Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl i. S. § 19 BauNVO
0,6 Geschossflächenzahl i. S. § 20 BauNVO
max. 2 WO höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
II höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet (max. 2 Wohnungen)	höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachneigung
max. Traufhöhe max. Firsthöhe	

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze i. S. § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) b) BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBO

20°- 40° zulässige Dachneigung

Firstrichtung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (ca. 17.350 m²) (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sichtflächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Hinweise

Hauptversorgungsleitung / 10 kV-Leitung energis (Bestand) mit Schutzstreifen (je 10 m)

5 kV-Leitung energis (Bestand)

Fernmeldekabel RAG (Bestand)

Wasserleitung NW 150 energis (Bestand)

Textfestsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO):

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO.
Unzulässig sind die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

- In den Teilbereichen A und C wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.
- In den Teilbereichen B und D wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl

- In den Teilbereichen A, C und D wird eine GFZ von 0,6 festgesetzt.
- Im Bereich B wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird generell auf maximal II festgesetzt

2.4 Höhe baulicher Anlagen

- Im Teilbereich C wird eine maximale Traufhöhe von 4,40 m über Oberkante Fertigbeiag Straße (OKF) festgesetzt.
- In allen anderen Teilbereichen wird eine maximale Traufhöhe von 6,60 m über (OKF) festgesetzt.
- Im gesamten Gebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m über (OKF) festgesetzt.
- **Bestimmung der Traufhöhe:**

Maßgebliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Traufhöhe sind der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung als oberer Bezugspunkt und die Oberkante des Fertigbelages der Straße (OKF) an der dem Grundstück zugewandten Seite in der Gebäudemitte als unterer Bezugspunkt.
Bei mehrseitig erschlossenen Grundstücken gilt als Straßenbezug die an der Längsseite der Gebäude verlaufende Erschließungsstraße.
Bei Eckgrundstücken an Stichstraßen, die nur wenige Meter an eine Erschließungsstraße angrenzen, gilt als unterer Bezugshöhe die Mitte der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie.

- **Bestimmung der Firsthöhe:**

Maßgeblich zur Bestimmung der Firsthöhe ist das Lot zwischen der Oberkante des Fertigbelages der Straße (OKF) an der dem Grundstück zugewandten Seite in der Gebäudemitte und dem First. Auch untergeordnete Dachflächen dürfen die maximale Firsthöhe nicht überschreiten.
Die zur der Bestimmung der Traufhöhe genannten Straßenbezüge gelten analog.

2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal 2 pro Gebäude festgesetzt.

3 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.
Die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude ist gemäß Eintragung im Plan festgesetzt.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Bebauung ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Vor Garagentoren ist generell eine Mindeststellplatztiefe von 5,00 m vorzuhalten.
Nebenanlagen bis zu 30 cbm sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche, jedoch nur im Bereich der von der Straße abgewandten Grundstücksfläche zulässig.

5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die vorhandenen Erschließungsstraßen und der Fußweg werden als Verkehrsflächen festgesetzt.

6 Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. Nr. 25 BauGB)

Grundsätzlich sind alle nicht überbauten Flächen der Grundstücke als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.
In dem festgesetzten Pflanzstreifen entlang der Karlsbrunner Straße sind Sträucher flächenhaft zu pflanzen bzw. zu erhalten.
Im Bereich des Überlagernden Geh, Fahr und Leitungsrechts dürfen nur flach wurzelnde Bepflanzungen erfolgen.
Im Bereich der Sichtfelder an der Einmündung der Straße „An der Kaisereiche" in die "Karlsbrunner Straße" dürfen Bepflanzungen und Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. der Gemeinde Großrosseln bezogen auf den Zugang zu den Leitungen zu belasten. Eine Bebauung ist in diesen Bereichen nicht zulässig. Ausnahmen hiervon sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Leitungsrechtsinhabers möglich.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(Örtliche Bauvorschriften)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 LBO Saarland)

8.1 Dachformen

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig.
Dachaufbauten und Einschnitte sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen und summiert in der Breite nicht mehr als 2/3 der Dachlänge einnehmen. Ausgenommen von dieser Festsetzung bleiben Solar- und Photovoltaikanlagen.
Kristallsche sind zulässig solange sie die maximalen Traufhöhen nicht überschreiten.

8.2 Dachneigungen

Bei Hauptgebäuden sind nur Dachneigungen von 20 bis einschließlich 40° zulässig.
Im Bereich D sind nur Dachneigungen von 20° zulässig.

8.3 Dacheindeckung

Bei Hauptgebäuden sind nur Schiefer, Tonziegel und Betondachsteine in roten, braunen und anthrazit bis grauen Farbtönen zulässig.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachbegrünungen, Solardächer und Photovoltaikanlagen.

8.4 Gestaltung von Garagen u. Nebengebäuden

Die Traufhöhe von Garagen und Nebengebäuden darf 3,00 m über Oberkante Gelände gemessen an der höchsten Stelle nicht überschreiten.
Bei Garagen und Nebengebäuden sind neben der Dachform und Neigung des Hauptgebäudes auch andere Dachformen wie Flachdächer und Pultdächer mit Neigungen unter 20° zulässig. Bei Dachneigungen unter 20 ° sind auch andere Dacheindeckungen zulässig.

