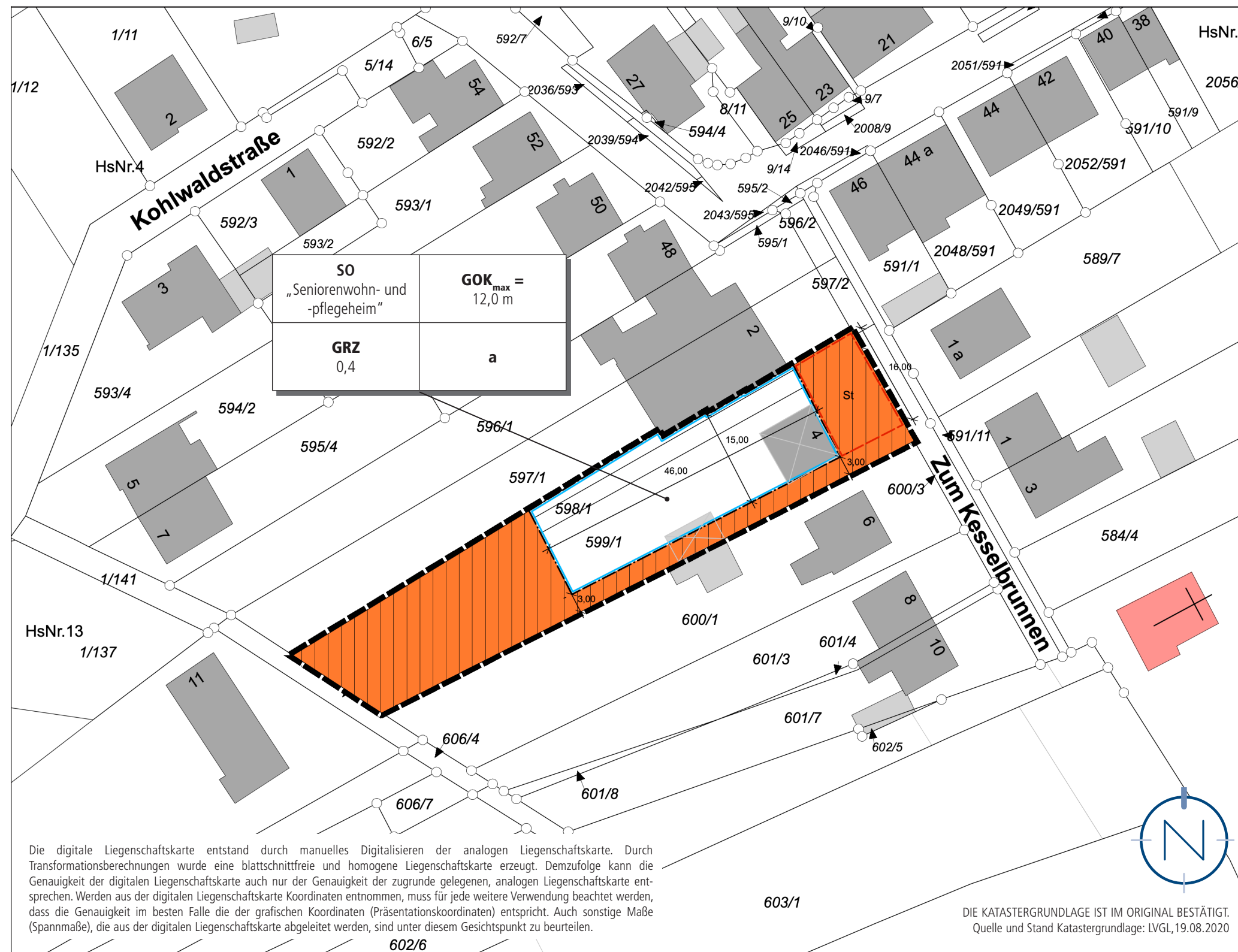
