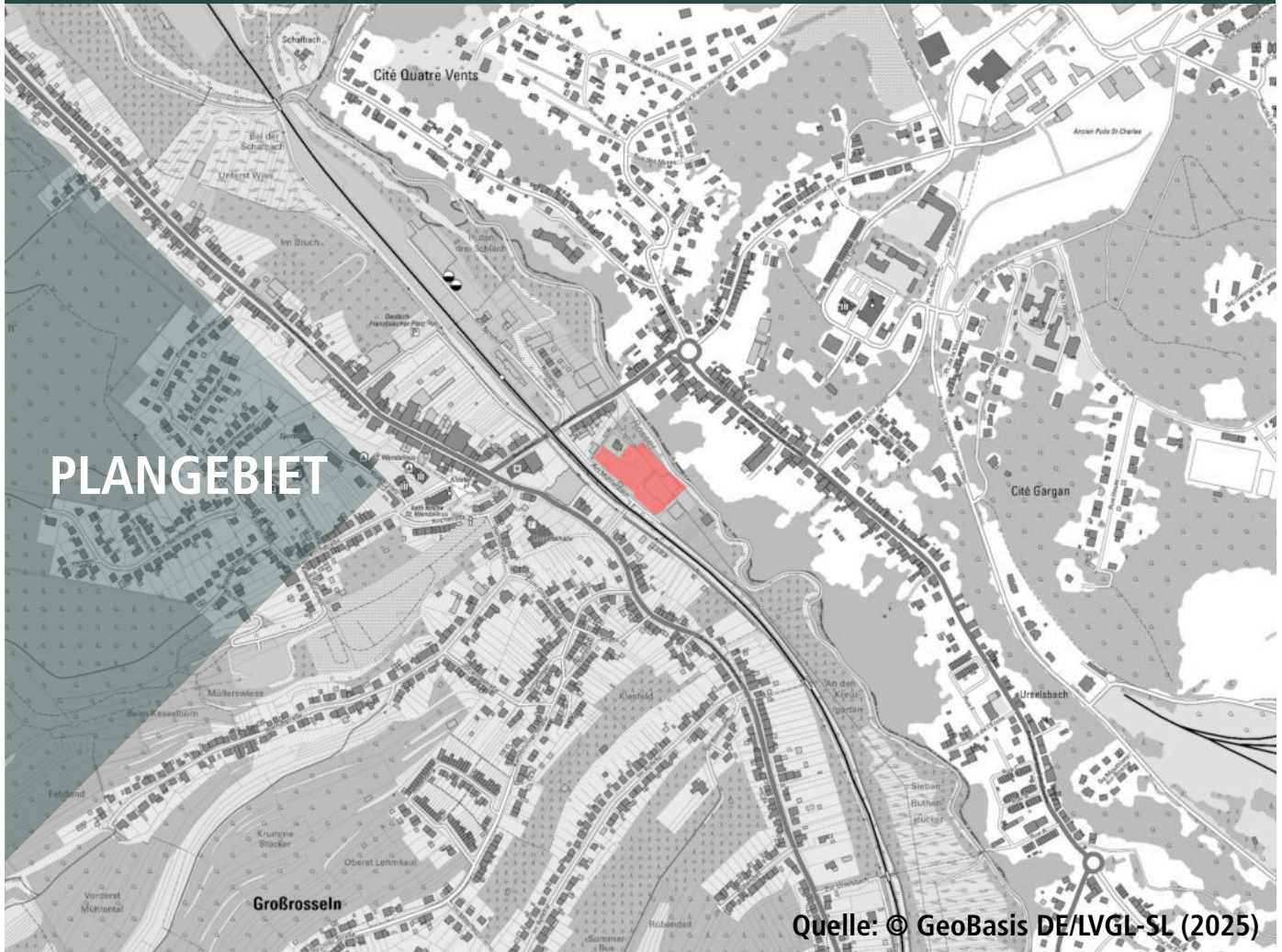


Teil B: Textteil Am Mühlenbach

2. Änderung des Bebauungsplanes in der Gemeinde Großrosseln, Ortsteil Großrosseln



Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Großrosseln
Klosterplatz 2-3
66352 Großrosseln

Stand der Planung: 28.05.2025

Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt
Großrosseln, den ____.

