

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTUNGSBEREICH

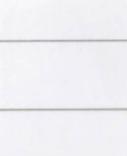
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



REINES WOHNGEBIEKT
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 3 BAUNVO)



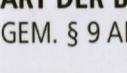
ALLGEMEINES WOHNGEBIEKT WA 1 UND WA 2
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)



BESONDERES WOHNGEBIEKT
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 A BAUNVO)



ABGRENZUNG DER ART DER BAULICHEN NUTZUNG



BEREITS RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN „BREMERHOF“ UND KLARSTELLUNGSSATZUNG (SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES FÜR EINEN TEILBEREICH DER STRASSE „IM JUNGHOLZ“)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO

1.1 REINES WOHNGEBIEKT (WR)

Zulässig sind:

Gem. § 3 BauNVO

Gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Gem. § 3 Abs. 3 BauNVO

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

Gem. § 3 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIEKT (WA 1)

Zulässig sind:

Gem. § 4 BauNVO

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften, sofern diese keine Geldspielgeräte aufweisen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sofern diese keine Geldspielgeräte aufweisen.

1.3 ALLGEMEINES WOHNGEBIEKT (WA 2)

Zulässig sind:

Gem. § 4 BauNVO

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften, sofern diese keine Geldspielgeräte aufweisen.

Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

Nicht zulässig sind:

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften, sofern diese Geldspielgeräte aufweisen.

Gem. § 4 a BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
2. Schank- und Speisewirtschaften,

sofern diese keine Geldspielgeräte aufweisen.

Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

Gem. § 4 a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
2. Vergnügungsstätten,
3. Tankstellen.

Gem. § 4 a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
2. Schank- und Speisewirtschaften,

sofern diese Geldspielgeräte aufweisen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bremershof“ richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Übrigen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bremershof“.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte Naßweiler“ beurteilt sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

2. ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Siehe Plan.

3. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

HINWEISE

- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, die Untere Bodenschutzbehörde des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.
- Im Geltungsbereich befinden sich 10-kV Mittelspannerkabel und -freileitungen, 0,4-kV Freileitungen und Erdkabel sowie Straßenbeleuchtungsmaste einschließlich Zubehör. Entsprechende Einweisungspläne zu den Versorgungsleitungen können über die Planauskunft der energis-Netzgesellschaft mbH, Abteilung für Dokumentation und Leitungsrechte oder über leitungsauskunft@energis-netzgesellschaft.de zur Verfügung gestellt werden. Die geltenden VDE-Richtlinien (Schutzabstände) müssen eingehalten werden. Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungseinrichtungen und in deren Nähe müssen mit der energis-Netzgesellschaft mbH abgestimmt werden. Im Rahmen von Detailplanungen ist die Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger erforderlich.
- Der Kampfmittelbeseitigungsdienst kann aufgrund fehlender Beurteilungsgrundlagen keine Aussage zu möglichen Kampfmitteln machen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann somit nicht ausgeschlossen werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I

S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Großrosseln hat am 02.06.2015 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Naßweiler“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 05.06.2015 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der Bebauungsplan wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Großrosseln hat in seiner Sitzung am 18.11.2015 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Naßweiler“ beschlossen (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 14.12.2015 bis einschließlich 22.01.2016 öffentlich ausgelegen (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder ver spätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 04.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 26.11.2015 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 22.01.2016 zur Stellungnahme eingeräumt

- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 21.04.2016. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 21.04.2016 den Bebauungsplan „Ortsmitte Naßweiler“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan „Ortsmitte Naßweiler“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Großrosseln, den 09.05.2016

Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am 29.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Ortsmitte Naßweiler“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Großrosseln, den 09.05.2016

Der Bürgermeister



Bearbeitet im Auftrag der

Gemeinde Großrosseln

Klosterplatz 2-3

66352 Großrosseln

Stand der Planung: 07.03.2016

SATZUNG

Maßstab 1:1.500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 15

75

150

KERN
PLAN

Gesellschaft für Stadtbau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen

Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70

email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Hugo Kern