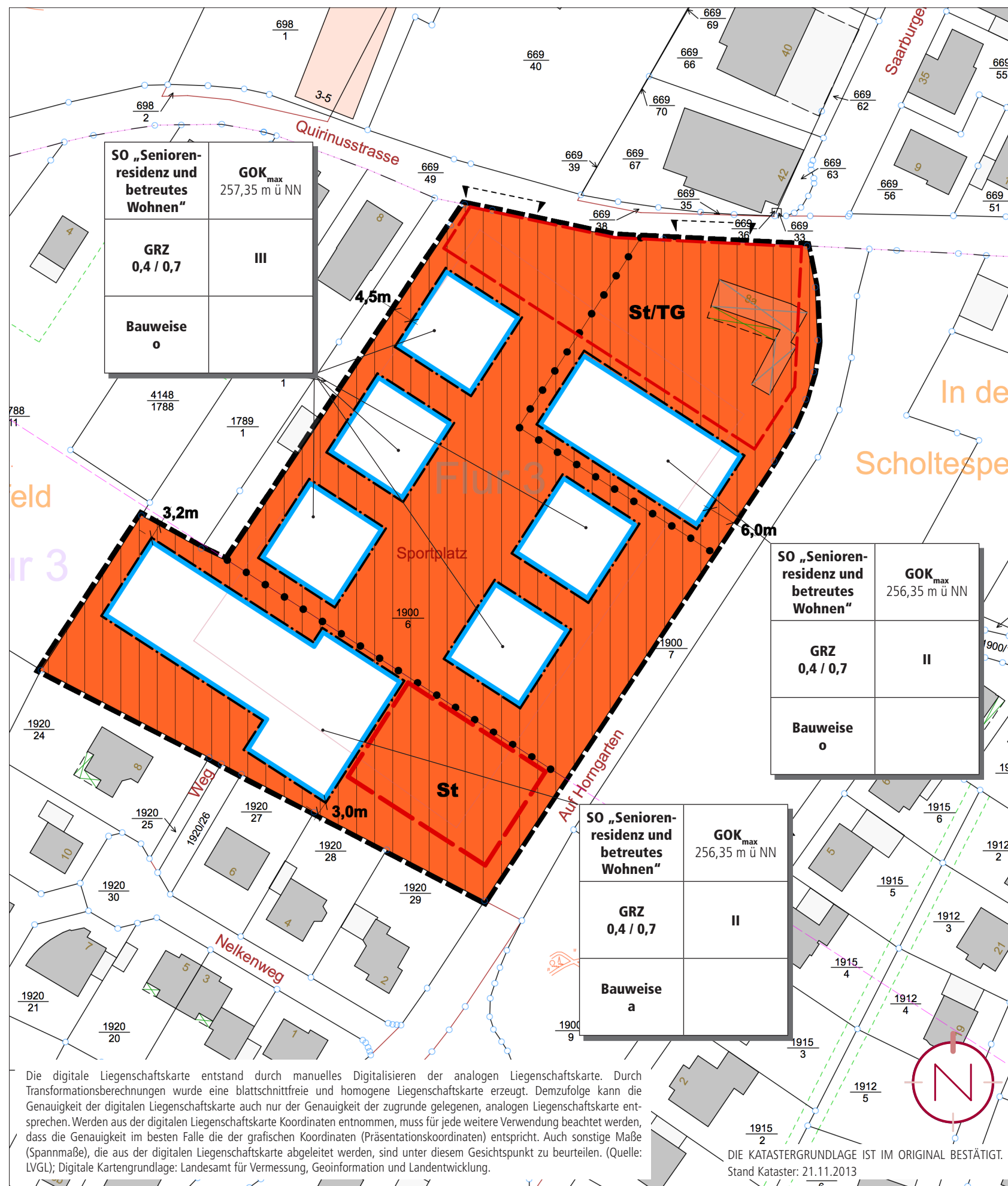


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine blattschnittfreie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur der Genauigkeit der zugrunde gelegten, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle die der grafischen Koordinaten (Plattenkoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Grenzmäße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgelesen werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen. (Quelle: LVGL, Digital Kartengrundlage: Landkartent für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung. DIE KARTENGRUNDLAGE IST IM ORIGINAL BESTÄTIGT. Stand Kataster: 21.11.2013)

## VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



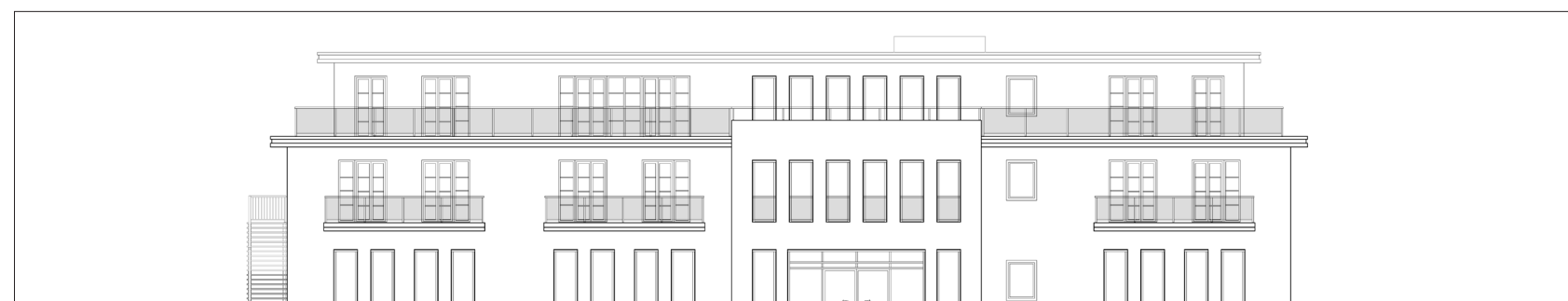
Quelle: EC Engineering & Consulting GmbH | zveibib, GmbH, Stand: 26.09.2016

