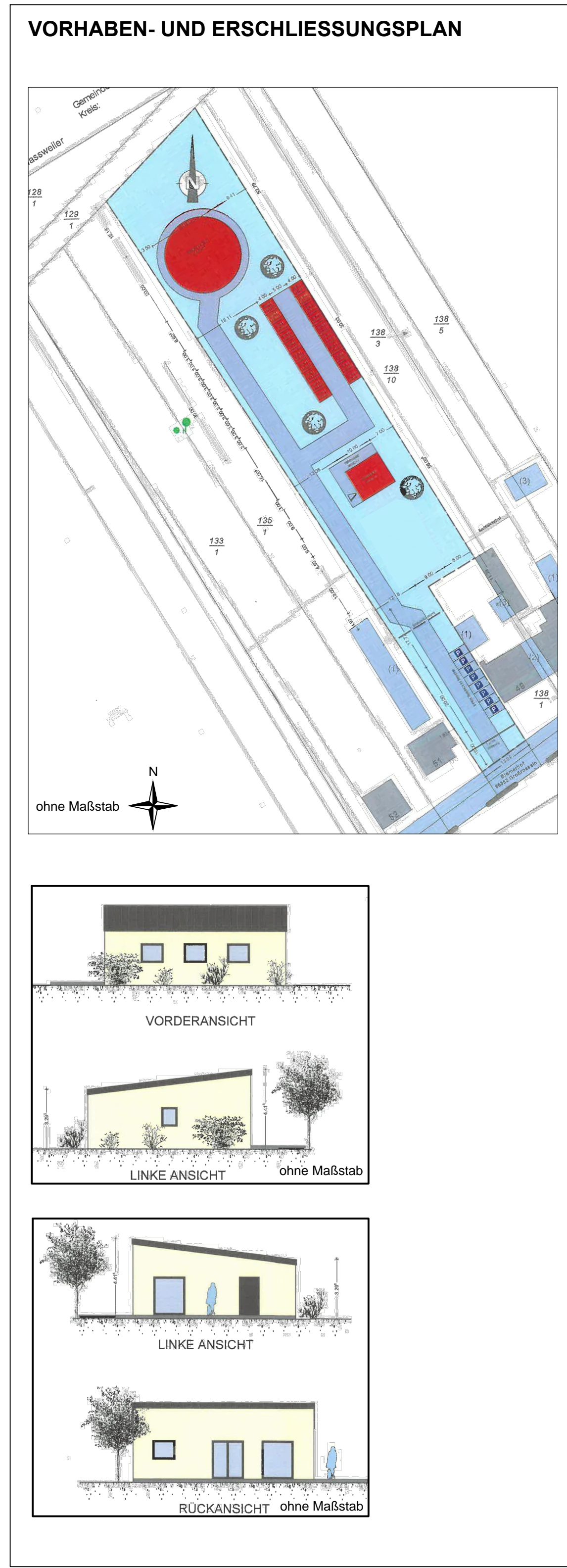
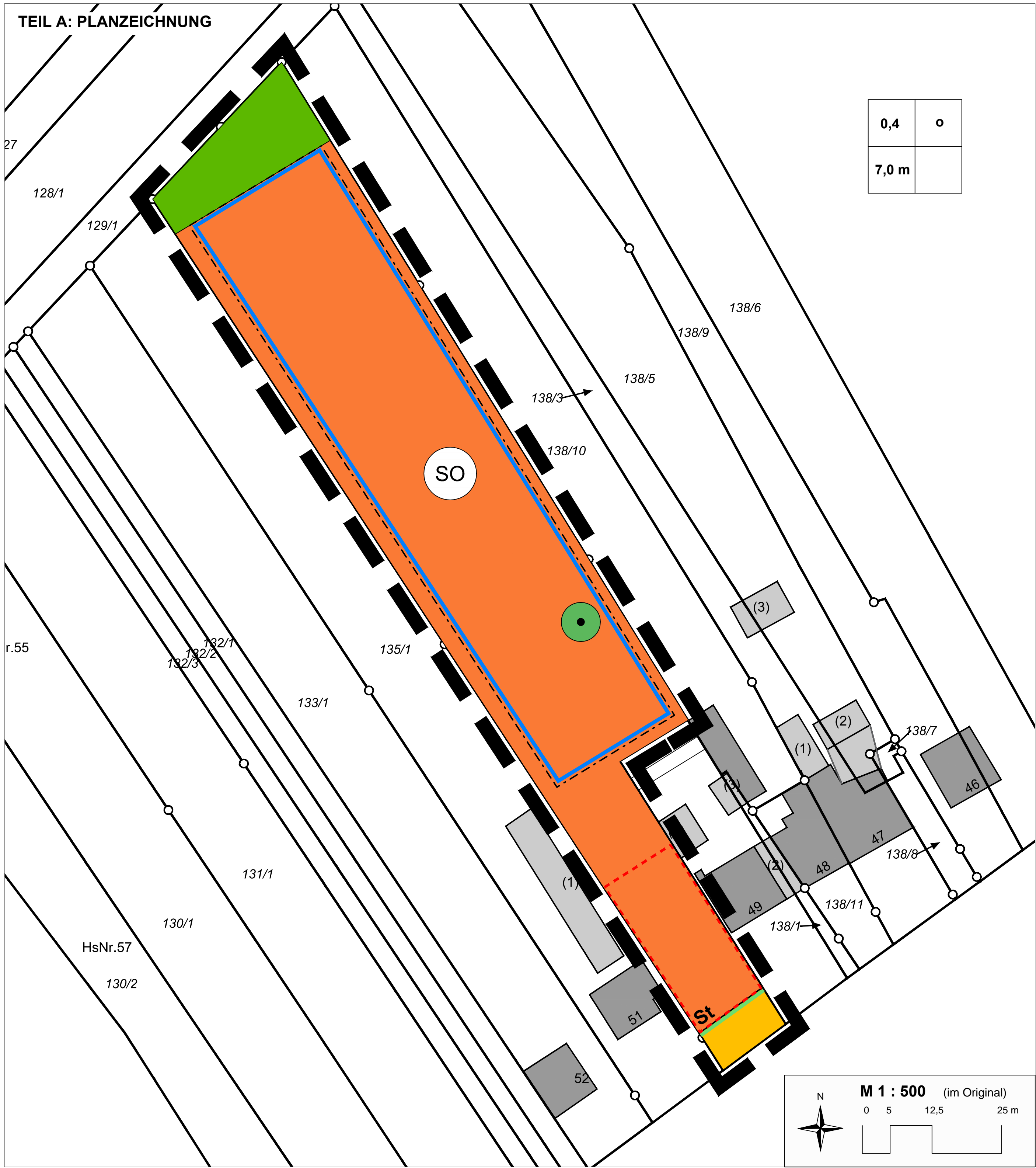


