

## S A T Z U N G

für den Bebauungsplan "Warndtwiese"  
im Ortsteil Dorf im Warndt der Gemeinde Großrosseln

Bestandteil des Bebauungsplanes sind Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Die Festsetzungen beruhen auf § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I., S. 2253), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BAUGESETZBUCH UND § 1 - 23 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

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

##### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 4, Abs. 3 BauNVO ~~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 BauNVO nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 8, Abs. 2, Nr. 1 in Verbindung mit § 1, Abs. 5 BauNVO sind Lagerplätze nicht zulässig.

Gemäß § 8, Abs. 2, Nr. 3 in Verbindung mit § 1, Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

Die nach § 8, Abs. 2, Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1, Abs. 6, Nr. 1 BauNVO 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 Geschoßflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung festgesetzt.

~~2.2 zusätzlich wird für die Höhe der baulichen Anlagen die~~  
max. zulässige Traufhöhe bestimmt. Sie beträgt bei

2.2.1 zulässiger 1-Geschossigkeit - 3,50 m

zulässiger 2-Geschossigkeit - 6,50 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 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Garagen und Stellplätze sind entsprechend § 12, Abs. 6 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

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 im Norden/Westen, von 1:2 im Süden/Osten auszuführen.

4.2 Die im Osten festgesetzte Lärmschutzwand ist in einer Höhe von 2,00 m auszuführen.

4.3 Die Bebauung der Ziegeleistraße ist im 1. OG mit lärmschutzhemmender 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 Landschaftsplanes im Sinne der Grünordnung).



## 6. Nebenanlagen (§ 14, Abs. 2 BauNVO)

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 (BAUGB)

### 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 unterstem Dachauschnitt, zulässig.

Dachflächenfenster, Dacheinschnitte sowie Dachgauben dürfen in ihrer Summe 50 % der dazugehörigen Dachflächenbreite 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 Dachsteine zu verwenden.

### 2. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Über die unter Punkt A) 5. festgesetzten Anpflanzungen hinaus ist je 250 qm Grundstücksfläche ein großkroniger Baum (Hochstamm) anzupflanzen.

Geeignete 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 Ziegeleistraße und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht Einfriedungen jeglicher Art unzulässig.

3.2 Im übrigen Wohngebiet sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht lebende Einfriedungen als freiwachsende oder geschnittene Heckenpflanzungen zulässig.

Tote Einfriedungen (Mauern, 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, darüberhinaus 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. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9, Abs. 6 BauGB

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 (Baunutzungsverordnung - BAuNVO) 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 ergangenen Erlasse und Verordnungen
- Planzeichenverordnung 1990



# VERFAHRENSÜBERSICHT

Gemäß § 2, Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Großrosseln in seiner Sitzung am 05. JUNI. 1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Warndtwiese" im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Beschluß wurde am 30. JUNI 1989 ortsüblich bekannt gemacht. Die Ausarbeitung erfolgte durch die LEG Saar, Landesentwicklungsgesellschaft Saarland.

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 BauGB 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 BauGB und den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 12 KSVG beschlossen.~~

Großrosseln, den 11. MAI 1993



.....  
Der Bürgermeister

*Flohe*  
(FLOHE)

## Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 11 (1) BauGB

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben der/des Gemeinde... Großrosseln... vom 22.6.1993....., Az.: 60.61.26.02..... gemäß § 11 (1) 1. Halbsatz in Verbindung mit § 8 (4) BauGB genehmigt.

SAARLAND  
Ministerium für Umwelt  
c/4-5386/93 D/M

Saarbrücken, den 5.7.1993.....

2A.  
*Heiss*

(Heiss)  
Bauberrat

.....  
Der Minister für Umwelt

## Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB

Mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB am 23.07.1993 tritt dieser Plan inkraft.

Großrosseln, den 23.07.1993.....



.....  
Der Bürgermeister

*Flohe*  
(FLOHE)



# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

gemäß Anlage zur PlanZVO vom 18. Dezember 1990

## I. Art der baulichen Nutzung



WA= Allgemeines Wohngebiet



GE<sub>E</sub>= Eingeschränktes Gewerbegebiet

## II. Maß der baulichen Nutzung

0.8

Geschoßflächenzahl

0.4

Grundflächenzahl

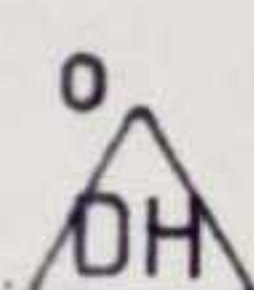
II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

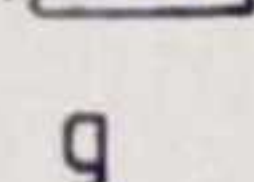
II

Zahl der Vollgeschosse zwingend

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



offene Bauweise



nur Doppelhäuser und Häusergruppen



geschlossene Bauweise



Baugrenze



Hauptfahrrichtung

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



Flächen für Sport- und Spielanlagen

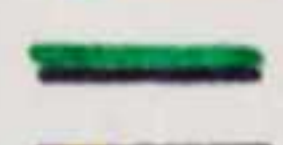


Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

## V. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



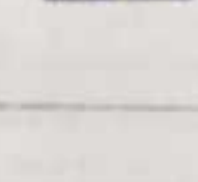
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche



Fußgängerbereich

## VI. Grünflächen



~~Zweckbestimmung:~~



Parkanlage der Gemeinde Großrosseln



Spielplatz

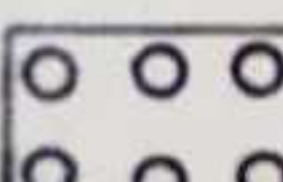


Verkehrsgrün

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



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Anpflanzen von Bäumen



Erhaltung von Bäumen

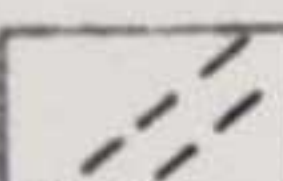


Erhaltung von Sträuchern

## VIII. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes



mit Leitungsrecht zu belastende Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

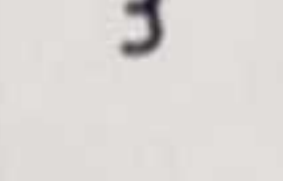


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

## IX. Sonstige Darstellungen

141  
3

Parzellenbezeichnung



vorgeschlagenen Grundstücksgrenze



vorhanden Gebäude

SD

Satteldach, 25° - 40° Dachneigung



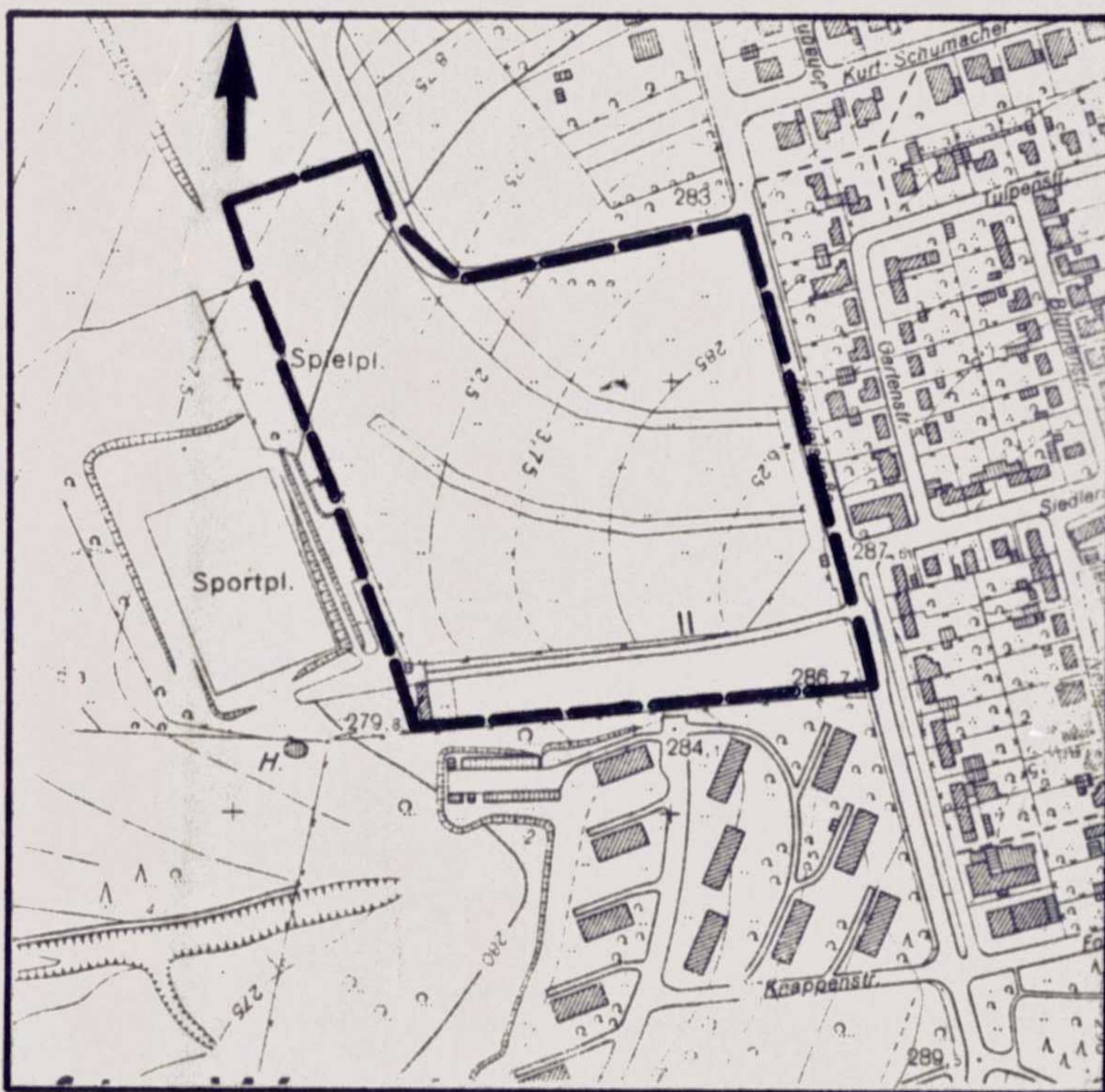
Gemeinde Großrosseln

# 1.03

## BEBAUUNGSPLAN

### - Warndtwiese -

Maßstab 1 : 500



Gezeichnet: *[Signature]*

Aufgestellt: *[Signature]*

Datum: Oktober 92

LEG

Landesentwicklungsgesellschaft Saarland