## SENIORENRESIDENZ, ANSICHT NORD-OST, BEISPIEL



Quelle: EC Engineering & Consulting GmbH, Stand: 11/2016

## BETREUTES WOHNEN, SENIORENECAFÉ - VORDERANSICHT, BEISPIEL



Quelle: EC Engineering & Consulting GmbH, Stand: 11/2016

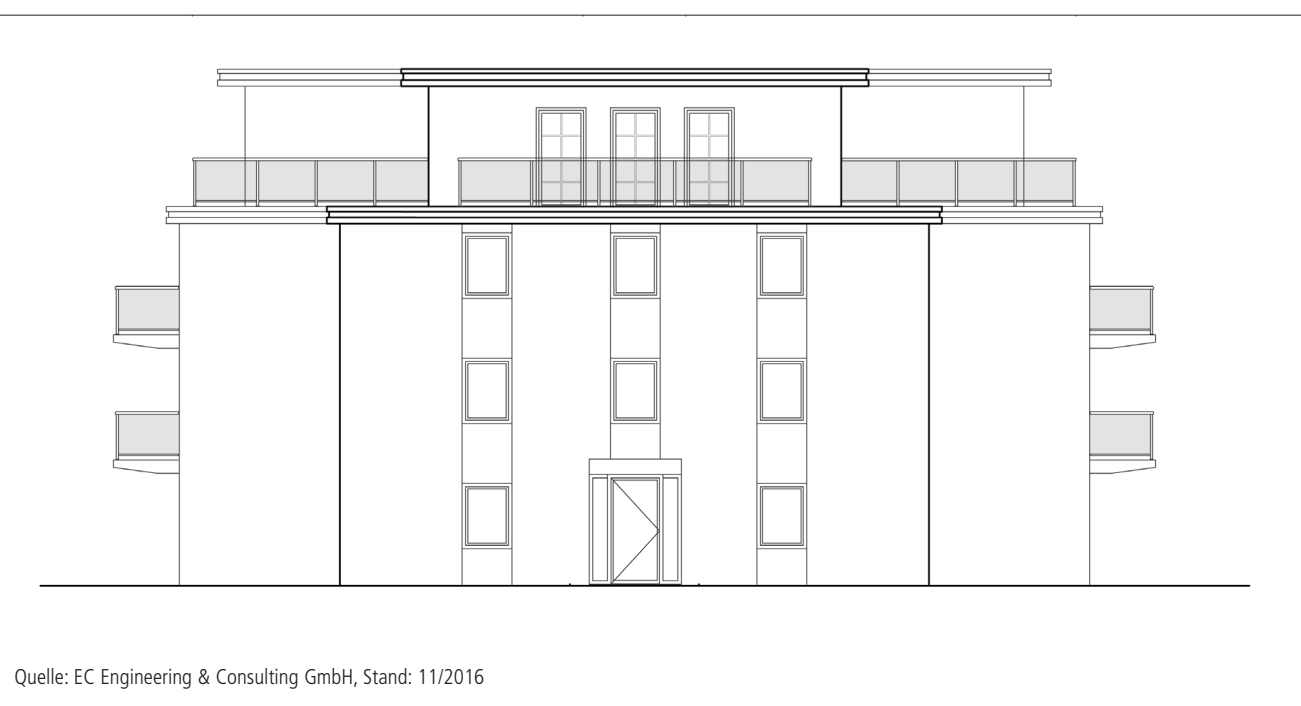
## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH  
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- SONSTIGES SONDERGEBIET "SENIORENRESIDENZ UND BETREUTES WOHNEN"  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)
- GEBÄUDEOBERKANTE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: OBERER ABSCHLUSS DES DACHES  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- GRUNDFLÄCHENZAHL  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS)  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
- ABWEICHENDE BAUWEISE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- OFFENE BAUWEISE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- BAUGRENZE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE / TIEFGARAGEN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND § 22 BAUGB)
- BEREICH FÜR EIN- UND AUSFAHRTEN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES
- ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG, HIER: ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

## BETREUTES WOHNEN - VORDERANSICHT, BEISPIEL



Quelle: EC Engineering & Consulting GmbH, Stand: 11/2016

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB UND BAUNVO)

- VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**  
§ 12 ABS. 3A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB
- SONSTIGES SONDERGEBIET „SENIOREN RESIDENZ UND BETREUTES WOHNEN“**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 11 BAUNVO

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Analog § 11 Abs. 2 BauGB wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet „Seniorenresidenz und betreutes Wohnen“ festgesetzt.

zulässig sind:

- Seniorenresidenz mit maximal 39 Betten und Wohnanlage für betreutes Wohnen mit max. 70 Wohneinheiten,
- Schank- und Speisewirtschaft (z.B. Bistro, Café),
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Wellness, Massage und sonstige Anwendungen sowie für Kosmetik,
- Anlagen für die Pflege (z.B. Sanitäranlagen, Pflegestation u.ä.),
- den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie,
- dem betreuten Wohnen / der Pflegeeinrichtung dienende und untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Anlage zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Stellplätze, Zufahrten, Garagen, Tiefgaragen und Carports, Zugänge, Terrassen,
- alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderliche Einrichtungen und Nebenanlagen (z.B. Abstellräume).

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

- HÖHE BAULICHER ANLAGEN**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan. Maßgebender oberer Bezugspunkt ist die Gebäudeoberkante der baulichen Anlagen über NN. Der maßgebende obere Bezugspunkt kann den Nutzungsschablonen entnommen werden.

Der maßgebende untere Bezugspunkt ist das aktuelle Sportplatzniveau mit einer Höhe von 245,35 m ü NN.

Die zulässige Gebäudeoberkante der baulichen Anlage kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 20% der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 3 m überschritten werden.

- GRUNDFLÄCHENZAHL**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit GRZ 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

mitzurechnen.

Analog § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, analog § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan. Analog § 20 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend des Planetrags festgesetzt. Unter der Geländeoberfläche ist ein Untergeschoss zulässig (Kellergeschoss, Tiefgarage, etc.).