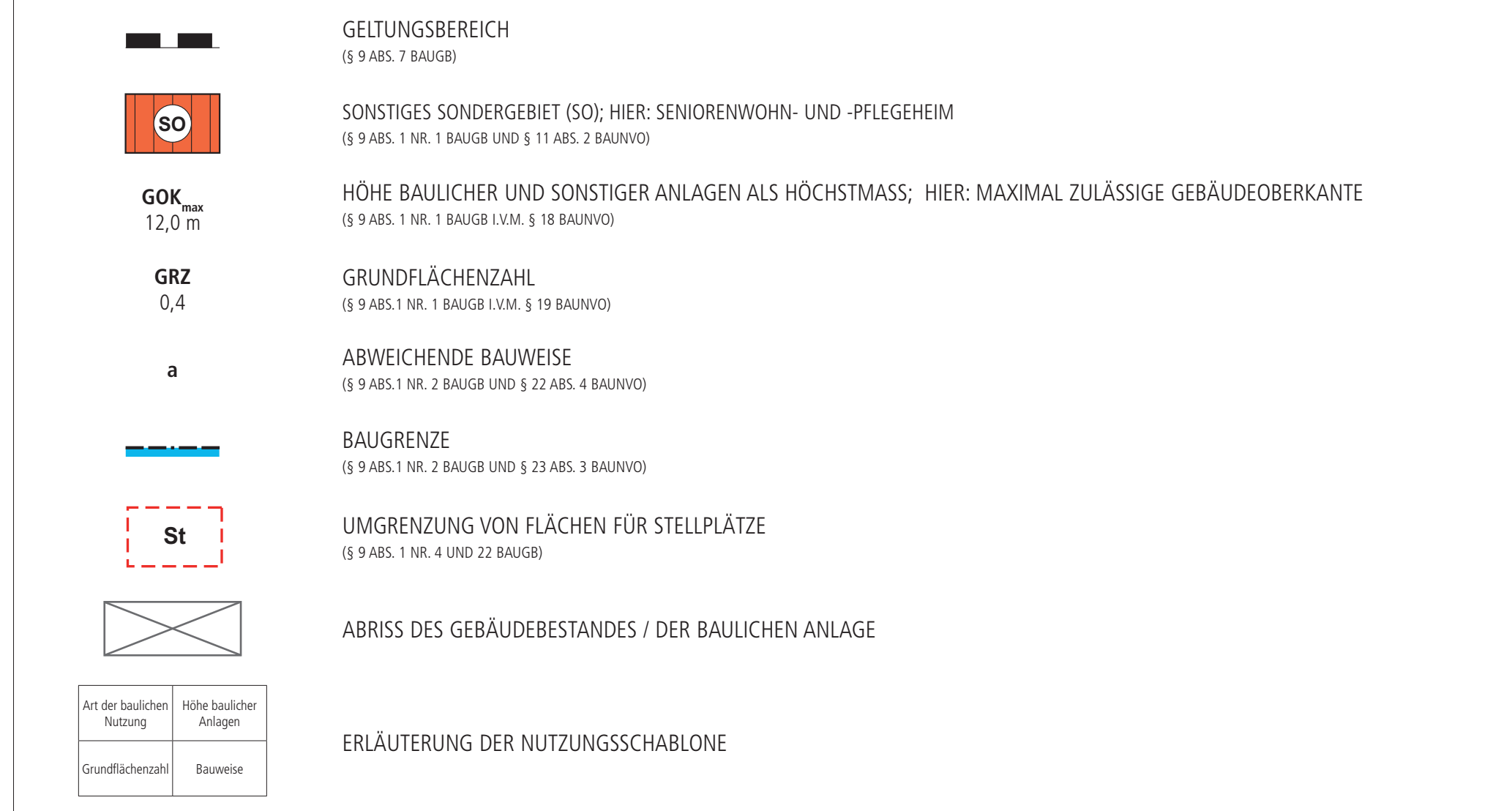


