

Kreisstadt Neunkirchen - Bebauungsplan Nr. 134 "Alte Grundschule Kohlhof"



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 Sondergebiete** gemäß § 11 BauNVO. Innerhalb des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Seniorenresidenz" sind alle der Seniorenresidenz zugehörigen Nutzungen **zulässig**:
- Wohngebäude, die bevorzugt dem Seniorenwohnen dienen
 - Verwaltungsgebäude, die der Seniorenresidenz zugeordnet sind
 - Anlagen, die der Beherbergung und täglichen Versorgung von Kindern im Sinne eines Kinderhorts dienen
 - Die der Versorgung des Seniorenresidenz dienenden Nutzungen, insbesondere eine Küche mit Speiseräumlichkeiten
 - Sozialen, gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude, die der Seniorenresidenz zuzuordnen sind
 - Weitere der Seniorenresidenz zugeordneten Nutzungen
- 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 2.1 Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO**
Im Bebauungsplan wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie die inneren Erschließungsflächen gem. § 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO nicht miteinzurechnen.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 20 BauNVO**
Gem. § 20 BauNVO wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf III (SO1) bzw. II (SO2) und I (SO3) festgesetzt. (s. Plan) Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden maximale Gebäudehöhen durch die Bestimmung der Höhe der Gebäudeoberkanten für die Neubauten festgelegt. (s. Plan)
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt (s. Plan).
- 4. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO**
Gem. § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 5. Stellplätze, Garagen 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 Grundstücksfläche zulässig.
Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt ebenso für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.
Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.
- 6. Grünordnerische Festsetzungen**
- 6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Die nicht baulich genutzten Flächen des Grundstücks sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Erschließungsanlagen vorgesehen sind.
- 6.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
Die im Plan gekennzeichneten Bäume (nicht eingemessen) sind zu erhalten. Sollten Bäume durch die Baumaßnahmen entfallen, sind diese auf dem Grundstück zu ersetzen und nachzupflanzen.
- 6.3 Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Im Plan wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "private Aufenthaltsfläche" festgesetzt. Darin sind ungebundene Fußwege, die der inneren Erschließung dienen zugelassen.
- II. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan)
- III. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 2 LBO**
Sammlung von Niederschlagswasser (§ 85 Abs. 2 LBO)
Vorrangig ist das Regenwasser in der Fläche zu versickern und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen (§ 49a WHG).
Es wird festgesetzt, dass die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück in einer Zisterne von min. 4000l Fassungsvermögen und einem gedrosselten Ablauf zu sammeln und als Brauchwasser auf dem Grundstück oder im Gebäude zu verwenden sind.
- Begrünung von Dachflächen**
Sofern ein Gebäudedach als Flachdach ausgeführt wird, ist dieses zu extensiv begrünen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze/Trockenperioden gewährleistet.
Es sind Nisthilfen für Brutvögel und Fledermäuse an Gebäudefassaden vorzusehen.
- IV. Nachträgliche Übernahmen gem. früherer Genehmigungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**
Für die bereits genehmigte Gebäudeerweiterung wurde bereits eine Ausgleichsmaßnahme in Form der Anlage einer Streuobstwiese am Steinbacher Berg durchgeführt. Diese wurde auf dem Flurstück 32, 35, 36, Flur 20, Gemarkung Neunkirchen-Wiebelskirchen durchgeführt.

HINWEISE

Die Telekom weist darauf hin, dass bei der Bauausführung darauf zu achten ist, 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 Abzweikästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse 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, ist die Telekom zu kontaktieren.

Das LUA weist darauf hin, dass zur Erhaltung des alten Baumbestands im Geltungsbereich und zu dessen Schutz während der Bauarbeiten wird auf die Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (Ausgabe 1999)“ und der ZTV-Baumpflege Punkt 3.5.

Auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange der §§ 19, 39 und 44 BNatSchG sind zu beachten.

Ebenfalls weist das LUA darauf hin, dass die Gewinnung von Erdwärme mittels Tiefenbohrung ist aufgrund der Lage innerhalb der Schutzzone III des ausgewiesenen Wasserschutzgebietes, d.h. innerhalb eines Gebietes mit wichtigen wasserwirtschaftlich konkurrierenden Nutzungen, nicht genehmigungsfähig. Der Einsatz von Erdwärmekollektoren ist unter der Voraussetzung genehmigungsfähig, dass als Wärmeträger (Sole) ein Produkt zu verwenden ist, das nachweislich als nicht wassergefährdend (WGK0) eingestuft ist. Die Nutzung von Luft-Wasser-Wärmepumpenanlagen ist erlaubnisfrei und bedarf keiner wasserrechtlichen Genehmigung.

Im Rahmen der späteren Umsetzung von Baumaßnahmen ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. Schutzbestimmungen nach § 3 der WSGVO „Hirschberg und Kasbruchtal“, auf Grundlage der baureifen Planunterlagen, zu überprüfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet befinden.

Sind im Planungsgebiet 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 in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Neunkirchen hat am ____2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 "Alte Grundschule Kohlhof" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ____2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom ____20__ bis einschließlich ____20__ öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ____20__ ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____20__ über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Neunkirchen am ____20__ geprüft wurden.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom ____20__ bis einschließlich ____20__ erneut öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ____20__ ortsüblich bekannt gemacht.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Neunkirchen hat am ____20__ den Bebauungsplan Nr. 134 "Alte Grundschule Kohlhof" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan Nr. 134 "Alte Grundschule Kohlhof" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Neunkirchen, den _____ Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. 134 "Alte Grundschule Kohlhof", 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.

Neunkirchen, den _____ Der Oberbürgermeister

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sondergebiet "Seniorenresidenz"

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

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
GOK 4m maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 22 BauNVO)

Baugrenze
 offene Bauweise

4. Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhalt von Bäumen (nicht eingemessen)

Private Grünfläche (Private Aufenthaltsfläche)

5. Hauptversorgungsleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Telekom/Vodafone Leitung unterirdisch (nicht eingemessen)
 Richtfunktrasse oberirdisch (nicht eingemessen)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Nutzungsschablone
1 Baugebietsart (Art der baulichen Nutzung)
2 Bauweise
3 Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Stellplatzflächen, Bestand

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

mögliche Erschließungsstrasse, Privater Weg

258 müNN Gelände Referenzhöhenpunkt

Ein- und Ausfahrtsbereich

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440)

Planzeilenverordnung (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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2639)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarLUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSChG) in der Fassung vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018 S. 358f.)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2019 (Amtsbl. I S. 840)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt S. 324)

Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung vom 26. Oktober 1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 324)

HINWEISE

Werden archäologische Bodenfunde gefunden, so ist es dem Landesdenkmalamt anzuzeigen und das befristete Veränderungsverbot gem. § 16 SDSChG gilt.

Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, wird jedoch darauf hingewiesen, dass der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen ist.

Bei der Planung sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftsordnung des EVS - wie die §§ 7,8, 13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nummer 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 Seite 736 ff.) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Planzeichnung eine mögliche Erschließungsvariante dargestellt ist. Die genaue Abgrenzung ist noch nicht eingemessen bzw. festgesetzt. Lediglich die Erschließungsachse am westlichen Rand des Geltungsbereichs und die Umfassung des Bestandsgebäudes aus Brandschutzgründen sind zwingend notwendig. Genaueres ist im Baugenehmigungsverfahren abzuklären

KREISSTADT NEUNKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 134

"Alte Grundschule Kohlhof"

Planungsstand: Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet für die
Kreisstadt Neunkirchen
Völklingen, im September 2020