Garagengeschosse (Tiefgarage) sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).

- BAUWEISE**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.

In der offenen Bauweise analog § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Länge der Baukörper darf 50 m nicht überschreiten.

In der abweichenden Bauweise analog § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

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

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standort zu errichten. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind auch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Kellergeschoss, Tiefgarage, etc.) zulässig.

Außerhalb der 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. Zulässig sind auch befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege und weitere Erschließungselemente, Terrassen, Balkone, etc..

Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. (s. ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze / Tiefgaragen analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE / TIEFGARAGEN**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.

Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in den entsprechend festgesetzten Flächen für Stellplätze / Tiefgaragen zulässig. Davon ausgenommen sind Stellplätze für Menschen mit Behinderung. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Stellplätze / Tiefgaragen zulässig.

Zugänge, Wege, Rampen, Notausgänge, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Anlieterflächen und weitere Erschließungselemente sowie Optionsflächen für Lüftungsschächte dürfen auch außerhalb der Flächen für Stellplätze / Tiefgaragen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Siehe Plan.

Das Plangebiet wird durch die Quirinustrasse im Norden erschlossen. Ein- und Ausfahrten sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Ein- und Ausfahrten im Bereich der Straße „Auf Horngarten“ sind unzulässig.

- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

An der Grenze der Stellplatzfläche in Richtung des Wohnhauses Quirinustrasse 8 ist eine ca. 14 m lange und 1,50 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. An die Lärmschutzwand sind folgende Anforderungen zu stellen:

- Flächengewicht von mindestens 15 kg/m<sup>2</sup>
- Fugenloser Aufbau und Anschluss an den Boden

- ERHALTUNG VON BÄUMEN**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB

Die vorhandenen Bäume entlang der Straße „Auf Horngarten“ sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**  
ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

## FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

**Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.
- Das anfallende Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation in der „Quirinustrasse“ zu entsorgen.
- Die Entwässerung des Niederschlagswassers kann nach hydraulischer Überprüfung an den öffentlichen Regenwasserkanal Quirinustrasse Ecke Auf Horngarten angeschlossen werden oder das Niederschlagswasser wird dem Rückhaltebecken der Straße Auf Horngarten zugeführt.

**Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit 85 Abs. 4 LBO)

- Stützmauern bis zu einer Höhe von 3,50 m, Lärm- und Sichtschutzwände sind zulässig (auch innerhalb der Abstandsflächen).
- Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, Werbefahnen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen.
- Stellplätze: Im Plangebiet sind mindestens 85 Stellplätze gem. § 47 LBO nachzuweisen.

## HINWEISE

- Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quirinustrasse - Hammelsberg IV“ der Gemeinde Perl von 1995. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Quirinustrasse - Hammelsberg IV“.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbot von Bodendenkmälern gem. § 12 SdSChG wird hingewiesen.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurztriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- Die im schalltechnischen Gutachten zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen am Hammelsberg“ der SGS-TÜV Saar GmbH (Stand: November 2016) zugrunde gelegten Geräuschvorgänge und definierten Gesamtgeräuschimmissionen sind zu beachten.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baumutzungsverordnung 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 Plinhalts (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. 15/44) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SdSchG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- 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).
- § 12 des Kommunalselfbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839).

