

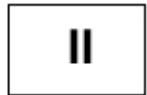
# Planzeichenerläuterung

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

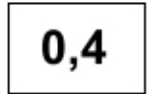


Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

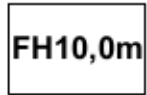
## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)



maximale Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)



Höhe der baulichen Anlage gem. § 18 BauNVO, hier: Maximale Firsthöhe

## 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

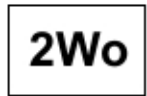


offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

## 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)



maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

## 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



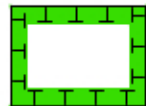
private Zufahrt

## 6. Hauptversorgungsleitung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



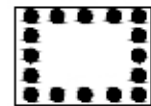
oberirdische 20-kV-Freileitung

## 7. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



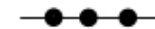
hier: Versickerungsfläche des Niederschlagswassers

## 8. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



hier: Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

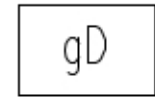
## 9. Sonstige Planzeichen



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets  
hier: unterschiedliche Festsetzungen zur Bauweise, Gebäudehöhe und zur Anzahl der Wohnungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



nur geneigte Dächer zulässig



derzeitiger Verlauf des Gemeindekanals

# Textfestsetzungen

## I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind in dem WA1 und WA2 zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, hier insbesondere der Betrieb einer Bäckerei.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften zulässig, sofern diese keine Geldspielgeräte aufweisen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind in dem WA1 und WA2 ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sofern diese keine Geldspielgeräte aufweisen.

Nicht zulässig sind in dem WA1 und WA2 nach § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften, sofern sie Geldspielgeräte aufweisen.
- Sowie nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sofern diese Geldspielgeräte aufweisen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 2.1 Grundflächenzahl gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO

Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt (s. Plan)

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit II als Höchstmaß festgesetzt (s. Plan)

#### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

Für das südlich, zur Nassaustraße gelegene Baufenster wird eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt (s. Plan). Bezugspunkt ist die Oberkante der Achse der Nassaustraße in Höhe der Gebäudemitte.

### 3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das nördliche, zur St. Nikolauser Straße gelegene Baufenster eine offene Bauweise festgesetzt (s. Plan). Zulässig sind nur Einzelhäuser.

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 2 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

### 5. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO werden untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und in ihrer Eigenart nicht widersprechen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fermeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

### 6. Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO werden Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Je Wohngebäude sind nur max. 2 Garagen zulässig. Stellplätze werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Im Bebauungsplan wird weiterhin eine Zufahrt festgesetzt (s. Plan).

### 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im nördlichen, zur St. Nikolauser Straße gelegenen Baufenster sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### 8. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 20 BauGB

Das überschüssige Niederschlagswasser der Zisternen ist innerhalb der Maßnahmenfläche zu versickern (Rigolenversickerung) (s. Plan).

### 9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist ein mind. 1,5 m breiter Streifen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. 1 Hochstamm gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Je 4 Stellplätze ist ebenfalls 1 Hochstamm gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Für alle Neuanpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind nachfolgende standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden. Der Flächenanteil für Ziergehölze darf 25% nicht übersteigen.

**Baumarten:** Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Obstbäume (alle Hochstammsorten), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Quercus petraea (Traubeneiche), Tilia cordata (Winterlinde), Sorbus aucuparia (Eberesche)

**Straucharten:** Comus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (zweig. Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Obststräucher, Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa canina (Hundsrose), Rosa arvensis (Ackerrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra Schwarzer Holunder, Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

### 10. Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Gesunde Laubbäume mit einem Stammumfang ab ca. 60 cm (gemessen in 1,0 m Höhe), die nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sind, sind zu erhalten. Die Feldgehölze im Nordwesten des Geltungsbereiches sind zu erhalten und in den Randbereichen durch weitere standortgerechte Gehölze zu ergänzen.

