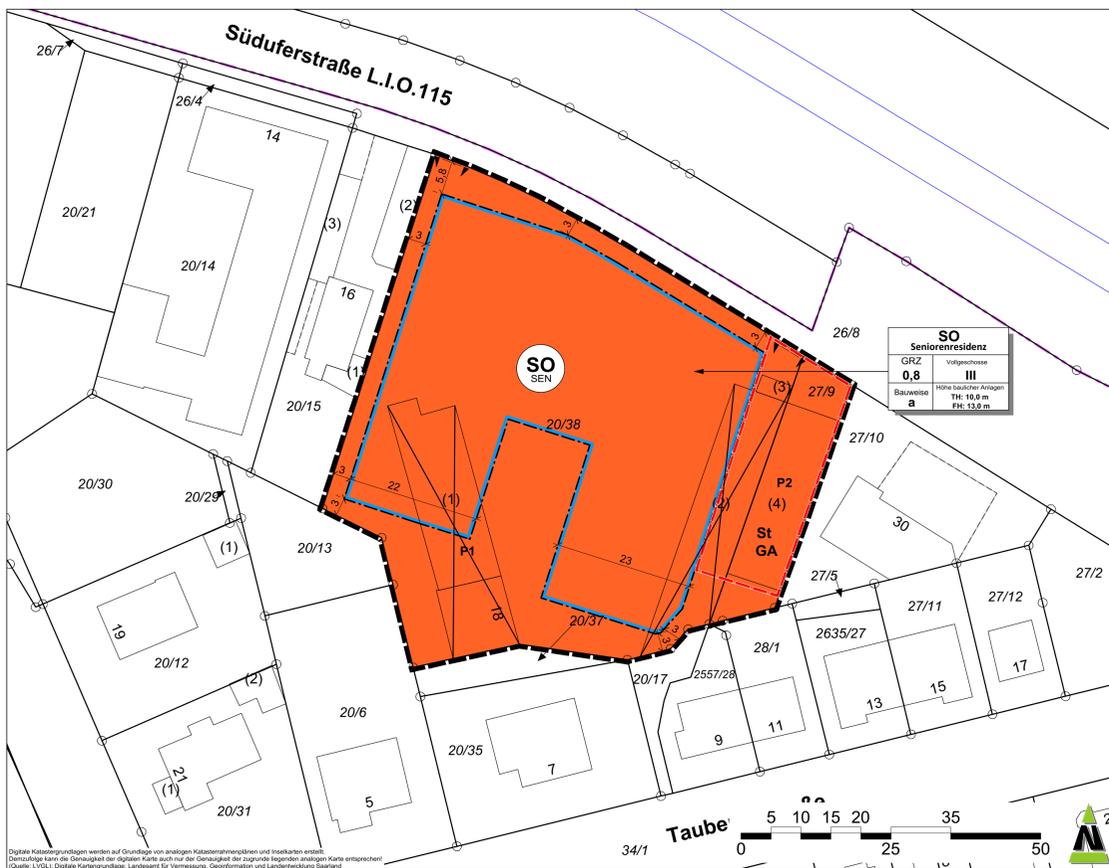




Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)
 - SO Sonstiges Sondergebiet hier: Alten- und Pflegeheim mit Demenzbereich / Betreutes Wohnen
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl
 - TH: 10,0 m Traufhöhe
 - FH: 13,0 m Firsthöhe
 - III Zahl der Vollgeschosse, hier: max. III
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - a Abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Ein- und Ausfahrtsfahrtsbereich
- Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a + b und Abs. 6 BauGB)
 - P1, P2 Pflanzmaßnahme
- Sonstige Planzeichen**
 - St GA hier: Stellplätze, Garagen
 - Gebäudeabriss
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen

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

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

BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plankontexts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - 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 zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01. März 1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

Land: Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 840).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz-rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 324).

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

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358).

Gesetz zur Ordnung des schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - 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 zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01. März 1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG), Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 "Seniorenresidenz Süduferstraße" im beschleunigten Verfahren beschlossen (§ 2 Abs. 1 und 13 a BauGB).