## VERFAHRENSVERMERKE

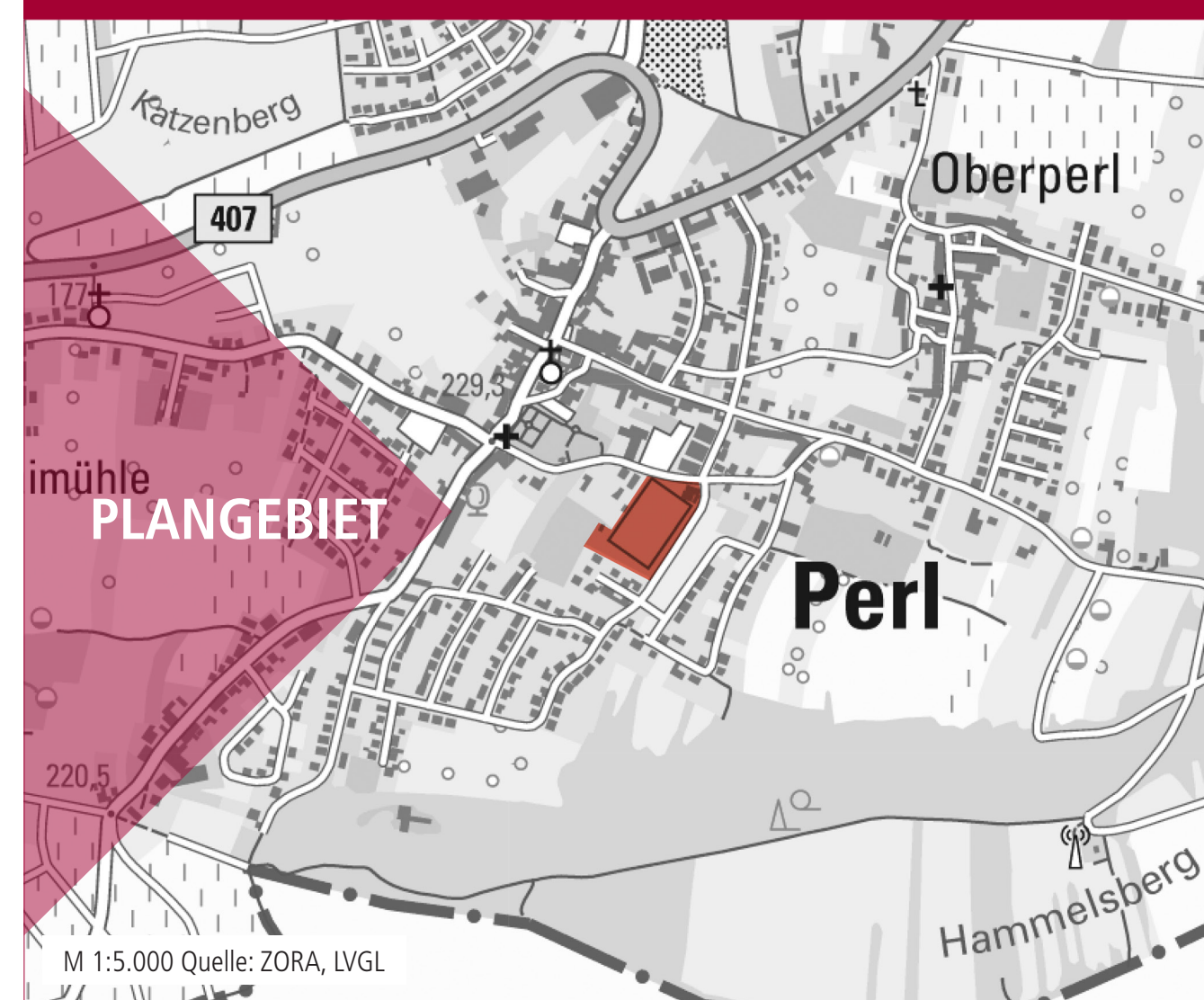
- Die Vorhabenträger, die Victor's Unternehmensgruppe, hat mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat am \_\_\_\_\_ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen am Hammelsberg“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- 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 Perl hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Entwurf beizuliegenden Bebauungsplanes „Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen am Hammelsberg“ beschlossen (§ 13a 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 vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 der 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 \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum \_\_\_\_\_ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am \_\_\_\_\_. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_\_ den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen am Hammelsberg“ 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 „Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen am Hammelsberg“ wird hiermit als Satzung ausgeteigt.

Perl, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

Perl, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

## Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen am Hammelsberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Gemeinde Perl, Ortsteil Perl



Stand der Planung: 01.12.2016  
**ENTWURF**

Maßstab 1:1.000 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab

0 10 50 100

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH  
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: info@kemplan.de

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Dipl.-Ing. Sarah End