Gemeinde Großrosseln - Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pferde-Ziegenalm" mit Vorhaben- und Erschließungsplan



RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesgesetz

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25)).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).

Landesgesetz

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I S. 211).

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2020 (Amtsbl. I S. 776).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018 S. 358f.).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Großrosseln hat am _____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Pferde-Ziegenalm" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom _____ bis einschl. _____ in Form einer Offenlage durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme endete am _____.

Der Rat der Gemeinde Großrosseln hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

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 _____ ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Rat der Gemeinde Großrosseln hat am _____ den Bebauungsplan "Pferde-Ziegenalm" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Pferde-Ziegenalm" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Großrosseln, den _____

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Pferde-Ziegenalm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft.

Großrosseln, den _____

Der Bürgermeister

LEGENDE

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

Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Pferde-Ziegenalm" (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

7,0m maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise

Baugrenze

Nutzungsschablone

1	2	1 Grundflächenzahl (GRZ)
2		2 Bauweise
3		3 maximale Gebäudehöhe

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Weide- Gartenfläche"

5. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

Zu erhaltende Einzelbäume

6. Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Festgesetzt wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Pferde- und Ziegenalm" gem. § 11 BauNVO.

Zulässig sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

- Stallungen zur Tierhaltung einschließlich der erforderlichen Wirtschaftsgebäude und Nebenanlagen
- Läden und Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie sowie Anlagen für kulturelle, sportliche, gesundheitliche, Erholungs- und Bildungszwecke, die mit der unter 1. genannten Nutzungen in Zusammenhang stehen
- Wohnen für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie Wohnen im Bestand
- Ein- und Ausfahrten, Stellplätze sowie die innere Erschließung

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

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
Für das Sondergebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO
Als maximale Gebäudehöhen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen.
Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe wird die Oberkante der Straße Bremerhof, senkrecht zur Mitte der Gebäudesite festgesetzt, die zur Straße liegt.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf durch technisch bedingte Anlagen oder Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um max. 1,0 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise
Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Gem. § 23 Abs. 3 werden die überbaubaren Grundstücksflächen als Baugrenzen festgesetzt.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß sowie eine Bebauung auf der Grundstücksgrenze sind zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Stellplätze und Garagen
Stellplätze sind innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gem. § 12 Abs. 1 BauNVO sind Garagen und Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt.
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.
Gem. § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Im südlichen Teil Plangebietes wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6. Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Im nördlichen Teil des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Weide-, Gartenfläche" festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche sind Wege sowie landschaftsgerechte Einzäunungen und Einfriedungen zulässig

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenteilen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen (Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen, sofern auf diesen Flächen eine Verunreinigung durch Lagerung / Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (auch Be- und Entladen), Fahrzeugreinigung / -Wartung o.ä. nicht zu erwarten ist.

8. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu begrünen. Vorhandene Bäume die einen guten Gesundheitszustand aufweisen, sind zu erhalten. Es gelten die Bestimmungen der örtlichen Baumschutzsatzung.
Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze bzw. für Stellplatzbegrünungen verträgliche Gehölze gem. GALK-Liste zu verwenden.

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).

III. HINWEISE
Rodungen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen/ Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.
Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbot der Veränderung bei Bodenfinden gem. § 12 SdSchG hingewiesen.
Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet zurzeit nicht bekannt. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diese gem. § 2 Abs. 1 SBodSchG dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mitzuteilen.
Weitere Hinweise / Festsetzungen werden ggf. im Laufe des Verfahrens ergänzt