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

Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner öffentlichen Sitzung am ... die abgegebene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 "Seniorenresidenz Süduferstraße" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 "Seniorenresidenz Süduferstraße" hat mit der Begründung in der Zeit vom ... bis ... einschließlich ... während der Dienstdunden öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben und, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am ... durch Veröffentlichung im Amtslichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Neunkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 "Seniorenresidenz Süduferstraße" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 "Seniorenresidenz Süduferstraße" ist damit in Kraft getreten.

Neunkirchen, den

.....
Oberbürgermeister

Beteiligungsverfahren

Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 "Seniorenresidenz Süduferstraße" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 "Seniorenresidenz Süduferstraße" hat mit der Begründung in der Zeit vom ... bis ... einschließlich ... während der Dienstdunden öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben und, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am ... durch Veröffentlichung im Amtslichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Neunkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 "Seniorenresidenz Süduferstraße" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 "Seniorenresidenz Süduferstraße" ist damit in Kraft getreten.

Neunkirchen, den

.....
Oberbürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 "Seniorenresidenz Süduferstraße" sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienstdunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ... im Amtslichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Neunkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 132 "Seniorenresidenz Süduferstraße" ist damit in Kraft getreten.

Neunkirchen, den

.....
Oberbürgermeister

Teil B: Textteil

Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauNVO als **Sonstiges Sondergebiet - Alten- und Pflegeheim mit Demenzbereich / Betreutes Wohnen** festgesetzt; siehe Planzeichnung

1.1 Zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO sind:

 - Alten- und Pflegeheim mit den dazugehörigen Einrichtungen und Demenzbereich
 - Wohnungen für betreutes Wohnen
 - der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaft (hier: Cafeteria)
 - Anlagen für soziale Zwecke
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Dienstleistungseinrichtungen
 - eine Wohnung für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Inhaber, die dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Stellplätze
 - Feuerwehrzufahrt
- Bindung an den Durchführungsvertrag** gemäß § 12 Abs. 3a BauGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone,

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO im Sonstigen Sondergebiet auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

2.2 Höhe bauliche Anlagen (§ 18 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone,

Für das Sonstige Sondergebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die max. Traufhöhe TH (Schnittlinie der aufgehenden Wand der Gebäudelängsseite mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Fortführung dieser Linie an der Giebelseite) und die max. Firsthöhe FH (Oberste Dachbegrenzungskante), jeweils über dem Niveau der gegenwärtigen Höhe der Süduferstraße, gemessen in der Mitte der an die Straße angrenzenden Gebäudeseite senkrecht zur Straßennachse festgesetzt:

TH: 10,00 m
FH: 13,00 m

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Dachaufbauten und Anbauten zur Unterbringung von nachgeordneten Anlagen und technischen Einrichtungen, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes notwendig sind (Aufzug, Treppenhäuser u.a.). Diese sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 % des darunterliegenden Grundstückes und bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone,

Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Sonstigen Sondergebiet auf maximal III Vollgeschosse festgesetzt.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone,

Im Sonstigen Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Eine Gebäudelänge von über 50 m ist zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung,

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Gebäude sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO an den im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind befestigte Zugänge, Zufahrten und Feuerwehrumfahrungen, Stellplätze sowie erforderliche Nebenanlagen zulässig. Zu diesen Nebenanlagen gehören auch Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis 0,5 m) kann gestattet werden.
- Flächen für Stellplätze** (9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

siehe Planzeichnung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze sowie ihre Zufahrten im Sonstigen Sondergebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der in der Planzeichnung dafür vorgesehenen und festgesetzten Flächen sowie zwischen vorderer Baugrenze und Süduferstraße auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Zu- und Abfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen** (9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im Sondergebiet ausnahmsweise sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

Hier: in der "Süduferstraße" ist I Einfahrtsbereich zum Baugebiet 50 festgesetzt.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schutz gegen Verkehrslärm

Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung der Seniorenresidenz sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im B-Plan (Abbildungen A06-0 bis A06-2 des schalltechnischen Gutachtens) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Zuge des Bauantragsverfahrens auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Bauantragsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Schalldämmte Lüftungseinrichtungen

