

TEXTTEIL

Planungsrechtliche Festsetzungen  
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V. mit BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 7 i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Im Kerngebiet MK sind gemäß § 7 Abs. 2 i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.  
Wohnungen sind gemäß § 7 Abs. 3 i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig. Weitere Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung  
( § 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 18 – 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschößflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen dem in der Planzeichnung festgesetzten ± 0.00 Höhenpunkt (EG Accord-Markt) und dem höchsten Gebäudepunkt.

3. Bauweise  
(§ 22 BauNVO)

Gemäß § 22 BauNVO wird im gesamten Geltungsbereich geschlossene Bauweise festgesetzt.

4. Nebenanlagen  
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser sowie zur Ableitung der Abwässer und des Abfalls bestimmt sind sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Stellplätze und Garagen  
( § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
( § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Emmerseweiterstrasse und der Bahnhofstrasse sind 9 standortgerechte Laubbäume (Stammdurchmesser 14 cm) gemäß Artenliste zu pflanzen. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im hinteren Parkplatzbereich sind 5 standortgerechte, heimische Laubbäume (Stammdurchmesser 14 cm) gemäß Artenliste zu pflanzen.

Artenauswahl : Spitz - Ahorn / Acer platanoides, Berg - Ahorn / Acer pseudoplatanus, Platane / Platanus acerifolia, Rolkastanie / aeculus hippocastanum

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

Die Grenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen und in beiliegender Begründung beschrieben.

8. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 85 Abs. 1 und 2 LBO und § 9 Abs. 4 BauGB)

Dachform

Bei untergeordneten Bauteilen sind auch Flachdächer zulässig.

Hinweise

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in der Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.  
Die Sicht auf Eisenbahn-Signale darf nicht beeinträchtigt werden.  
Die Standsicherheit des Bahndammes muss jederzeit gewährleistet sein.  
Die Entwässerung des Bahnkörpers darf nicht beeinträchtigt werden.  
Vorhandene Leitungen und die Böschungsbepflanzung des Bahnkörpers müssen beachtet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:  
Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses:  
Vorgezogene Bürgerbeteiligung:  
Bekanntmachung der vorgez. Bürgerbeteiligung:  
Anschieben Träger öffentlicher Belange:  
Beschluss Offenlegung:  
Offenlegung:  
Bekanntmachung der Offenlegung:  
Satzungsbeschluss:

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Großrosseln, 16.03.2005

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 22.04.05 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 und ferner auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 22.04.2005 in Kraft getreten.

Großrosseln, 27.04.2005

Peter Duchene  
Der Bürgermeister  
Peter Duchene

Peter Duchene  
Der Bürgermeister  
Peter Duchene

RECHTSGRUNDLAGEN

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

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 214), ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S.1950)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

die Bauordnung für das Saarland (LBO) geändert durch Gesetz Nr. 1544 zur Neuordnung des saarländischen Bauordnungs- und Bauvertrags vom 18.02.2004 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 18 vom 16.04.2004, S. 822)

der § 12 des Kommune selbstverwaltungs-gesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S.538)

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)

das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19.03.1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05. Februar 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 258)

das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 19. Oktober 1998 (BGBl. I S. 3178)

das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserschutzgesetz - WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. August 1998, (BGBl. I S. 2455)

das Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17.03.1998, (BGBl. I S. 50), Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV vom 12.07.1999, (BGBl. I S. 1554)

Gesetz zur Umsetzung des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Saarland vom März 2002, Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - SBodSchG

das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306)

UVP in der Fassung vom 05.09.2001 zuletzt geändert am 18.06.2002

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

gemäß Anlage zur PlanZVO vom 18. Dezember 1990

1. Art der baulichen Nutzung

MK Kerngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze  
g geschlossene Bauweise  
1.0 Grundflächenzahl  
2.0 Geschößflächenzahl  
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
III Zahl der Vollgeschosse zwingend

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen

Elektrizität

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen  
Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

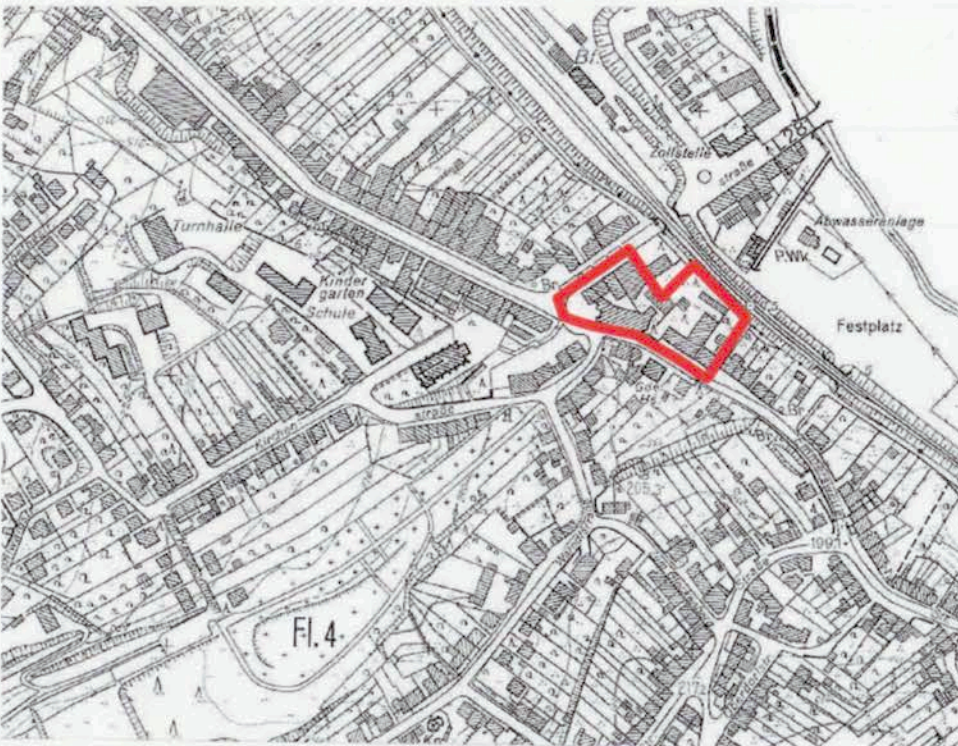
St Stellplätze  
TG Tiefgarage

Mauerscheiben in Brüstungshöhe

GEMEINDE GROSSROSSELN  
STADTVERBAND SAARBRÜCKEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
"BEI PASTORSHAUS"

M. 1 : 500



Aufgestellt: Saarbrücken, August 2004  
geändert: September 2004, November 2004, Februar 2005, April 2005

LEG Saar  
Landesentwicklungsgesellschaft Saarland mbH