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



ANSICHT STRASSE



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** § 12 Abs. 3a BAUGB I.V.M. § 9 Abs. 2 BAUGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO

zuzulässig sind:

 - Seniorenwohn- und -pflegeheim mit max. 20 Pflegebetten,
 - Einrichtungen der Tagespflege,
 - dem Seniorenwohn- und -pflegeheim dienende Funktions- und Nebenräume (z.B. Gemeinschaftsräume, Sanitärräume, Küche, Lageräume, Therapie Räume) sowie untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
 - der Versorgung der Bewohner dienende gastronomische Einrichtungen (z.B. Bistro, Café),
 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Anlage zugeordnet und ihr gegenüber untergeordnet sind,
 - Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Terrassen, Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten ordnungsgemäßen Bereiche des Seniorenwohn- und -pflegeheims erforderliche Einrichtungen und Nebenanlagen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21a BAUNVO
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN** ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante (GOK). Der maßgebende oberer Bezugspunkt kann der Nutzungsschablone entnommen werden.

Untere Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Straße (Zum Kesselbrunnen), gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder durch den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (techn. Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,5 m überschritten werden.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule, inklusive der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile, kann die zulässige Gebäudeoberkante weiter überschritten werden.

- GRUNDFLÄCHENZAHL** ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,4 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.

Analog § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden darf.
- RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES** ANALOG § 9 Abs. 7 BAUGB

LINKE SEITENANSICHT (SÜDLICH)



FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. SWG UND LBO)

- Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Landeswassergesetz)
- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 85 Abs. 4 LBO)
- Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.
 - Dacheindeckung; Dacheindeckungen in glänzenden reflektierenden Materialien sind unzulässig.
 - Fassadengestaltung: Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten.
 - Werbeanlagen; Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, Werbefahnen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen.
 - Stellplätze: Im Plangebiet sind für das Seniorenwohn- und -pflegeheim je 8 Pflegebetten 1 Stellplatz nachzuweisen.
 - Einfriedigung; Einfriedigungen an den Grundstücksgrenzen sind in einer Höhe von max. 2 m zulässig.
 - Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen; Aufgrund der Topografie des Plangebietes ist die Anlage von Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig. Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Sonstiges: Mülltonnen sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzubauen oder sichtbar geschützt aufzustellen.

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. Fahrradstellanlagen, eingehauste Müllbehälter). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsländern zulässig sind oder zugelassen werden können.

- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE** ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 25 A I.V.M. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB

Die nicht baulich genutzten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Je angefangenen 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaumstamm / Stammbusch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und harmonische Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild sicherzustellen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0 bis 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 25 % der Gesamtdachflächen bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, Kräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und zu erhalten. Das Anwachsen ist in einem zeitlich angemessenen Abstand zu kontrollieren. Bei Misserfolg sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Ausgenommen hiervon sind Flächen für technische Dachaufbauten oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien und deren Wartung inklusive Zuwegung sowie Dachflächen, die auf andere Art genutzt werden (z.B. Dachterrassen).

Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Baumarten (Hochstämme) dar:

- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Winterlinde (Tilia cordata)

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 12-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.

Bei beengten Platzverhältnissen sind klein- oder schmal Kronige Sorten der vorgenannten Arten zu verwenden.

Siehe Plan.

RECHTE SEITENANSICHT (NÖRDLICH)



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I. S. 1728).
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalteplans (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057).
 - Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I 2020 S. 211).
 - § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgrundgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Februar 2020 (Amtsbl. I. S. 208).
 - Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDsSchG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juni 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I. S. 1328).
 - Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I. S. 324).
 - Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. 1977 S. 1009), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I. S. 324).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, Herr Karl-Ludwig Schmidt, hat mit Schreiben vom _____ die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Grobrosseln hat am _____ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Haus im Warndt“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Haus im Warndt“ aufzustellen, wurde am _____ örtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Haus im Warndt“ wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Grobrosseln hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Erweiterung Haus im Warndt“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung „Erweiterung Haus im Warndt“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen (§ 13a 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, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am _____ örtlich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum _____ zur Stellungnahme eingeäumt.
- 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 _____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Haus im Warndt“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Haus im Warndt“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Grobrosseln, den _____
- Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde am _____ örtlich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Haus im Warndt“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Grobrosseln, den _____
- Der Bürgermeister

Erweiterung Haus im Warndt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Gemeinde Grobrosseln, Ortsteil Grobrosseln



Bearbeitet im Auftrag von Herrn Karl-Ludwig Schmidt
Siemensstraße 16
66128 Saarbrücken

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 - 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kemplan.de

Stand der Planung: 08.09.2020
ENTWURF

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

Maßstab 1:500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 5 25 50

KERN PLAN