

BAULEITPLANUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Teilgebiet „Wohnanlage Zerf“

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenzentrum Zerf“ – 1. Änderung“)

in der Ortsgemeinde Zerf

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke
Dr. Andreas Huwer



Auftraggeber:
B. O. Immobilien GmbH
Saarbrücker Straße 1
66679 Losheim

Ortsgemeinde Zerf

Bearbeitet durch:

**INGENIEURBÜRO
P & P GmbH**

Hauptsitz
Im Gewerbepark 5
66687 Wadern
Telefon +49 6871 90280
Fax +49 6871 902830
Email info@paulus-partner.de

Büroniederlassungen
Großer Markt 17
66740 Saarlouis
Telefon +49 6831 1204038

Südallee 37e
54290 Trier
Telefon +49 651 97609810
Fax +49 651 97609815

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Der Planbereich wird als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO festgesetzt.

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 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, hier:

- Gebäude für das Wohnen und das Gesundheitswesen

mit:

- Wohnungen,
- Räumlichkeiten für die Gesundheitsvorsorge,
- allen weiteren zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Anlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 BauNVO)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

- **Grundfläche** (GR) von Gebäuden sowie
- die maximal zulässigen **Gebäudehöhe** (GHmax)

Als max. zulässige **Grundfläche** (GR) wird festgesetzt:

- GR 800 m²

Als max. zulässige **Gebäudehöhe** wird festgesetzt:

Gebäudehöhe (GHmax.): 378m über NHN (Normalhöhennull)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine abweichende Bauweise (a) zulässig. Zulässig sind Gebäude mit Gebäudelängen größer 50 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind zulässig im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans

5. Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

6. Verkehrsflächen, Erschließung

Der Planbereich ist durch die Trierer Straße (Bundesstraße B407) ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

II. Entwässerung

Der Planbereich ist bereits erschlossen und wird an das örtliche Trennsystem angeschlossen.

III. Hinweise und Empfehlungen

Einweisungspflicht - Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Naturschutz - Es wird empfohlen, bei der Gestaltung der Außenanlagen einen Schwerpunkt auf heimische, standortgerechte Laubgehölze zu setzen.

Oberboden - Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 19731 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen. Bei allen Bodenarbeiten sind die DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten.

Bodenauffälligkeiten - Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, so ist die SDG Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH zur Entsorgung anzudienen.

Gründung - Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger

Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Denkmalfunde - Im Falle des Fundes von Denkmalresten im Planbereich ist das Denkmalschutzgesetz, insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot einzuhalten.

Anpflanzungen - Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz zu beachten.

Rodungsmaßnahmen - Die Rodung von Gehölzen ist zum Schutz der lokalen Avi- und Fledermausfauna zwischen dem 1. März und dem 31. Oktober eines Jahres unzulässig.

Löschwasser - Bei der Netzplanung ist die die Löschwasserversorgung gem. DVGW W405 zu berücksichtigen.

Brandschutz - Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen) ist die Anlage E "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17.07.2000 MinBl. S. 234 anzuwenden. Die Festlegung der Flächen ist mit der Brandschutzstelle abzustimmen. Bei der Beurteilung der baulichen Anlage ist gegebenenfalls der Entwurf "Brandschutztechnische Anforderungen an Einrichtungen zum Zwecke der Pflege oder Betreuung nach dem Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe" des Ministeriums der Finanzen, Stand 22.06.2017 heranzuziehen. Der zweite Rettungsweg ist teilweise baulich herzustellen.

Abwasserbeseitigung - Im Baugenehmigungsverfahren ist von Antragstellerseite die Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser- und Schmutzwasserbeseitigung) einvernehmlich mit den Abwasserwerken der VG Kell am See abzustimmen. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung betreffend, wird auf die Anforderungen gem. § 5 Abs. 1 und § 55 Abs. 2 WHG hingewiesen. Ggf. ist der Einfluss von Außengebietswasser auf das Baugebiet zu berücksichtigen.

Bergbau/ Altbergbau - Das Vorhaben befindet sich im Bereich des auf Eisen und Mangan verliehenen, bereits erloschenen Bergwerfeldes "Gustav". Es ist kein Altbergbau dokumentiert. Es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Sollte auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters/ Geotechnikers empfohlen.

Radonpotential - Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird den Bauherren dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollen. Untersuchungen und Messungen sind langfristig (ca. 3-4 Wochen) notwendig und sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden. Werden erhöhte Radonwerte festgestellt, wird angeraten, bauliche Maßnahmen zu treffen. Zu Informationen steht das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu Verfügung.

Gesetzliche Grundlagen

*Aktualisierung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287).

Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), letzte Änderung: § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Zerf hat in seiner Sitzung am 26.03.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Seniorenzentrum Zerf" in der Ortsgemeinde Zerf gefasst. Die Bezeichnung des Bebauungsplans wurde geändert in **vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Teilgebiet „Wohnanlage Zerf“** (vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenzentrum Zerf" – 1. Änderung). Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2024 bis __.__.2024 im Rathaus der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell öffentlich aus. Die Unterlagen waren zudem auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell eingestellt.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von jedermann mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum __.__.2024 aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Abwägung

Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Zerf in öffentlicher Sitzung am __.__.2024 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt.

Beschluss des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Zerf hat in öffentlicher Sitzung am __.__.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Teilgebiet "Wohnanlage Zerf" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des gleichen Datums gebilligt.

Ausfertigung des Bebauungsplans

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Teilgebiet "Wohnanlage Zerf" mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Zerf übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Plangrundlage entspricht dem aktuellen Kataster.

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Zerf, den

Der Ortsbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am __.__.2024 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung bei der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Bauamt, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Es wird auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften, von Mängeln der Abwägung, die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 1 BauGB und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Teilgebiet "Wohnanlage Zerf" in der Ortsgemeinde Zerf rechtskräftig.

Zerf, den

Der Ortsbürgermeister