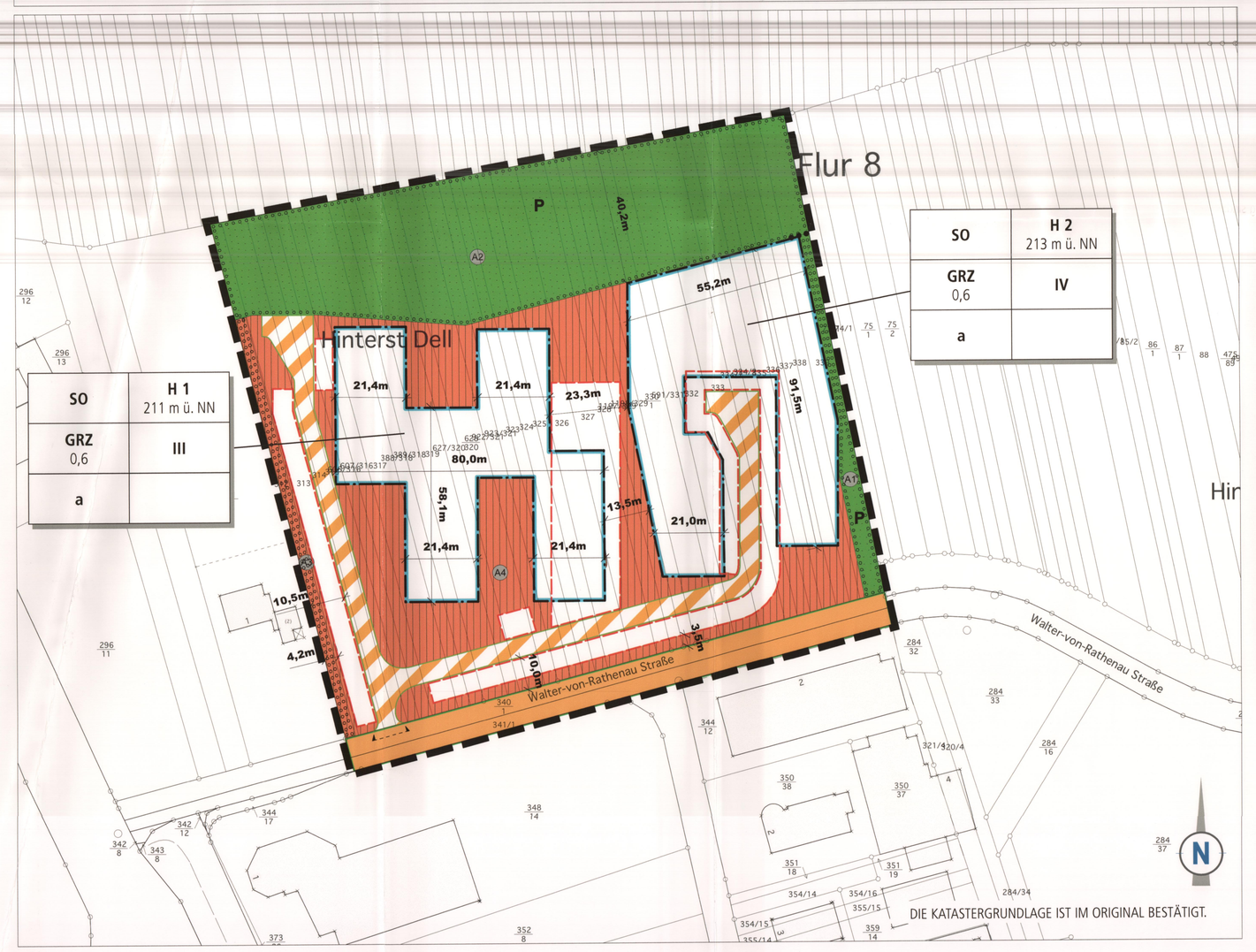
TEIL A: PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES (§9 ABS. 7 BAUGB)
- SO — SONSTIGES SONDERGEBIET; HIER: PFLEGEHEIM UND BETREUTES WOHNEN (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
- H 1 — HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- IV — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE; HIER: BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.3 BAUNVO)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 ABS.1 NR.11 BAUGB)
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: PRIVATERSCHLIESSUNG (§ 9 ABS.1 NR.11 BAUGB)
- P — PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- St — FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 ABS.1 NR. 22 BAUGB)
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS.1 NR.25 A BAUGB)
- A1 — EINFAHRTBEREICH / AUSFAHRTBEREICH (§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)
- A 1 = FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN A 1, A 2 = FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN A 2, A 3 = FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN A 3, A 4 = FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN A 4
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