Der Bürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
1.1. Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für großflächigen Einzelhandel	zulässig sind im Sondergebiet: gem. § 11 Abs. 3 BauNVO - Lebensmitteleinzelhandel einschließlich sonstiger nahversorgungsrelevanter Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Papier- und Schreibwaren, Drogeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel, Tiernahrung) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m², davon darf die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die oben genannten Sortimente hinausgehen, maximal 10 % betragen, - Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts- / Sozialräume für Personal, - Stellplätze, - Einkaufswagenboxen, - Backvorbereitung, - Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, - Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter, - alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmitteldiscounters erforderlichen Einrichtungen (z. B. Pfandräume), - Nebenanlagen (z. B. Außensitzbereich), - Ladestationen für Elektromobile, - Paketabholstation.	§ 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1. Höhe baulicher Anlagen	Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Die maximale Gebäudeoberkante wird auf 9,00 m festgesetzt. Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe). Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Straße „Am Mühlenbach“, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Für technische Aufbauten ist eine Überschreitung der maximalen Höhe um bis zu 1,50 m auf einer Grundfläche von 100 m² zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.2. Grundflächenzahl	Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO im Sondergebiet (SO 1-2) auf 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) insgesamt bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

3. Bauweise	Siehe Plan. Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmitteldiscounters erforderlichen Einrichtungen (z. B. Abfallpresse und -behälter, Einkaufswagenbox)). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. (siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Stellplätze).	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
5. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Eine Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaik-Modulen ist zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind Ladestationen für Elektromobile, Einkaufswagenboxen und eine Paketabholstation als Nebenanlagen sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
6. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Die Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße fällt im Bereich der Straße „Am Mühlenbach“ mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
7. Anschluss an öffentliche Straßenverkehrsflächen, hier: Ein- und Ausfahrtsbereiche	Siehe Plan. Ein- und Ausfahrten für Kundenverkehr sind nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig. Weitere Ein- und Ausfahrten für Lieferverkehr sind zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
8. Oberirdische Versorgungsleitung, hier: 65-kV-Leitung	Siehe Plan. Der Verlauf der 65-kV-Leitung wird gemäß dem eingezeichneten Verlauf in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
9. Unterirdische Entsorgungsleitungen, hier: Kanal	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
10. Versorgungsflächen / -anlagen	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafostation) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
11.1.	Artenschutz: Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.	
11.2.	Bodenpflege: Flächen außerhalb des Baufensters, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z. B. Trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.	
11.3.	Nisthilfen: Es sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen.	
11.4.	Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind.	
11.5.	Untersuchung Reptilienbesatz: Sollten vorhabenbedingt Umgestaltungen der Schotterfläche im nördlichen Plangebiet erfolgen, ist vor Beginn der Maßnahmen diese Fläche auf Reptilienbesatz hin zu untersuchen und bei Nachweis sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen festzulegen.	
12. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
12.1.	Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Flächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze und Wege oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungs- und Landschaftsbild zu erreichen. Für Gehölzanpflanzungen sind einheimische und regionaltypische Arten zu verwenden. Baumpflanzungen sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.	