## II. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

### 1. Für das nördliche, zur St. Nikolauser Straße gelegene Baufenster wird das Auffangen von Niederschlagswasser in Teichen oder Zisternen festgesetzt. Die Mindestspeichergroße der Zisterne beträgt 20 Liter je Quadratmeter projizierte Dachfläche. Das überschüssige Niederschlagswasser ist zu versickern.

### 2. Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer auszuführen.

## III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (s. Plan)

### Hinweis:

Falls altlastenverdächtige Flächen bekannt werden oder sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist die untere Bodenschutzbehörde (Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz) zu informieren. Bei Rodungen sind die zulässigen Rodungszeiträume zu beachten (01. Oktober und dem 28. Februar).

Bei Bodenfunden besteht eine Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. §12 SDSchG. Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten und einzuhalten. Wenn wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Gemäß Maßnahmenliste des Hochwasserrisikomanagementplans zur Umsetzung der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie heißt es, dass im Falle des Versagens eines auf französischem Staatsgebiet liegenden Deichs zu befürchten ist, dass die Rossel deutsche Siedlungsbereiche überschwemmt.

Das Niederschlagswasser der Dächer wird in Zisternen oder Teichen gesammelt. Überschüssiges Regenwasser wird auf einer im Bebauungsplan festgesetzten zentralen Versickerungsfläche über Rigolen versickert. Diese Versickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 10 Wasserhaushaltsgesetz

Im Falle der Versickerung von Niederschlagswasser bei einer breitflächigen Versickerung werden die besten Resultate bzgl. des Schadstoffrückhalts erzielt, wenn diese über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Oberbondenschicht erfolgt (DWA M 153).

Die Versickerung des Niederschlagswassers von Dach-, Hof- oder Wegeflächen ist gemäß § 3S Abs. 2 SWG erlaubnisfrei, soweit dies flächenhaft über die natürlich gewachsene oder über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenzone auf dem Grundstück, auf welchem es anfällt, erfolgt. Die erforderlichen Anlagen müssen hierbei den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Diese sind insbesondere DWA-M1S3 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser sowie DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser".

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und ausbetrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Umsetzung der Planung ist eine Planauskunft und Einweisung von seitens der Telekom einzufordern.

Im Plangebiet befinden sich in Teilen Versorgungsleitungen der energis Netzgesellschaft. Vor Baubeginn sind die entsprechenden Leitungsträger für eine Einweisung zu informieren.

Für die im Plangebiet verlaufenden Abwasserkanäle gelten die in der Abwassersatzung der Gemeinde Großrosseln aufgeführten Regelungen. Vor allem ist auch die Zugänglichkeit an und in die Schachtanlagen zu gewährleisten. Der im Plangebiet verlaufende Gemeindekanal wird öffentlich-rechtlich und privatrechtlich gesichert werden.

# RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 1971 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 1971 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

**Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

**Bauordnung für das Saarland (LBO)** in der Fassung vom 18.02.2004 (Amtsbl. S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.06.2018 (Amtsbl. S. 632)

**Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

**Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)** vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt S.358)

**Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)** in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

**Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711)

**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)

# Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Großrosseln hat am 20.12.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.07 "Dorfwiesen" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, wurde am 11.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planteil und Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.01.2019 bis einschließlich 20.02.2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 11.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.01.2019 über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Großrosseln am 28.03.2019 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Großrosseln hat am 28.03.2019 den Bebauungsplan "Nr. 5.07 Dorfwiesen - 1. Änderung" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Dieser besteht aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Textteil (Teil B) inkl. Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Großrosseln, den 29.03.2019



Der Bürgermeister  
Jörg Dreistadt

Der Satzungsbeschluss wurde am 18.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans "Nr. 5.07 Dorfwiesen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Textteil (Teil B) inkl. Begründung in Kraft.

Großrosseln, den 23.04.2019



Der Bürgermeister  
Jörg Dreistadt

## Gemeinde Großrosseln

### Bebauungsplan "Nr. 5.07 Dorfwiesen - 1. Änderung"

Stand: Satzung gem. § 10 BauGB