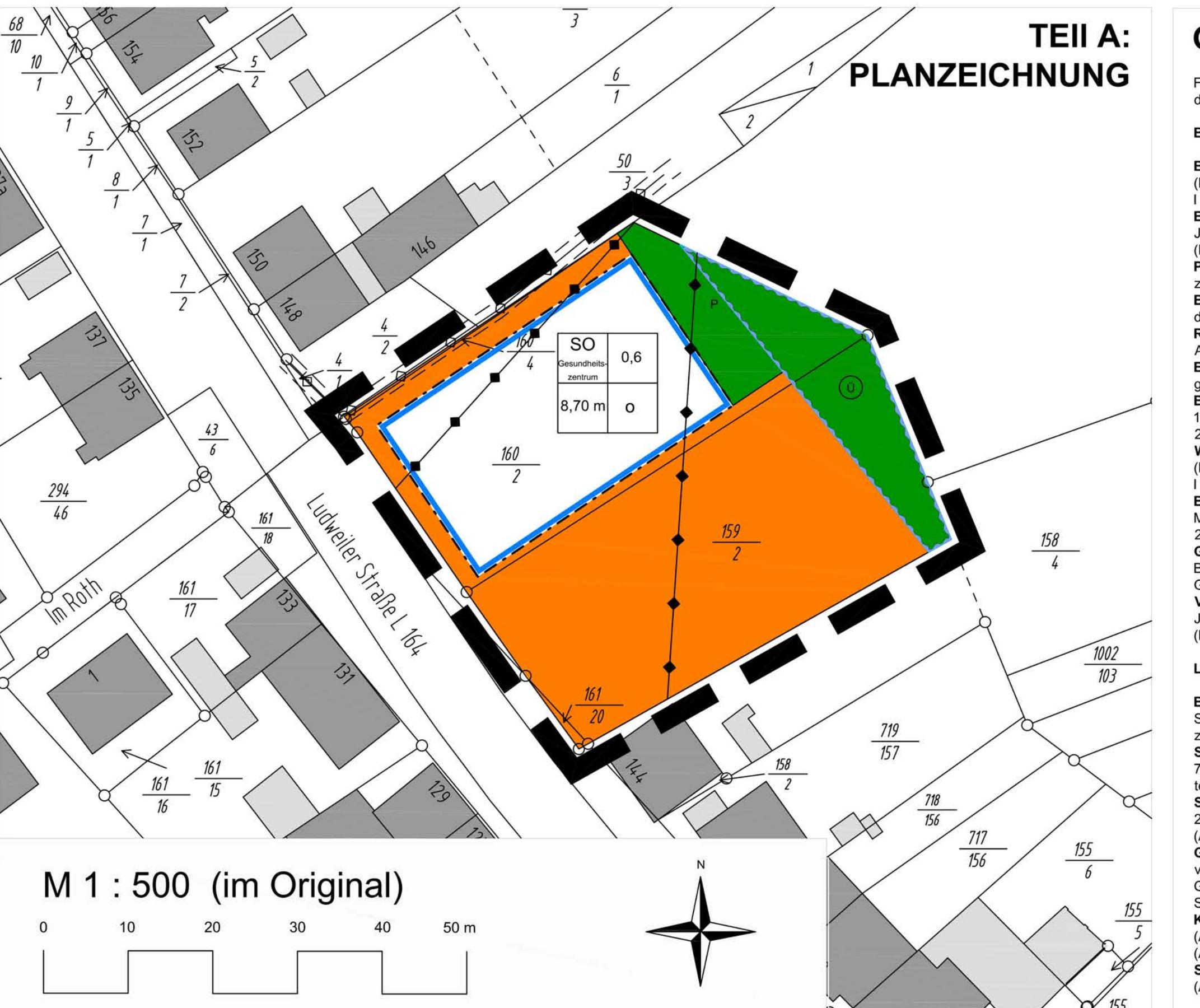


GEMEINDE GROSSROSELN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Gesundheitszentrum"



GESETZLICHE VORSCHRIFTEN

Für die Inhalte dieses Bebauungsplanes und die Verfahrensdurchführung gelten insbesondere die folgenden gesetzlichen Grundlagen:

Bundesgesetze:

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1999 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509 (Nr. 39))

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Raumordnungsgebot vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

Landesgesetze Saarland:

Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2012 (Amtsblatt S. 1554)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3), teilweise außer Kraft gesetzt durch BNatSchG-2008

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 1 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1651 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3)

Kommunalselfverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Mai 2014 (Amtsblatt S. 172)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599); Geltungsbeginn 24.12.2010, Geltungsende 31.12.2020

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Sondergebiet Gesundheitszentrum (SO)

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet Gesundheitszentrum (SO) fest. Im Sondergebiet zulässig ist ein Gesundheitszentrum für sportliche und gesundheitliche Zwecke einschließlich der begleitenden Randnutzungen (wie z.B. Kosmetik, Solarium, etc.). Allgemein zulässig ist ferner die interne Erschließung.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl
Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BauNVO wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt (s. Plan). Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche bei der Berechnung der GRZ nicht zu berücksichtigen sind.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Gem. § 16 Abs.2 Nr. 3 BauNVO wird die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt (s. Plan). Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche auf der Frontseite des Grundstücks.

