend korrigiert.

PLANZEICHNERLÄUTERUNG

- GEÜTUNGSBEREICH** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB)
- SONSTIGES SONDERGEBIET, HIER: SENIORENWOHN- UND -PFLEGEHEIM MIT KITA** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)
- HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS, HIER: GEBÄUDEBERKANTE (GOK)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)
- GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)
- ANZAHL DER VOLLESGESCHOSSE (HÖCHSTMASS)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)
- ABWEICHENDE BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB UND § 23 Abs. 3 BAUNVO)
- BAUGRENZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB UND § 23 Abs. 3 BAUNVO)
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB)
- VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHEVERKEHRSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB)
- MIT GEH- UND FAHRRICHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BAUGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG**
- ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES / DER BAULICHEN ANLAGEN**
- BEZUGSPUNKT, HIER: 234,50 ÖNN**

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (ANALOG § 9 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.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO)

Siehe Plan. Analog § 11 BauVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und -pflegeheim mit Kita“ festgesetzt.
- SONSTIGES SONDERGEBIET, ZWECKBESTIMMUNG „SENIORENWOHN- UND -PFLEGEHEIM MIT KITA“** (ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)

Siehe Plan. Analog § 11 BauVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und -pflegeheim mit Kita“ festgesetzt.

 - Seniorenwohn- und -pflegeheim mit max. 80 Pflegebetten in Ein-Bett-Appartments,
 - Kindertagesstätte mit Außenbereich,
 - dem Seniorenwohn- und -pflegeheim und der Kindertagesstätte dienende und untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Anlagen für die Pflege (z.B. Sanitäranlagen),
 - den Bedürfnissen der Bewohner und Kinder dienende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie,
 - Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Wellness, Massage und sonstige Anwendungen sowie für Kosmetik,
 - Schank- und Speisewirtschaft (z.B. Bistro, Café mit Kiosk),
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Anlage zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Terrassen, Außenanlagen und alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Seniorenwohn- und -pflegeheims und der Kindertagesstätte erforderlichen Einrichtungen und Nebenanlagen (z.B. Abstellräume).
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO)

Siehe Plan. Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeberkante (GOK).
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)

Siehe Plan. Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeberkante (GOK).

PLANZEICHNERLÄUTERUNG

- 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 BauVO und § 17 Abs. 2 BauVO auf 0,6 festgesetzt.
- 3.3 ZAHL DER VOLLESGESCHOSSE** (ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

Siehe Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird analog § 16 Abs. 2 BauVO und § 20 BauVO als Höchstmaß festgesetzt.
- 4. BAUWEISE** (ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)

Siehe Plan. Es wird eine abweichende Bauweise im Sonstigen Sondergebiet festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Die gem. § 7 Abs. 5 LBO in einem Sondergebiet geltende Tiefe der Abstandsfläche (0,4 H) wird bis zu einer Mindesttiefe von 3,0 m unterschritten. Der Grenzabstand darf zusätzlich zur Errichtung eines Treppenhauses (2. Rettungsweg) unterschritten werden.
- 5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (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 begrenzt. Analog § 23 Abs. 3 BauVO dürfen Gebäude und Gebäudeanteile 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.
- 6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB)

Siehe Plan. Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sowie in den Abstandsflächen nach Landesrecht zulässig.
- 7. VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG „MISCHEVERKEHRSFLÄCHE“** (ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB)

Siehe Plan. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Erschließung des Seniorenwohn- und -pflegeheims sowie der Kindertagesstätte.
- 8. MIT GEH- UND FAHRRICHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN** (ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 21 BAUGB)

Siehe Plan. Der dafür vorgesehene Bereich ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlage der Gebäude Schillerstraße 26 b und c zu belasten.
- 9. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 25 BAUGB)

Siehe Plan. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden. Je angefangene 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbauhochstamm/ Stammbruch und drei Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

PLANZEICHNERLÄUTERUNG

- 10. GRENZE DES RÄUMLICHEN GEÜTUNGSBEREICHES** (ANALOG § 9 Abs. 7 BAUGB)

Siehe Plan.