"ARCHE NOAH" ENSDORF - ERSCHLIESSUNGSPLAN *QUELLE: ING. BÜRO KLAUS MAYER, STAND: 13.06.2013*

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

SONSTIGES SONDERGEBIET „PFLEGEHEIM UND BETREUTES WOHNEN"

Zulässig sind:

Analog § 11 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim und Betreutes Wohnen" festgesetzt:

1. Pflegeheim mit bis zu 120 Betten / Pflegeplätzen und Wohnanlage für betreutes Wohnen mit bis zu 100 Wohneinheiten,
2. Einrichtungen des ambulantes Pflegedienstes,
3. Anlagen für die Pflege (z.B. Sanitäranlagen, Pflegebäder),
4. den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie,
5. den Einrichtungen dienende und untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
6. Gastronomische Einrichtungen wie insbesondere Restaurant, Café oder Bistro,
7. Alle weiteren zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Abstellräume,
8. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Anlage zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
9. Kinderbetreuungseinrichtung,
10. Zugänge, Stellplätze, Garagen, Carports, Zufahrten,
11. Fotovoltaikanlagen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 - 21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
ANALOG § 16 ABS. 2, § 18 BAUNVO

Die maximale Gebäudehöhe innerhalb des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

H 1: 211 m ü. NN
H 2: 213 m ü. NN

Oberer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der Attika. Die Oberkanten des Fertigfußbodens können dem beigefügten Eschließungsplan entnommen werden. Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten (Aufzüge, Treppenhäuser zur Begehung des Daches, Klimaanlagen, Entlüftungen, Schornsteine, etc.) um maximal 3,0 m überschritten werden.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
ANALOG § 16 ABS. 2, § 19 BAUNVO I.V.M. § 17 BAUNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) des Sonstigen Sondergebietes „Pflegeheim und Betreutes Wohnen" wird auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

mitzurechnen.

§ 17 Abs. 2 BauNVO (Überschreitung der Obergrenze) gilt entsprechend.

Analog § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ durch Stellplätze, Garagen und Carports jeweils mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ANALOG § 16 ABS. 2, § 20 BAUNVO

Gem. § 20 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse

- für das Pflegeheim auf maximal III
- für die Anlage des Betreuten Wohnens auf maximal IV

festgesetzt.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan, gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile 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 ausnahmsweise zugelassen werden. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.
Außerhalb und innerhalb der überbaubaren Fläche sind befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege und weitere Erschließungselemente sowie Stellplätze, Garagen und Carports mit jeweils bis zu drei Einstellmöglichkeiten zulässig. Größere Einheiten sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

4. ABWEICHENDE BAUWEISE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan,
Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER PRIVATWEG
ANALOG § 9 ABS . 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan,
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der internen Erschließung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim und Betreutes Wohnen".

EINFAHRTBEREICH / AUSFAHRTBEREICH
ANALOG § 9 ABS . 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan
Das Plangebiet wird durch die Walter-von-Rathenau-Straße im Süden erschlossen. Ein- und Ausfahrten sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 22 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO

Siehe Plan
Die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports mit mehr als drei Einstellmöglichkeiten ist ausschließlich in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Stellplatzanlagen, Garagen und Carports mit weniger als drei Einstellmöglichkeiten sind innerhalb des gesamten Sondergebietes zulässig.

7. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
ANALOG § 9 ABS. NR. 15 BAUGB

Siehe Plan. Innerhalb der Grünfläche sind Anlagewege, Aufenthaltsbereiche, Flächen für die Versickerung und kleine Teichanlagen bzw. Löschteichanlagen zulässig.

8. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem: Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation zu entsorgen. Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern bzw. in einem Teich zu sammeln.

9. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Siehe Plan

Fläche zum Anpflanzen 1: A1 Baumreihe entwickeln
Entlang der östlichen Grenze des Sonstigen Sondergebietes ist auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Baumreihe zu entwickeln. Es sind insgesamt 10 hochstämmige Bäume im Abstand von ca. 10 m zueinander zu pflanzen. Dazwischen kann eine Wiese angelegt werden und/oder es können Bepflanzungen mit Strauch- und Heckenpflanzen erfolgen. Es sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Fläche zum Anpflanzen 2: A2 Feldgehölz entwickeln
Im Übergangsbereich zur freien Landschaft ist im nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein großflächiges, mehrreihiges Feldgehölz aus regionaltypischen Laubgehölzen zu entwickeln. Es sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzliste zu verwenden. Es sind in einem Abstand von ca. 15 m zueinander Hochstämme zu pflanzen. Alternativ sind Gruppenpflanzungen möglich. Dazwischen sind Initialpflanzungen mit Gruppen-Strauchpflanzungen mit einem Abstand von ca. 3 m zueinander anzulegen. Es werden jeweils 3-5 Individuen der gleichen Art in Gruppen gesetzt.

Fläche zum Anpflanzen 3: A3 dauerhafte Baum- und Strauchhecke
Entlang der westlichen Grenze des Sonstigen Sondergebietes ist eine dauerhaft zu erhaltende Baum- und Strauchhecke aus regionaltypischen Laubgehölzen zu pflanzen. Es sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzliste zu verwenden. Im nördlichen, 6m breiten Streifen ist alle ca. 10 m ein Hochstamm zu pflanzen. Dazwischen und im südlichen Streifen sind Gruppen-Strauchpflanzungen mit einem Abstand von ca. 3 m zueinander anzulegen. Es werden jeweils 3-5 individuen der gleichen Art in Gruppen gesetzt.

Fläche zum Anpflanzen 4: A4 innere Durchgrünung
Zur inneren Durchgrünung sind die nicht überbauten oder versiegelten Flächen gärtnerisch anzulegen. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung des Sonstigen Sondergebietes zu schaffen. Es können extensive Rasenflächen und Wiesen mit eingestreuten Ruderalfluren entwickelt werden sowie Anpflanzungen von Einzelbäumen und Sträuchern erfolgen, wobei mindestens 15 hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen sind. Bei Gehölzanpflanzungen sind einheimische Baum- und Straucharten der Pflanzliste zu verwenden.

Je 8 Stellplätze ist ein standortgerechter Hochstamm gem. Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste:
Für die Hochstämme können folgende Arten verwendet werden:

- Ahorn (Acer campestre/platanoides/pseudoplatanus)
- Buche (Fagus sylvatica)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Linde (Tilia cordata/platyphyllos)

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 12-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.

Strauchpflanzen:

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schneeball (Viburnum opulus/lantana)
- Trauben-Kirsche (Prunus padus)
- Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Holunder (Sambucus nigra und racemosa)
- Weißdorn (Crataegus monogyna/ laevigata)
- Hasel (Corylus avellana)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Pfaffenhütchen (Eyonimus europaeus)
- Sal-Weide (Salix caprea)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Himbeere (Rubus idaeus)
- Brombeere (Rubus fruticosus)

Die Qualitätsangaben nach FLL sind einzuhalten.

10. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB

Das Niederschlagswasser ist über die natürliche oder über eine belebte Bodenzone zu versickern bzw. in einem Teich zu sammeln.

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 17 BAUGB

Im Geltungsbereich sind Aufschüttungen, Auffüllungen und Abgrabungen bis zu 5 m des bis zum Satzungsbeschluss gültigen Geländeprofils zulässig.

12. ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Zum Schutz vor Außenlärm sind bei der Errichtung von zum ständigen Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Gebäuden die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" an die Schalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Nach dem schalltechnischen Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Arche Noah Ensdorf – Pflegeheim und Betreutes Wohnen" des SGS-TÜV Saar GmbH, 2624419, Stand: 23.07.2013, liegen die geplanten Gebäude im Lärmpegelbereich I gemäß Tabelle 8 der DIN 4109.

Nach dieser Tabelle ergibt sich das folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien: erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile der geplanten Gebäude sind nach den Vorgaben der DIN 4109 entsprechend zu wählen.

In den Schlafräumen der Gebäude des Pflegeheimes und des Betreuten Wohnens ist durch den Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen für ausreichend Be- und Entlüftung zu sorgen. Die betroffenen Fassaden sind der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.