2.3 Bauweise

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt (s. Plan). Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

4. Abstellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Gem. § 12 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb von Überschwemmungsfächern zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind ebenfalls innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch sowohl der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen werden. Dies gilt ebenso für fremdetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

5. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Bebauungsplan sind bestehende Elektro-Freileitungen und Kabel eingetragen. Im Zuge der weiteren Planungen müssen diese Leitungen ggf. verlegt werden.

6. Grünflächen Festsetzungen

6.1 Grünflächen
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden private Grünflächen festgesetzt. Innerhalb des sich mit dem Überschwemmungsgebiet überlagernden Teils privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig.

6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Pro 8 Stellplätze ist 1 standortgerechter Hochstamm gem. GALK-Liste zu pflanzen. Eine Anordnung der Hochstämme außerhalb der eigentlichen Stellplatzfläche ist zulässig.

Die Freiflächen und nicht bebauten Bereiche sind gärtnerisch zu gestalten. Der Einsatz von blütenden Stauden und Blumen sowie von kräuterreichen Rasenmischung wird empfohlen. Der Einsatz von Zierpflanzen zur Gestaltung der Freibereiche ist zulässig.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs, sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden.

Gehölzliste (nicht abschließend)

Bäume (Heister: H. 150-200cm, Pflanzabstand zu Sträuchern: 2,0m):
Vogelkirsche (*Prunus avium*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*); Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Sträucher (H. 60-100cm, Pflanzabstand: 1,5m x 1,5m)
Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Hundsrösse (*Rosa canina*), Hartiegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rosa spec. (Rosen in Sorten)

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Stellplatzflächen sind in wassergebundener Bauweise (z. B. Schotterrasen) auszuführen.

B. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.M. § 12 Abs. 3a BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

Das Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Rossel wurde nachrichtlich übernommen.

D. HINWEISE

- Rodungen sind nur im notwendigen Umfang durchzuführen. Grundsätzlich sind die Rodungen gem. § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Ausgenommen hiervon sind geringfügige Rückschnittmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verkehrssicherung. Sollten Rodungen außerhalb der o.a. Zeit notwendig werden, so ist durch eine vorherige Kontrolle der Gehölzbestände sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange (§ 44 BNatSchG) berührt sind (z.B. keine besetzten Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten / Nester vorhanden sind). Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

- Die Dt. Bahn AG weist darauf hin, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb (Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen, Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder) kommen kann. Ersatzansprüche gegen die Dt. Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

- Die Dt. Telekom GmbH weist darauf hin, dass bei der Bauausführung darauf zu achten ist, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelfachschachten sowie oberirdische Gehäuse so weit frei gehalten werden, dass sie gefahren geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei nachfolgenden Planungen ist die zentrale Planauskunft zu befolgen. Die Kabelschutzanweisung der Dt. Telekom ist zu beachten.

- Der Entsorgungsverband Saar (Abwasserwirtschaft) weist auf den sich in der Ludweiler Straße befindenden Hauptammüler 1.0 der AWA Großrosseln-Marienau hin.

- Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen sind. Sollten wider Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

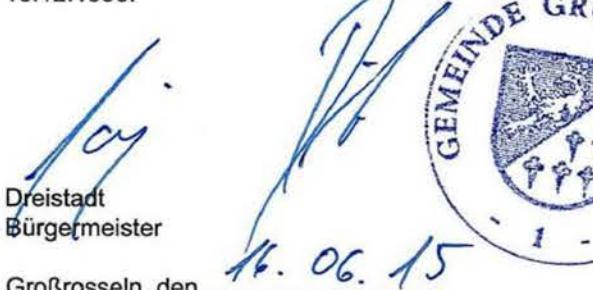
- Das Landesamt für Bodenfunde weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG hin.

- Die energie-Netzgesellschaft mbH weist darauf hin, dass Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich ihrer Versorgungsanlagen im Einzelfall, aufgrund der erforderlichen Einweisungen und evtl. notwendigen Sicherheitsmaßnahmen, mit der energie-Netzgesellschaft mbH abzustimmen sind.

- Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitswelt schweigt daraufhin, dass für das Plangebiet im Altlastenkataster keine Altlasten und/oder altlastenverdächtigen Flächen ausgewiesen sind. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich doch Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet befinden. Sollten für das Planungsgebiet bereits Selbige bekannt sein oder noch bekannt werden, bitte das Landesamt für Umwelt- und Arbeitswelt um entsprechende Benachrichtigung

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.


