

S A T Z U N G

für den Bebauungsplan "Warndtweise"
im Ortsteil Dorf im Warndt der Gemeinde Großrosseln

Bestandteil des Bebauungsplanes sind Planzeichnung mit Planzeichnerklärung und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Die Festsetzungen beruhen auf § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) und der Baurechtsverordnung vom 10. November 1988 (Amtsblatt des Saarlandes 1988, Nr. 57, S. 1373).

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BAUGESETZBUCH UND § 4 - 25 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 4, Abs. 3 BauVO nicht zulässig.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE)
Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 8, Abs. 2, Nr. 1 in Verbindung mit § 1, Abs. 5 und 9 BaunVO nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 8, Abs. 2, Nr. 1 in Verbindung mit § 1, Abs. 5 BaunVO sind Lagerplätze nicht zulässig.
Gemäß § 8, Abs. 2, Nr. 3 in Verbindung mit § 1, Abs. 5 BaunVO sind Tankstellen nicht zulässig.
Die nach § 8, Abs. 2, Nr. 3 BaunVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgaststätten werden gemäß § 1, Abs. 6, Nr. 1 BaunVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung festgesetzt.
2.2 ~~Grundflächenzahl und für die Höhe der baulichen Anlagen die max. zulässige Traufhöhe bestimmt. Sie beträgt bei~~
2.2.1 zulässiger 1-Geschossigkeit = 3,50 m
zulässiger 2-Geschossigkeit = 6,50 m
Als Traufhöhe gilt der Abstand des Schnittpunktes der Dachhaut mit der Außenwand zur natürlichen Geländeoberfläche.
2.2.2 Garagen/Nebengebäude dürfen eine Gesamthöhe von 4,50 m, gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

3.1 Nebenanlagen nach § 14 BauVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3.2 Garagen und Stellplätze sind entsprechend § 12, Abs. 6 BauVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

4.1 Der im Westen zwischen Sportplatzanlage/Parkplatz und allgemeinem Wohngebiet festgesetzte Lärmschutzwall ist in einer Höhe von 3,00 m mit einem Neigungswinkel von 1:1,5 im Norden/Westen, von 1:2 im Süden/Osten auszuführen.
4.2 Die im Osten festgesetzte Lärmschutzwand ist in einer Höhe von 2,00 m auszuführen.
4.3 Die Bebauung der Ziegeleistraße ist im 1. OG mit lärmschutzhemmender Verglasung auszuführen.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Auf den hierfür festgesetzten Flächen sind standortgerechte, dicht wachsende Bäume und Sträucher anzupflanzen (vgl. Artenliste des Landschaftsplanes im Sinne der Grünordnung).

6. Nebenanlagen (§ 14, Abs. 2 BauVO)

Die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 83, ABS. 4 LANDESBAUORDNUNG (LBO) IN VERBINDUNG MIT § 9, ABS. 4 BAUGESETZBUCH (BauGB)

1. Gestaltung der Dachflächen

1.1 Die Dächer sind grundsätzlich als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° auszubilden.
1.2 Bei untergeordneten Bauteilen und Garagen sind Pultdächer und Flachdächer ausnahmsweise zulässig; Flachdächer sind dauerhaft zu begründen.
1.3 Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, gemessen ab unterstem Dachanschnitt, zulässig.
Dachflächenfenster, Dachgaubenschnitte sowie Dachgauben dürfen in ihrer Summe 50 % der dazugehörigen Dachflächenbreite nicht überschreiten. Sie sind in einem Abstand von mindestens 1,80 m von der seitlichen Außenwand anzuordnen.
1.4 Für die Eindeckung der geneigten Dächer sind rot- bis brauntonige Dachziegel zu verwenden.

2. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
Über die unter Punkt A) 5. festgesetzten Anpflanzungen hinaus ist je 250 qm Grundstücksfläche ein großkröniger Baum (Hochstamm) anzupflanzen.
Eignete Arten können der Artenliste (Landschaftsplan im Sinne der Grünordnung) entnommen werden.
Abfahrten und Rampen zu Garagen in Untergeschossen dürfen eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten.

3. Einfriedungen

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet entlang der Ziegeleistraße und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht Einfriedungen jeglicher Art unzulässig.
3.2 Im übrigen Wohngebiet sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht lebende Einfriedungen als freiwachsende oder geschnittene Heckenpflanzungen zulässig.
Tote Einfriedungen (Mauern, Zäune, Gitter) sind in diesem Bereich bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig, wenn sie innerhalb oder auf der der öffentlichen Fläche abgewandten Seite der Hecke errichtet werden.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf den privaten Baugrundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis 0,5 m, bezogen auf das natürliche Gelände, allgemein, darüberhinaus als Ausnahme zugelassen.