Die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile gilt dann einschließlich der Lüftungselemente, die dazu entsprechend schallgedämpft ausgeführt werden müssen.

Im Fall einer Erweiterung des Pflegeheimes oder des Betreuten Wohnens um ein weiteres Gebäude auf der mittleren Terrasse an Stelle der derzeit geplanten Stellplätze

rungen in gleicher Weise.

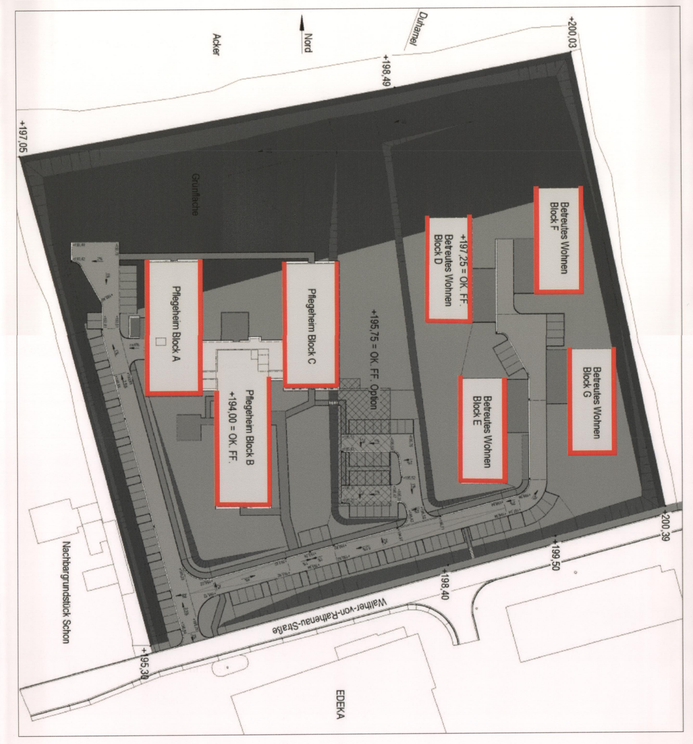
Bei Änderungen der städtebaulichen Konzeption mit zu erwartenden Auswirkungen auf die einwirkenden Geräuschimmissionen ist erneut eine gutachterliche schalltechnische Stellungnahme einzuholen.

13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
ANALOG § 9 ABS.7 BAUGB

Siehe Plan

LAGE DER GEBÄUDEFASSADEN, AN DENEN FENSTERUNABHÄNGIGE LÜFTUNGSEINRICHTUNGEN IN SCHLAFRÄUMEN ERFORDERLICH SIND

GRUNDLAGE: SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „ARCHE NOAH ENSDORF – PFLEGEHEIM UND BETREUTES WOHNEN" DES SGS-TÜV SAAR GMBH, 2624419, STAND: 23.07.2013; QUELLE LAGEPLAN: ING. BÜRO KLAUS MAYER, STAND: 13.06.2013



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Gem. § 9 Abs. 6 und 6a BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

- Im Süden und Osten grenzt an den Geltungsbereich das Wasserschutzgebiet „Bous-Schwalbach" (Schutzzone III, VO vom 29.11.2007, veröffentlicht im Amtsblatt des Saarlandes Nr. 51 v. 13.12.2007, S. 2457ff). Die Verordnung ist entsprechend zu beachten.