Dreistadt Bürgermeister
Großrosseln, den 16.06.15

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 20.11.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am 28.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

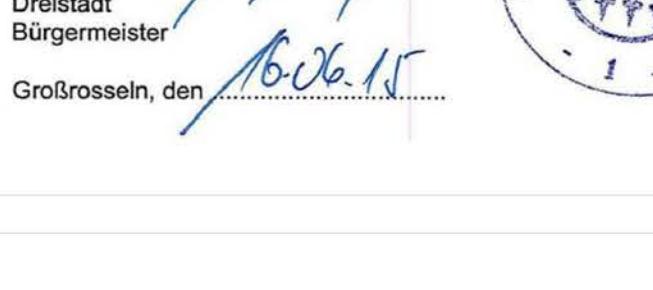

Dreistadt Bürgermeister
Großrosseln, den 16.06.15

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 03.06.2015 diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

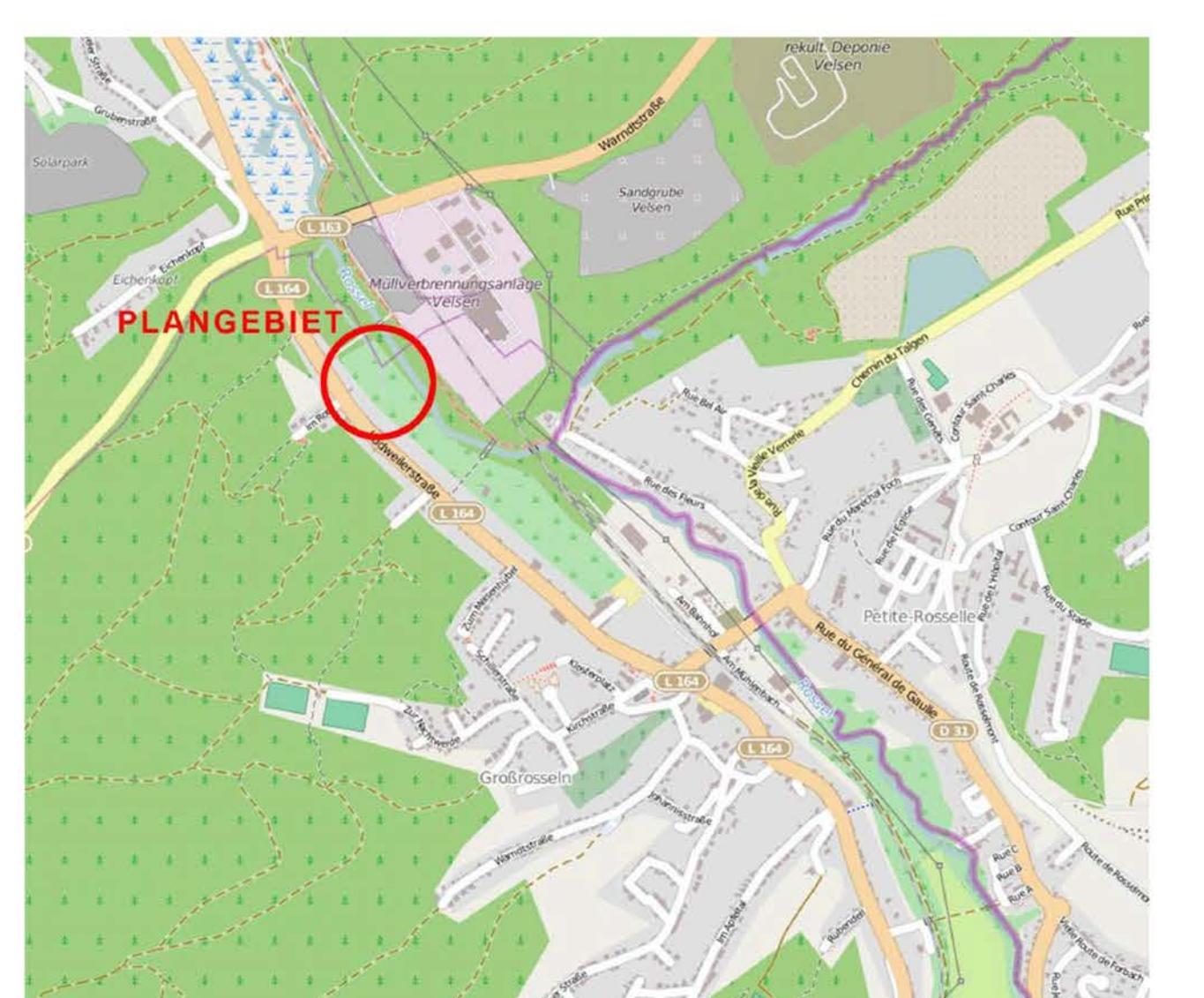

Dreistadt Bürgermeister
Großrosseln, den 16.06.15

Der Ort, an dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am 12.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB in Kraft.


Dreistadt Bürgermeister
Großrosseln, den 16.06.15

GEMEINDE GROSSROSELN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "GESUNDHEITZENTRUM"

gem. § 13 a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)



Stand:
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag
für die Gemeinde Grossrosseln
Völklingen, im März 2015

agsta
ARBEITSGRUPPE STADT- UND
UMWELTPLANUNG GMBH
VÖLKLINGEN Telefon 06522-30000
Fax 06522-30001 Internet www.agsta.de