Als Ergänzung zu den erforderlichen Schutzmaßnahmen der Außenbauteile sind bei der Errichtung von Gebäuden in Räumen mit Nachtschlaf bei Pagen über 50 dB(A) in der Nacht (Abbildungen A06-0 bis A06-2 des schalltechnischen Gutachtens) fensterunabhängige, schalldämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherstellen. Dabei ist das erforderliche resultierende gesamte Schalldämmmaß erf. R_w gem. aus dem Schalldämmmaß aller Außenbauteile gemeinsam zu erfüllen. Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel darf der Eigengeräuschpegel der Lüftungssysteme in einem Meter Abstand nicht mehr als - 25 dB(A) betragen. Eine ausreichende Luftwechselzahl muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern gewährleistet sein.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Bauantragsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts an den Fassaden Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche (Loggien, Terrassen, Balkone) sind so zu errichten, dass ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) am Tag nicht überschritten wird (vgl. Themenkarte „Abbildung A02-0 bis A02-2 des schalltechnischen Gutachtens). Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Bauantragsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall Beurteilungspegel tags < 62 dB(A) vorliegen.
- Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

siehe Planzeichnung

P1: Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und parkartig zu begrünen. Hierzu sind innerhalb der Fläche mindestens 4 mittelgroße standortgerechte Laubbauhochstämme (Bäume 2. Ordnung) sowie mindestens 4 Strauchgruppen aus jeweils mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.

P2: Stellplatzbegründung

Die Stellplätze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind zu begrünen. Hierzu ist pro 6 Stellplätze mindestens ein standortgerechter, möglichst großkröniger Laubbauhochstamm gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3 xv, STU 14-16 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 und DIN 18920 entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheinregion“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Alle zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzqualität hat den Mindeststandard der FLI (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen. Zur optimalen Entfaltung der Funktionen der Gehölzstrukturen im Bereich von Stellplatzflächen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten bzw. deren Sorten, die für den städtischen Straßenraum geeignet sind, zu verwenden. Hierzu kann beispielsweise die aktuelle „Straßenbaumliste der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag“ (März 2019) herangezogen werden. Die unten stehende Pflanzliste stellt eine beispielhafte Auswahl geeigneter, standortgerechter Gehölze dar.

Pflanzliste	Pflanzliste Sträucher
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	Schlehe (Prunus spinosa)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	Zweigflügelr Weißdorn (Crataegus laevigata)
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Enggriffli Weißdorn (Crataegus monogyna)
Stiel-Eiche (Quercus robur)	Hasei (Cornus avellana)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)	Sambucus nigra)
Winter-Linde (Tilia cordata)	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Pflaflenhain (Euonymus europaeus)
	Roter Hatriegel (Cornus sanguinea)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

 - Hochstämme / Stammbüsche: 2xv, STU 10-12 cm
 - Heister: 2xv, ab 100 cm
 - Sträucher: 2T.; ab 60 cm
 - Stellplatzbäume (P2), Parkbäume (P1): 3 xv, STU 14-16 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. §9Abs.1Nr.25bBauGB.
- Räumlicher Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- Alter Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Bei Ausschachtungsarbeiten ist daher auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten. Eventuelle Anzeichen von altem Bergbau sind dem Oberbergamt mitzuteilen.

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Im Plangebiet kann es zu Naturgasaustritten kommen. Das Plangebiet ist daher im Vorfeld auf Naturgasaustritte zu überprüfen. Im Falle des Nachweises von Naturgas sind folgende Maßnahmen zur Gefahrenreduzierung zu beachten:

- Über der Filterschicht ist eine Sauberkeitsschicht aufzubringen
- Einbau einer 0,5 mm starken Dichtungsfolie oder einer Bitumenschweißbahn zwischen Bodenbelag und Sauberkeitsschicht bzw. Fundament, durchgeführt unter dem gesamten Gebäude
- Verlegung der Entwässerung in KG-Rohr mit gasdichten Muffen
- Keine Leitungen (z.B. Abwasser) unter der Bodenplatte verlegen
- Entlüftung von Entwässerungsleitungen über die Dachfläche
- Sich eventuell unter der Bodenplatte ansammelnde Gase sind durch Querdrainagen abzuleiten
- Drainageleitungen sollten frühestens 10m vor der Außenkante des Außenmauerwerks an die Entwässerungslinie angeschlossen werden
- Hausanschlüsse sind gasdicht und dauerelastisch abzudichten
- umlaufende Arbeitsräume sind mit Granulat zu verfüllen, im oberen Bereich mit einem Kiestreifen zur Dauerbelüftung abzudecken
- Oberflächenversiegelungen im Außenbereich sollten vermieden werden.