HINWEISE

- Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Damit gelten die Vorschriften des § 13 BauGB entsprechend. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird verzichtet, ebenso auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.
- Das schalltechnische Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Arche Noah Ensdorf – Pflegeheim und Betreutes Wohnen" des SGS-TÜV Saar GmbH, 2624419, Stand: 23.07.2013, ist zu beachten.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden, so dass eine vorsorgliche Überprüfung vor geplanten Erdarbeiten empfohlen wird.
- Für den Geltungsbereich wurst das Kataster des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz keine Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen aus. Dennoch können im Plangebiet Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen nicht ausgeschlossen werden. Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem Bodenverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits-, luft-, oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind, müssen diese gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) unverzüglich der Gemeinde Ensdorf angezeigt werden.
- Pflege: Alle hochstämmigen Bäume sind anzupfahlen. Die Flächen um die Pflanzen sollten gemulcht (Gras- oder Rindenmulch) werden, um die Anwuchswahrscheinlichkeit zu erhöhen und die Pflegekosten zu minimieren. Die Gehölzpflanzen benötigen wie alle Neupflanzungen die obligatorische Anwuchspflege (Schnitt, Wässerung, Wundbehandlungen bei Beschädigungen, etc.). Wenn nötig sind sie gegen Wildverbiss einzeln oder durch Zäunung insgesamt zu schützen. Die Pflanzarbeiten können im Frühjahr oder Herbst durchgeführt werden. Für alle Pflanzarbeiten gelten die Bestimmungen der DIN 18916. Für eine fachgerechte Pflege hat der Verursacher Sorge zu tragen. Dies gilt insbesondere für die ersten Jahre der Anpflanzungen (Herstellungspflege).
- 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.
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Hinterst Dell" wird nicht förmlich aufgehoben.
- Die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS - hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes vom 21.10.2010, S. 815 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sind zu beachten.
- Die Kurzhinweise zum Schutze der Versorgungsleitungen der energis-Netzgesellschaft GmbH sind zu beachten.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2012 (Amtsbl. I S. 1554).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2009 (Amtsbl. S. 1215).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl.-I 2014 S. 2).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt S. 1374).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

VERFAHRENSVERMERKE

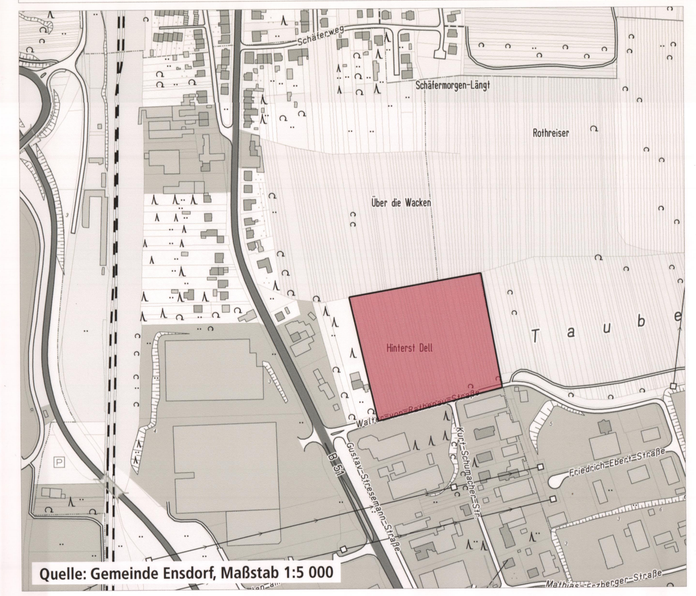
- Der Vorhabenträger, Herr Dietmar Hartmann, hat mit Schreiben vom 3.105.2013 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Ensdorf hat am 04.02.2013 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Arche Noah Ensdorf - Pflegeheim und Betreutes Wohnen" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 12.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Das Verfahren wird gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Ensdorf hat am 03.04.2013 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Arche Noah Ensdorf - Pflegeheim und Betreutes Wohnen" beschlossen (§ 13 a BauGB, § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom25.04.2013 bis einschließlich10.05.2013öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m § 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 18.04.2013ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.Vm § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.04.2013 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum10.05.2013zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 23.09.2013. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 23.09.2013 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Arche Noah Ensdorf - Pflegeheim und Betreutes Wohnen" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Arche Noah Ensdorf - Pflegeheim und Betreutes Wohnen" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Ensdorf, den 09.04.2014 Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am 11.04.2014ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Arche Noah Ensdorf - Pflegeheim und Betreutes Wohnen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3BauGB).

Ensdorf den 11.04.2014 Der Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ARCHE NOAH ENSDORF - PFLEGEHEIM UND BETREUTES WOHNEN" IN DER GEMEINDE ENSDORF



Bearbeitet im Auftrag von
Herrn Dietmar Hartmann

An der Erstellung des Bebauungsplanes waren beteiligt:

Kernplan GmbH
Kirchenstrasse 12
66557 Illingen

Stand der Planung: 18.03.2014, Satzung

Verantwortlicher Projektleiter B-Plan
Dipl.-Ing. Hugo Kern,
Raum- und Umweltplaner,
Geschäftsführender Gesellschafter

M 1: 1000 im Original 0 10 50 100