Hinweise:

Mit jedem Bauantrag ist ein Ergänzungsplan bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen, der entsprechend § 3, Abs. 2, Nr. 11 BauVO die beabsichtigte Freiflächengestaltung erkennen läßt.
Er ist Bestandteil der Baugenehmigung.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9, ABS. 6 BAUGB

Sämtliche Straßen und KFZ-Stellplätze (Öffentliche und private) sind wasserundurchlässig zu befestigen. Die anfallenden Oberflächenwässer dieser Flächen sind in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

GRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BILDEN:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132)
- die Landesbauordnung (Gesetz Nr. 1236) für das Saarland in der Fassung vom 10. November 1988 (Amtsblatt 1988 Nr. 57, S. 1373) und die dazu ergangenen Erlasse und Verordnungen
- Planzeichenverordnung 1990

VERFAHRENSÜBERSICHT

Gemäß § 2, Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Großrosseln in seiner Sitzung am 05. JUNI 1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Warndtweise" im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Beschluß wurde am 30. JUNI 1989 ortsüblich bekannt gemacht. Die Ausarbeitung erfolgte durch die LEG Saar, Landesentwicklungsgesellschaft Saarland.

Die Träger Öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.10.1991 gemäß § 4, Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Offenlegung in der Zeit vom 02. NOVEMBER 1992 bis 04. DEZEMBER 1992 durchgeführt.

Öffentliche Auslegung

Die Offenlegung des Bebauungsplanes "Warndtweise" mit Begründung hat der Rat der Gemeinde Großrosseln gemäß § 3, Abs. 2 BauGB am 23. SEPTEMBER 1992 beschlossen.

Die Träger Öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11. DEZEMBER 1992 von der Offenlegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan und die Begründung lagen gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. JANUAR 1993 bis einschließlich 05. FEBRUAR 1993 öffentlich aus.

Die Bekanntmachung zur Auslegung erfolgte am 11. DEZEMBER 1992

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

Der Gemeinderat hat die Begründung gemäß § 9, Abs. 8 BauGB und den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 12 KSVG beschlossen.

Großrosseln, den 11. MAI 1993



Der Bürgermeister

J. Hob

(F.O.)

Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 11 (1) BauGB

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben der/des Leg. Saar... vom 28.6.1993... Az.: 62-1-1-16/93... gemäß § 11 (1) 1. Halbsatz in Verbindung mit § 8 (4) BauGB genehmigt.

SAARLAND
Ministerium für Umwelt
14-8-5286/93 J. H. K.

Saarbrücken, den 27.7.1993....

h. Klein

(M.O.)

Bauabst.

Der Minister für Umwelt

Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB

Mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB am 13.07.1993 tritt dieser Plan in Kraft.

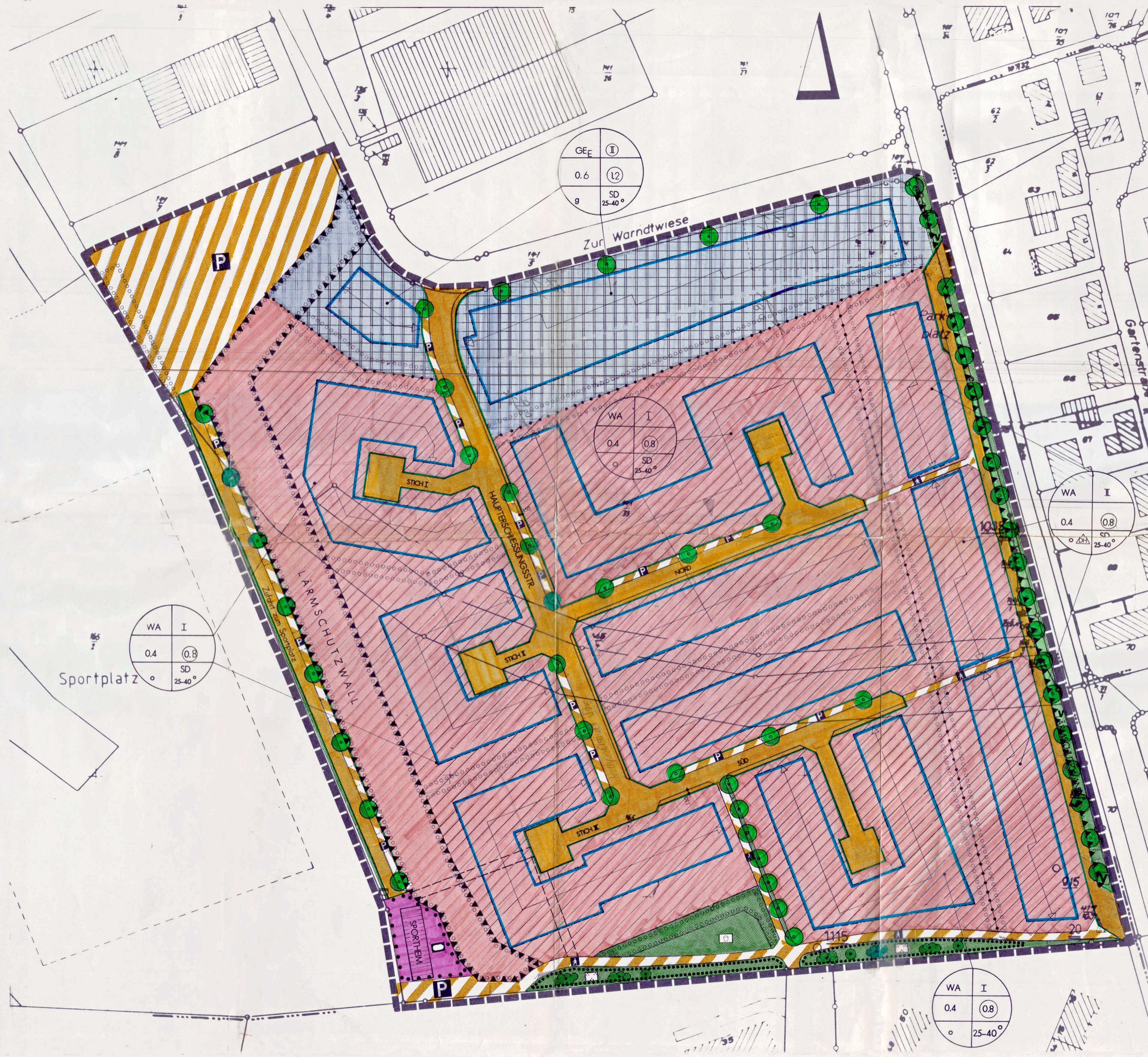
Großrosseln, den 23.07.1993....



