

SATZUNG

für den Bebauungsplan "Warndtwiese"
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. 225), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzulassungsverordnung - BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) und der Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung - LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. November 1988 (Amtsblatt des Saarlandes 1988, Nr. 57, S. 1373).

A. PLANUNGRECHTLEICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BAUGESETZBUCH UND § 1 - 23 BAUZULASSENGSVERORDNUNG

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

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

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)
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 BauZV nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 8, Abs. 2, Nr. 2, in Verbindung mit § 1, Abs. 5 BauZV sind Lagerplätze nicht zulässig.
Gemäß § 8, Abs. 2, Nr. 3 in Verbindung mit § 1, Abs. 5 BauZV sind Tankstellen nicht zulässig.
Durch § 8, Abs. 2, Nr. 4 BauZV ist eine ausnahmsweise zulässigen Vergunningserlaubnis werden gemäß § 1, Abs. 6, Nr. 1 BauZV 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 Geschäftsfächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung festgesetzt.
2.2 Zulässig wird die Höhe der baulichen Anlagen ab max. max. zulässige Traufhöhe bestimmt. Sie beträgt bei:
2.2.1 zulässiger 1-Geschossigkeit - 3,50 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 BauZV nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor unbedeckten Umweltinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

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 in Norden/Westen, von 1:2 in Süden/Osten auszuführen.
4.2 Die im Osten festgesetzte Lärmschutzwand ist in einer Höhe von 2,00 m auszuführen.
4.3 Die Bebauung der Ziegelstraße ist im 1. OG mit lärmabschutzhemmender 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 Landschaftsplans im Sinne der Grünordnung).

6. Nebenanlagen (§ 14, Abs. 2 BauZV)

Die der 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 (BAUZV)

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 begrünen.

1.3 Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, gemessen ab unterem Dachauschnitt, zulässig.
Dachflächenfenster, Dacheinschnitte sowie Dachgauben dürfen die darübergehörenden Dachflächen 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 Dachziegelsteine zu verwenden.

2. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.
Der Bereich zwischen der 1. f. festgesetzten Anpflanzungen hinaus ist jenseits 250 qm Grundstücksfläche ein großräumiger Bau (Hochstamm) anzupflanzen.
Geignete 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 Ziegelstraße und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind in Bereich zwischen Straßengrenze und vorderer Gebäudefront Einfriedungen als freiwechselnde oder geschnittene Einfriedungen als freiwechselnde oder geschnittene Heckenpflanzungen zulässig.
3.2 Im Übrigen kann gebaut werden in Bereich zwischen Straßengrenze und vorderer Gebäudefront liegende Einfriedungen als freiwechselnde oder geschnittene Heckenpflanzungen zulässig.
Einzelbeschaffungen (Masten, 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, darüber hinaus als Ausnahme zugelassen.

Hinweis:

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

C. NACHTRÄLTICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9, ABS. 6 BAUZV

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 (Bauzulassungsverordnung - BauZV) 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 ergangene Erlasse und Verordnungen
- Planzeichenverordnung 1990

Gezeichnet: *[Signature]* Aufgestellt: *[Signature]* Datum: Oktober 92

VERFAHRENÜBERSICHT

GEMÄß § 2, ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BAUZV)

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

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 "Warndtwiese" 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 BauZV 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 von Großrosseln hat die Begründung gemäß § 9, Abs. 8 BauZV und den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauZV in Verbindung mit § 12 KVVG beschlossen.

Die Bekanntmachung zur Auslegung erfolgte am 11.DEZEMBER 1992

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

Der Gemeinderat von Großrosseln hat die Begründung gemäß § 9, Abs. 8 BauZV und den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauZV in Verbindung mit § 12 KVVG beschlossen.

Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 11 (1) BauGB

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben der/des ... am ... vom ... genäß § 11 (1) Halbsatz in Verbindung mit § 8 (4) BauGB genehmigt.

SAARLAND
Ministerium für Umwelt
14-E-5386/93 Z/1d

Saarbrücken, den 15.2.1993....

Gezeichnet: *[Signature]* Aufgestellt: *[Signature]* Datum: Oktober 92

Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB

Mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB am 15.01.1993 tritt dieser Plan in Kraft.