8.5 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenabgrenzung und zu seitlichen Grenzen im Vorgartenbereich dürfen eine lichte Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen der Grundstücke im weiteren seitlichen und rückwärtigen Bereich dürfen 1,20 m nicht überschreiten.
Stützmauern sind auf 0,80 m lichte Höhe zu begrenzen. Mehrhöhen sind abzustoßen.

Textliche Hinweise

Hinweise sind nicht Bestandteil der Satzung. Sie weisen auf Sachverhalte hin, die für die Bebauung der Grundstücke von Bedeutung sein können.

1 Bebauung innerhalb des Sicherheitsstreifens der oberirdischen Stromleitung

Durch den südöstlichen Bereich des Plangebietes führt eine 10-kV-Freileitung. Der Verlauf der Leitung ist im Bebauungsplan dargestellt. Teilweise liegt der Sicherheitsstreifen der Freileitung im Bereich von Bauflächen oder gar von bestehenden Gebäuden. Eine Bebauung innerhalb dieses Bereichs unterliegt einer Bauhöhenbeschränkung nach DIN VDE 0210 und ist im Vorfeld der Gebäudeplanung frühzeitig mit dem Betreiber der Leitung bzw. dem Leitungsrechtsinhaber abzustimmen.
Ferner sind im Bereich der Freileitung besondere Sicherheitsauflagen bei Baumaßnahmen zu beachten. Auf die Einhaltung der Abstände und einschlägigen Sicherheitsvorschriften wird verwiesen, insbesondere auf „DIN VDE 0105 Teil 100" und auf das Merkblatt „Bagger und Krane-Elektrische Freileitungen", das bei den Versorgungsunternehmen erhältlich ist. Bauherren und Eigentümer sind verpflichtet den an den Bauarbeiten beteiligten Personenkreis auf die Einhaltung der Sicherheitsvorschriften hinzuweisen.

2 Beachtung von vorhandenen Leitungen und Erdkabeln bei Erdarbeiten

Im Bereich der Straße an der Kaisereiche verläuft eine 5 KV Stromkabel der energis GmbH. Der ungefähre Verlauf des Kabels ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Bei Erdarbeiten in diesem Bereich ist besondere Vorsicht geboten bzw. Kontakt mit dem Leitungsbetreiber aufzunehmen.
Am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Hauptwasserleitung. Der ungefähre Verlauf der Leitung ohne Hausanschlüsse ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Bei Erdarbeiten im Bereich der Wasserleitung ist besondere Vorsicht geboten bzw. Kontakt mit dem Leitungsbetreiber, der energis GmbH aufzunehmen.
Im südwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein Fernmeldekabel der DSK AG. Der ungefähre Verlauf des Kabels ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Bei Erdarbeiten in diesem Bereich ist besondere Vorsicht geboten bzw. Kontakt mit dem Leitungsbetreiber aufzunehmen.

3 Anzeigepflicht und Veränderungsverbot bei Bodenfunden

Bau- und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstande von der Planung nicht betroffen. Das Landesdenkmalamt weist jedoch darauf hin, dass bei Bodenfunden die Behörde unverzüglich zu benachrichtigen ist und die Arbeiten einzustellen sind. Auf § 12 des Gesetzes Nr.1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 SDschG vom 19.05.2004 wird verwiesen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Großrosseln hat am 15.11.2005 den Änderungsbeschluss gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.
2. Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 25.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB erfolgte vom 08.05.2006 bis 12.05.2006 im Rathaus Großrosseln.
4. Der Gemeinderat hat am 16.03.2006 die Annahme des Entwurfes und dessen öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Planteil A, Textteil B und der Begründung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB von 15.05.2006 bis 16.06.2006 öffentlich ausgelegt.
6. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 12.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15.05.2006 bis 16.06.2006. Mit Schreiben vom 24.04.2006 wurden die Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 um Stellungnahme zu den überlassenen Unterlagen gebeten.
8. Die während der Offenlage eingegangen Anregungen wurden dem Gemeinderat am 10.08.2006 zur Prüfung und Abwägung vorgelegt.
9 Die Beteiligten, die Anregungen vorgebracht haben, wurden mit Schreiben vom 06.10.2006 über das Abwägungsergebnis informiert.
10. Der Gemeinderat hat am 04.10.2006 diesen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.
11. Der Satzungsbeschluss wurde am 12. 10. 2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Großrosseln, den 21. 10. 2006

Der Bürgermeister

Dienstsiegel

Plangrundlagen:
Umgebung (Scan): Digit. Kataster LKVK, Stand 2003

PROJEKT Großrosseln 'An der Karlsbrunner Straße' II. BA (BIG)	STAND 04.10.2006 ERSTELLER Dipl. Ing. G. Dunzweiler
PLANINHALT Teiländerung Bebauungsplan Genehmigungsfähige Planfassung	BEARBEITER MASSSTAB 1 : 500

PLANUNG & BEARBEITUNG
Montan Grundstücksgesellschaft mbH
Regionalbüro SAARprojekt
Mellinweg 16
66280 Sulzbach
Tel.: 0681 - 405 2260
Fax: 0681 - 405 1075
MGG

Großrosseln