Der Bürgermeister

J. Hob

(F.O.)



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

gemäß Anlage zur PlanZVO vom 18. Dezember 1990

I. Art der baulichen Nutzung

- WA= Allgemeines Wohngebiet
- GE= Eingeschränktes Gewerbegebiet

II. Maß der baulichen Nutzung

- 0.4 Grundflächenzahl
- 0.8 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend

III. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

- offene Bauweise
- nur Doppelhäuser und Häusergruppen
- geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Hauptstrichrichtung

IV. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

V. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich

VI. Grünflächen

- Zweckbestimmung: Parkanlage der Gemeinde Großrosseln
- Spaziell
- Verkehrsgrün

VII. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern

VIII. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

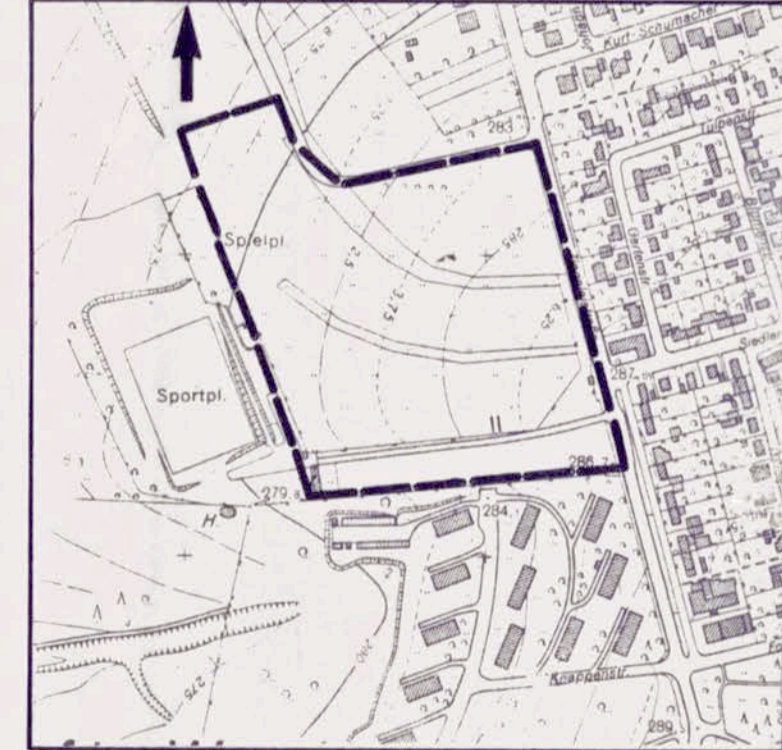
IX. Sonstige Darstellungen

- Parzellenbezeichnung
- vorgelegenen Grundstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- Satteldach, 25° - 40° Dachneigung

Gemeinde Großrosseln

1.03
BEBAUUNGSPLAN
- Warndtweise -

Maßstab 1 : 500



Gezeichnet: J. H. K. Aufgestellt: J. H. K. Datum: 01.07.92