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Altlastenverdächtige Fläche NK_22203 „Baufosthandlung Robert Röhliger“

siehe Plan

Der Bebauungsplan liegt im Bereich der im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALKA) unter der Kennziffer NK_22203 erfassten Fläche mit der Bezeichnung „Baufosthandlung Robert Röhliger“.

Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen ("Warnfunktion"). (siehe auch Festsetzung zum bedingten Baurecht).

Hinweise

Vegetationsschutz

Die Vegetation angrenzender Flächen und soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Der Schutz der im angrenzenden Straßenraum vorhandenen Pflanzenreihe und der ins Plangebiet hereinragenden Kronen ist bei Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten. Dabei sind während der gesamten Bauphase innerhalb des Baufeldes geeignete Vegetationsschutzmaßnahmen der entsprechenden Regelwerke (DIN 18920, RS-LP 4) während der gesamten Bauphase durchzuführen.

Schutz des Oberbodens

Im Falle von bei den Baumaßnahmen anfallender Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bausausführung soll nach DIN 18915 bzw. 18920 vorgegangen werden.

Baum-pflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baum-pflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Vollwinter (01.11. bis 28.02. des Folgejahres) zu erfolgen.

Artenschutz

Im Rahmen des Gebäudeabrisses sind die Vorgaben des § 44 BNatSchG zu beachten. Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist der Abriss der Gebäude durch einen faunistischen Gutachter zu begleiten, der das betroffene Gebäude vor Beginn der Abrissarbeiten auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten und hier insbesondere der Fledermaus- und Arviflora sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten untersucht. Im Falle des Vorkommens genannter Arten sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen, sind geeignete Ersatz-Nistplätze in geeigneter Entfernung zu installieren oder in das geplante Sondergebiet zu integrieren.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Zusammenhang mit der Arviflora hat der Gebäudeabriss wie auch die Rodungsarbeiten im Vollwinter (01.11. bis 28.02. des Folgejahres) zu erfolgen.

Einhaltung der Grenzabstände (gemäß saarländischem Nachbarrechtsgesetz vom 28.02.1973)

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Bahnlinie

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Telekommunikationslinien

Im Plangebiet 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 Abweiskästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelfahrzeugen angefahren werden können.

Munitionsgefahren

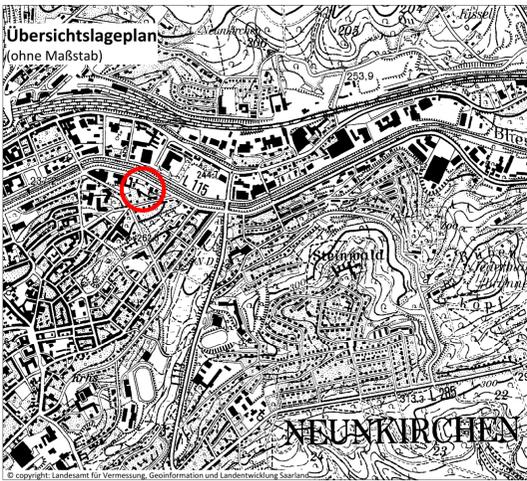
Im Plangebiet muss aufgrund Bombardierungen aus dem 2. Weltkrieg mit Kampfmitteln gerechnet werden. Es wird daher empfohlen das Planungsgebiet vor Beginn der Bauarbeiten durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung detektieren zu lassen.

Bodenkennmäler

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

Alter Bergbau

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Bei Ausschachtungsarbeiten ist daher auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten. Eventuelle Anzeichen von altem Bergbau sind dem Oberbergamt mitzuteilen.



Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1 : 500	NK-BP-SÜD-18-023	775 x 840 mm
Verfahrenstand	Datum	Bearbeitung
öffentliche Auslegung	12.06.2019	Dipl.-Geogr. T. Eisenhut Dipl.-Geogr. I. Minnerath

Kreisstadt Neunkirchen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 132 "Seniorenresidenz Süduferstraße"