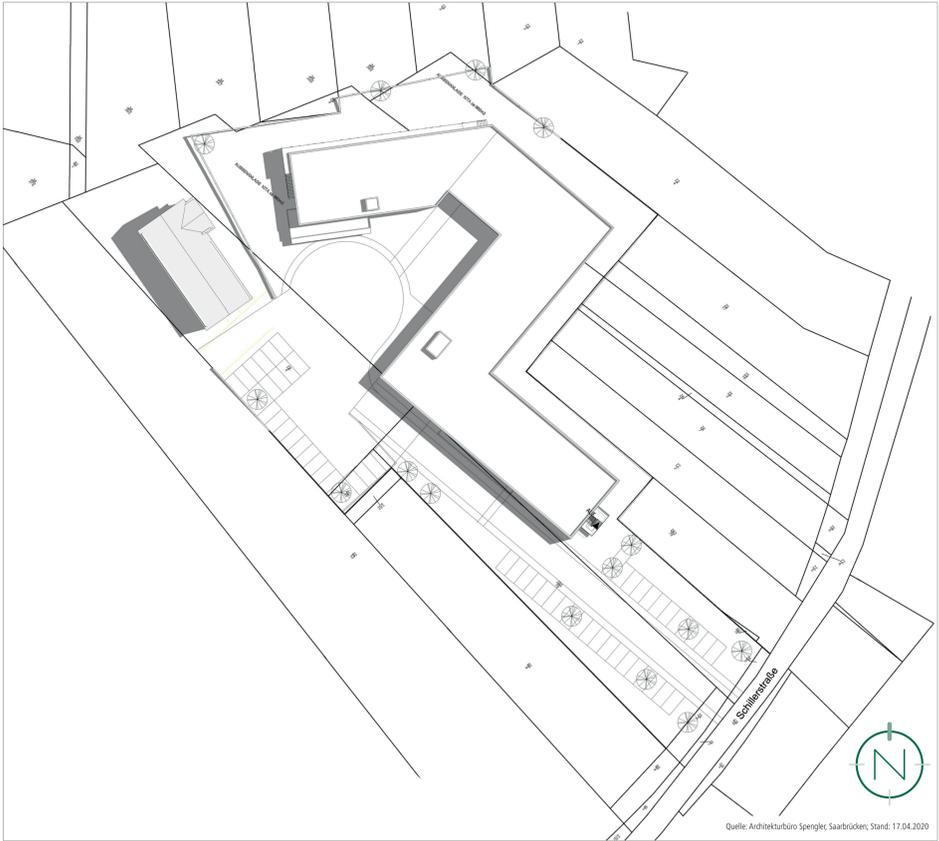
GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u. folgende Gesetze und Verordnungen:
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2020 (BGBl. I S. 587).
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente und die Darstellung des Planmaterials (Planzeichnerverordnung - PlanV) 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 2 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440).
 - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).
 - § 12 des Kommunelebensverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. März 2020 (Amtbl. S. 208).
 - Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtbl. 1 2020 S. 21).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtbl. 1 S. 324).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SdschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neurendung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtbl. 2018 S. 358).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtbl. S. 324).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBoSchG) vom 20. März 2002 (Amtbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtbl. S. 2393).
- Satzung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Heusweiler (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtbl. S. 1766), zuletzt geändert durch Artikel 10, Abs. 23, i. V. m. Artikel 14 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der Saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtbl. S. 2393).

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Vorhabenträge, die (NIP 79) Objekt Management GmbH & Co. KG, hat mit Schreiben vom _____ die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am _____ die Einleitung des Verfahrens zur Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Seniorenwohn- und -pflegeheim mit Kita Schillerstraße“ beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird beschieden, dass die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umwidmung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Seniorenwohn- und -pflegeheim mit Kita Schillerstraße“ beschlossen (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausliegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan unberücksichtigt bleiben können, am _____ 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 _____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum _____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und An-

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



ANSICHT NORDOST



ANSICHT SÜD



ANSICHT SÜDOST

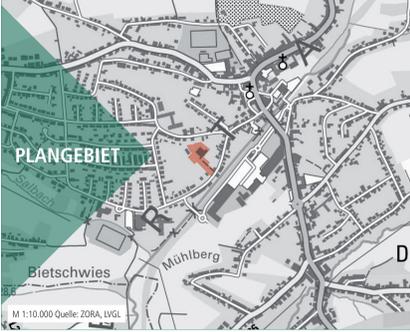


HINWEISE

- Verfahren**
 - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umwelprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einer Umweltberichterstattung nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 13a 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.
- Artenschutz**
 - Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzmiebsplantagen oder gärtnerisch bestimmten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf dem Stock zu setzen.
- Denkmalschutz**
 - Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmalen und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SdschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SdschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.
- Bodenschutz**
 - Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird verwiesen.
- Affasten**
 - Sind im Planungsbereich Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBoSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Hochwasserschutz / Starkregen**
 - Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anlagen darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächengestaltung vorrangig entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Bauvorbereitung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Die Möglichkeit einer geteilten Versickerung des Regenwassers im Planungsbiet ist unter Berücksichtigung der geologischen und hydrologischen Bedingungen äußerst schwierig und vom Gebrauch abzuziehen. Die Gefahr von Nässe Schäden bei Unterebenen ist aufgrund der Hangsituation als hoch einzuschätzen.
- Telekom Technik GmbH**
 - 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 Abweiskästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelbehälteranlagen angeschlossen werden können. Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planaukunft und Einweisung der zentralen Stelle, Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planaukunft Südwest, einzufordern. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Seniorenwohn- und -pflegeheim mit Kita Schillerstraße

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Gemeinde Heusweiler, Ortsteil Heusweiler



Bearbeitet im Auftrag
INP 79 Objekt Management GmbH & Co. KG
Rennweg 1
20359 Hamburg

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 62 25 - 4 04 10 · 0 62 25 - 4 04 10
email: info@kemplan.de

Stand der Planung: 28.05.2020
ENTWURF

Malstab 1:500 im Original
Veränderung ohne Maßstab

0 10 50 100

KERN PLAN