

# Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Festgesetzt wird ein **Sondergebiet (SO)** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.  
Für das in der Planzeichnung dargestellte Sondergebiet wird als Zweckbestimmung "Pfleheim" festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend dem Aufenthalt und der Pflege von Senioren.

Zulässig sind:

- ein Pflegeheim für Senioren
- Seniorenwohnen
- dem Pflegeheim untergeordnete, nicht störende Gewerbeeinheiten
- die dazugehörigen Außenterrassen und die innere fußläufige Erschließung
- die erforderlichen Zufahrten und Stellplätze

Festgesetzt werden zwei **eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE 1 und 2)** gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO.

Für das in der Planzeichnung dargestellte eingeschränkte Gewerbegebiet sind dem Wohnen und der Sondergebietsnutzung nicht erheblich störende Gewerbebetriebe zulässig. (s.auch I Nr.8)

Dazu zählen u.a.:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Dienstleistungsgebäude
- nicht störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Ausnahmsweise werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und störende Gewerbebetriebe aller Art unzulässig.

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

#### 2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Für das Sondergebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet 2 wird ebenfalls eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet 1 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dazu wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet 1 eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den Baugebieten (SO und GEE2) durch die Festsetzung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen (II) festgesetzt. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet 1 (GEE1) wird eine Höhe von maximal 3 Vollgeschossen zulässig gemacht.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### 3.1 Bauweise

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die Baugebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt, die danach definiert sind, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

### 4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### 5. Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der Sondergebietsfläche und der Gewerbegebietsfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs.2 BauNVO zulässig.

### 6. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind Bäume und Gehölze entlang der Auguste-Renoir-Straße zu pflanzen. Die Baumreihe darf für Einfahrten auf das Gelände unterbrochen werden. Die Bäume, die im Zuge der Stellplatzbegrünung notwendig sind, sind vorrangig auf dem Parkplatz zu verteilen. Alle fünf Stellplätze ist auf dem Parkplatz ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzliste der Begrünung ist maßgeblich. Die Grünfläche ist ebenfalls zu begrünen.

### 7. Grünfläche gem § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Festgesetzt wird eine öffentliche Grünfläche als Trennung zwischen Gewerbegebiet und Sondergebiet.

### 8. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Diese Festsetzungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt, sobald die lärmschutzgutachterlichen Aussagen vorliegen.

## II. Räumlicher Geltungsbereich

Gem. § 9 Abs.7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich, s. Planzeichnung festgesetzt.

## III. Hinweise:

- Falls altlastenverdächtige Flächen bekannt werden oder sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Bei Rodungen sind die zulässigen Rodungszeiträume zu beachten (01. Okt und dem 28. Febr).
- Bei Bodenfinden besteht eine Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. §12 SDSchG. Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten und einzuhalten.
- Wenn wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Baufelduntersuchung zur Kontrolle der Fläche auf streng geschützte Arten durchzuführen.