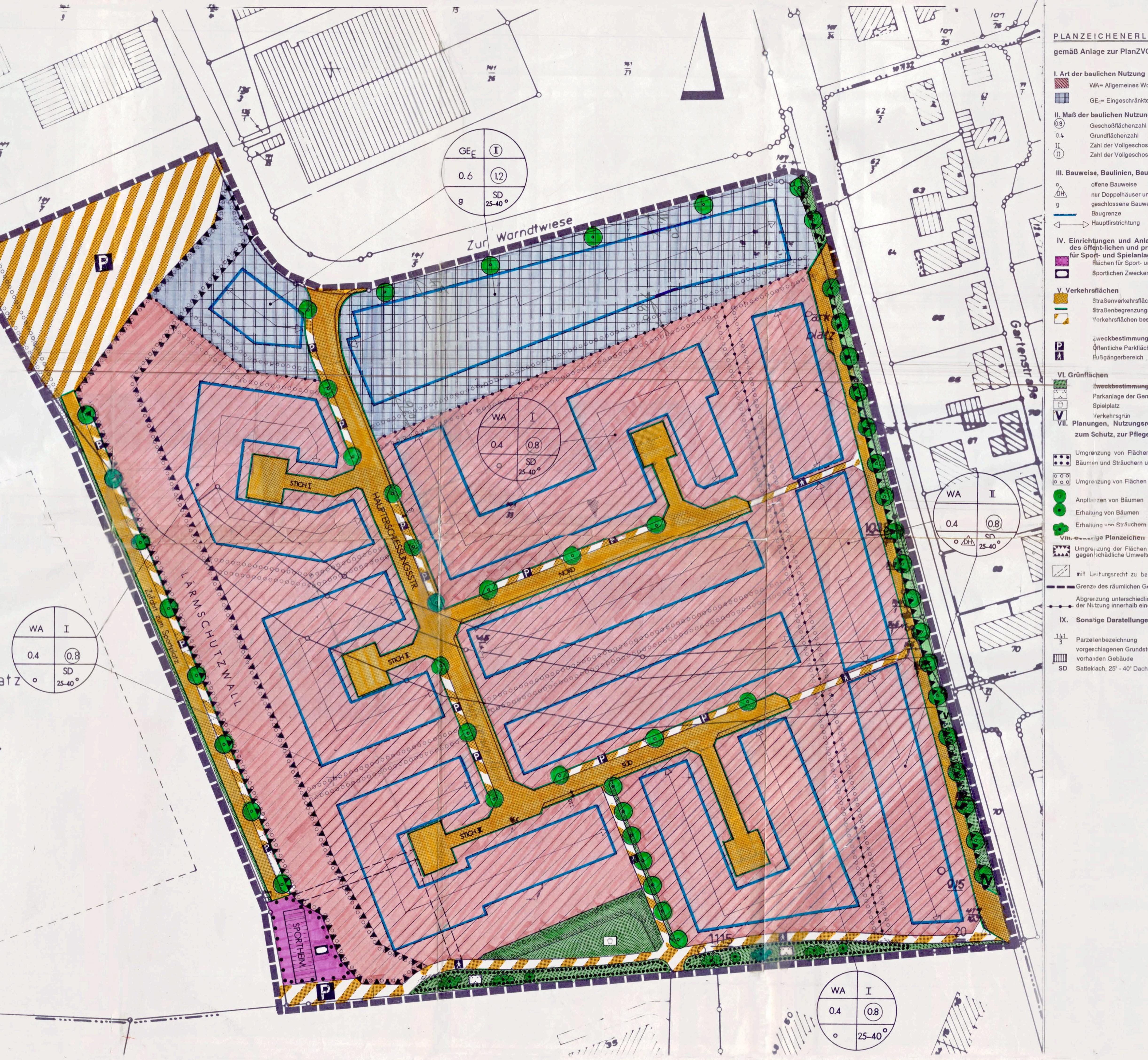
Gezeichnet: *[Signature]* Aufgestellt: *[Signature]* Datum: Oktober 92

Großrosseln, den 15.01.1993....

Gezeichnet: *[Signature]* Aufgestellt: *[Signature]* Datum: Oktober 92

Gezeichnet: *[Signature]* Aufgestellt: *[Signature]* Datum: Oktober 92

Gezeichnet: *[Signature]* Aufgestellt: *[Signature]* Datum: Oktober 92



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

Geschäftsfächenzahl

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse zwingend

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

offene Bauweise

nur Doppelhäuser und Häusergruppen

geschlossene Bauweise

Baugrenze

→ Hauptfließrichtung

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

Räume für Sport- und Spielanlagen

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

V. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

VI. Grünflächen

zweckbestimmung:

Parkanlage der Gemeinde Großrosseln

Spieleplatz

Verkehrsgrün

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

Vin...-zeichen

Vin...-zeichen

Vin...-zeichen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorlehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

mit Leitfunk zu belasteten Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes

der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

IX. Sonstige Darstellungen

1. Parzellenbezeichnung

vorgeschlagenen Grundstücksgrenze

vorhandene Gebäude

SD Satteldach, 25°-40° Dachneigung