12.2.	Pflanzliste für Gehölzpflanzungen: - Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) - Feld-Ahorn (Acer campestre) - Großlaubige Mehlebeere (Sorbus aria) - Silberlinde (Tilia tomentosa) - Spitz-Ahorn (Acer platanoides) - Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata) - Vogel-Kirsche (Prunus avium)	
12.3.	Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen die trocken- / hitzetoleranten Sorten zu verwenden.	
12.4.	Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.	
12.5.	Dachbegrünung: Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von bis zu 15 ° sind mit einer Leichtdachbegrünung (z. B. SSM1-Green) zu begrünen. Dies gilt nicht für die durch Dachausstiege, Oberlichter oder notwendige technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlage) in Anspruch genommenen Flächen. Bei Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig. Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 20 cm von der Dachfläche anzubringen.	
13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Mühlenbach“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
14. Abwasserbeseitigung	- Die Grundstücke waren bereits vor 1999 bebaut. Der § 49a SWG ist nicht anzuwenden. Das Plangebiet ist demnach wie im Bestand - Mischsystem - zu entwässern. - Das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser sind durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation einzuleiten. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. - Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen rechtzeitig vor der Bauausführung mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz
15. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO
15.1.	Werbeanlagen: - Werbeanlagen können entweder am Gebäude befestigt werden oder sind als freistehende Werbeanlagen zulässig. - Werbeanlagen an Gebäuden sind ausschließlich bis zur maximalen Gebäudeoberkante zulässig. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen unzulässig. - Freistehende Werbeanlagen (z. B. Werbetafeln, Werbefahne, Werbepylon) dürfen in ihrer Höhe die maximale Gebäudeoberkante nicht überschreiten. - Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen.	
15.2.	Einfriedungen: - Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen (Zäune, Hecken, etc.) bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig.	

15.3.	Sonstiges: - Öffentlich einsehbare Stellflächen oder Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen wirksam einzugrünen.	
16. Nachrichtliche Übernahme	Gewässerrandstreifen - Die wasserrechtlichen Ge- und Verbote sowie die Bewirtschaftungsziele sind zu beachten. Demnach sind Anlagen, in, an, über und unter oberirdischen Gewässern so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen unvermeidbar ist. - Gemäß § 56 Abs. 3 Saarländisches Wassergesetz (SWG) sind, insbesondere zur Erhaltung oder Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer oder zur Vermeidung oder Verminderung von Schadstoffeinträgen, die Gewässerrandstreifen naturnah zu bewirtschaften. Unzulässig ist gem. § 56 Abs. 3 Nr. 1 a) SWG bis zu mindestens 5,0 m, gemessen von der Uferlinie, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Errichtung baulicher Anlagen, es sei denn, sie sind standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich oder in einer bei In-Kraft-Treten dieses Gesetzes rechtswirksamen Satzung nach dem Baugesetzbuch vorgesehen.	§ 9 Abs. 6 BauGB
17. Hinweise		
17.1.	Verfahren - Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. - Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Mühlenbach“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Mühlenbach“ (1997).	
17.2.	Denkmalschutz - Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden, das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) und § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.	
17.3.	Altlasten - 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, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.	
17.4.	Starkregen	
17.4.1.	- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.	

17.4.2.	- Laut Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Großrosseln können bei einem 50-jährlichen Ereignis Wassertiefen von bis zu 1,0 m entstehen. Das kommunale Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept für die Gemeinde Großrosseln weist im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes einen Brennpunkt aus. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sieht das in Rede stehende Konzept jedoch keine konkrete Maßnahmen vor. Aufgrund potentieller Hochwasserschäden infolge von Starkregenereignissen wird dennoch eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.	
17.5.	Erschließung/Erreichbarkeit Pumpwerk - Die Erschließung bzw. die Erreichbarkeit des Pumpwerks (Parzellen 129/14 und 126/14) ist über eine Baulast bzw. eine Grunddienstbarkeit zu sichern.	
17.6.	Erneuerbare Energien - Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können.	
17.7.	Kampfmittel - Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.	
17.8.	Stellplatzbegrünung und Photovoltaik - Es ist zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung u. a. die Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, insbesondere zu Stellplatzbegrünung und Photovoltaik, zu beachten.	
17.9.	Normen, Richtlinien - Die Einsicht in die Normen, Richtlinien ist im Rathaus der Gemeinde Großrosseln möglich.	