

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 Geschoßflächenzahl, 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 Emmerweilerstraße 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.

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 anzutragen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Die Sicht auf Eisenbahn-Signale darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Standsicherheit des Bahndamms muss jederzeit gewährleistet sein.

Die Entwässerung des Bahnkörpers darf nicht beeinträchtigt werden.

Bestehende Leitungen und die Böschungsbeplanzung des Bahnkörpers müssen beachtet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:

03. Juni 2004

Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses:

21. Juni 2004

Vorgezogene Bürgerbeteiligung:

20. Dezember 2004 bis 04. Januar 2005

Bekanntmachung der vorgez. Bürgerbeteiligung:

17. Dezember 2004

Anschreiben Träger öffentlicher Belange:

04. Januar 2005

Beschluss Offenlegung:

21. Dezember 2004

Offenlegung:

10. Januar 2005 bis einschl. 11. Februar 2005

Bekanntmachung der Offenlegung:

31. Dezember 2004

Satzungsbeschluss:

16. März 2005

RECHTSGRUNDLAGEN

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

gemäß Anlage zur PlanZVO vom 18. Dezember 1990

1. Art der baulichen Nutzung

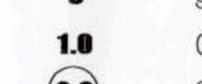


Kerngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



geschlossene Bauweise



Grundflächenzahl



Geschoßflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze



Zahl der Vollgeschosse zwingend

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



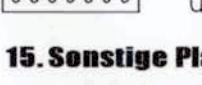
Elektrizität



Anpflanzen von Bäumen



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



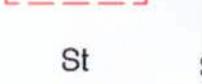
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



Stellplätze



Tiefgarage



Mauerscheiben in Brüstungshöhe

RECHTSGRUNDLAGEN

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

das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung 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. 1570)

die Bauordnungsverordnung (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 Wohnraum und vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

die Anlage zur Ordnung der Wasserhaushalte (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Neufassung 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. 154)

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

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

das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S. 130)

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)

UVP in der Fassung vom 05.09.2001 zuletzt geändert am 18.06.2002

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Peter Duchene

Der Bürgermeister
Peter Duchene
GEMEINDE GROSSROSELLEN

Grossroseln, 16.03.2005

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 22.04.2005 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.

Peter Duchene

Der Bürgermeister
Peter Duchene
GEMEINDE GROSSROSELLEN

Grossroseln, 27.04.2005

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Der Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

4. Nebenanlagen

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

5. Stellplätze und Garagen

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

8. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

Dachform

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

Hinweise

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

</