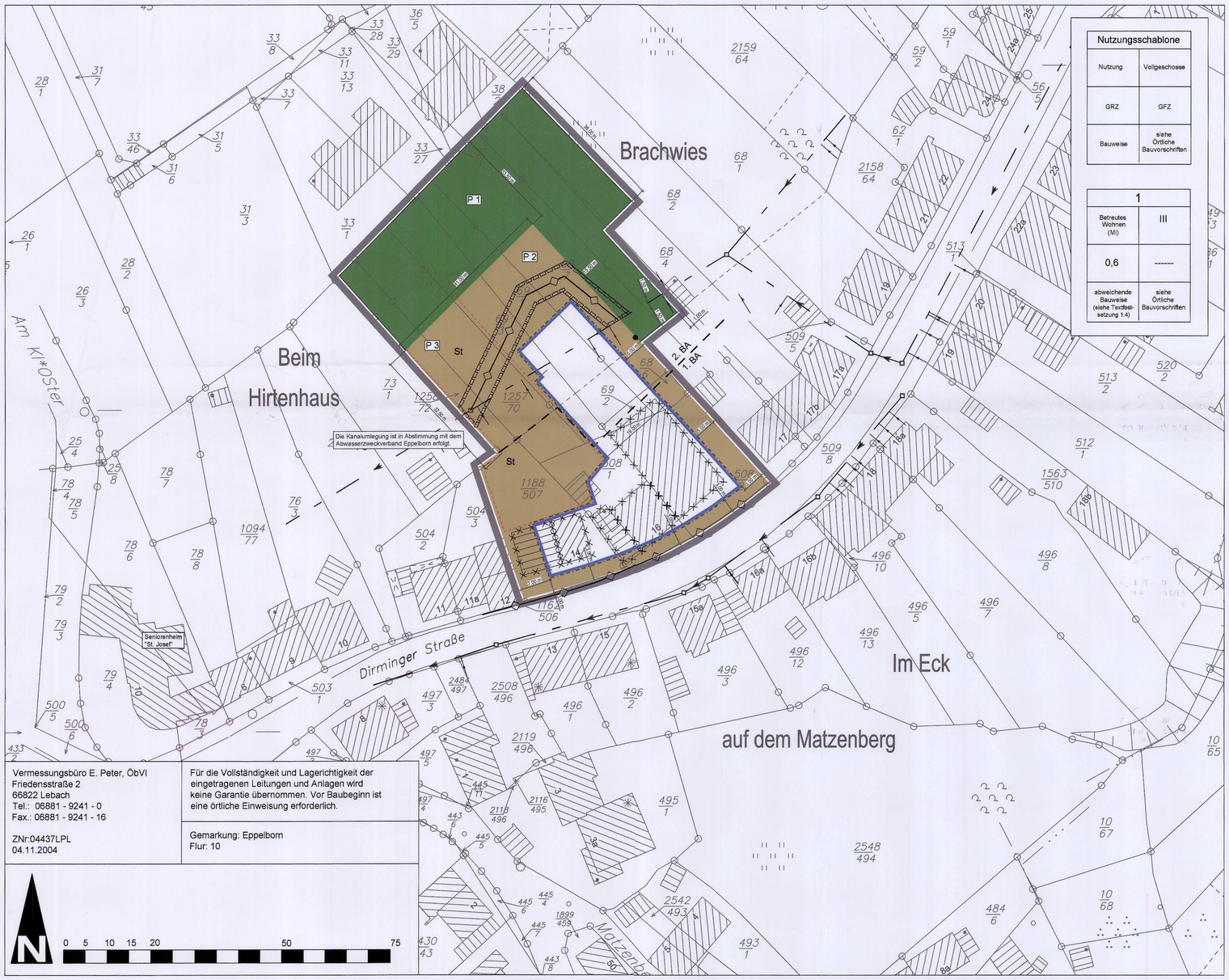
GEMEINDE EPPELBORN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALTES KINO EPPELBORN" *Satzung*

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Vermessungsbüro E. Peter, ÖbVI
Friedensstraße 2
66822 Lebach
Tel.: 06881 - 9241 - 0
Fax.: 06881 - 9241 - 16

ZNr:04437LPL
04.11.2004

Für die Vollständigkeit und Lagerichtigkeit der eingetragenen Leitungen und Anlagen wird keine Garantie übernommen. Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich.

Gemarkung: Eppelborn
Flur: 10

N 0 5 10 15 20 50 75

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

Wohnanlage für Betreutes Wohnen, die im Hinblick auf die Verträglichkeit mit der in ihrer Umgebung vorhandenen Nutzungsstruktur und des Schutzmaßstabs der Baugebietskategorie Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO zugewiesen wird.

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

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsleitung unterirdisch (hier: Wasser)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Abzubrechende Gebäude

Nach Angaben der energis GmbH ungefährer Standort eines Kabelaufführungsmastes.

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
Innerhalb des Vorhabengebietes ist die Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen inklusive der dazugehörigen Gemeinschaftsräume wie Speisesaal, Caféteria, Büroräume der Verwaltung sowie Pflegedienstzimmer zulässig. Die Wohnanlage wird im Hinblick auf die Verträglichkeit mit der in ihrer Umgebung vorhandenen Nutzungsstruktur und des Schutzmaßstabs der Baugebietskategorie Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO zugewiesen.

1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Vorhabengebietes bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO) sowie der Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO).
Die Festsetzungen sind dem jeweiligen Eintrag in der Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Danach ist das Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bis zu einer Länge von 65 m zulässig.

1.5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 5 und 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:
- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

1.6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung festgesetzten Fläche zulässig.
Stellplätze sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und "Dirminger Straße" zulässig.

1.7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Fläche ist gemäß den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu begrünen.

1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen o.ä.).

1.9. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Auf den mit dem Planzeichen 15.5 der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) gekennzeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Entsor- gungsträgers, des Abwasserzweckverbandes Eppelborn (AWZE), zur Anlage, zum Betrieb und zur Wartung eines Abwasserkanals festgesetzt.
Dem Betreiber ist jederzeit die Betretung zu gewähren.
Die Anlage von baulichen Anlagen bzw. Pflanzmaßnahmen im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind nur nach Zustimmung des Entsorgungsträgers zulässig.

1.10. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
P1: Die festgesetzte private Grünfläche ist parkähnlich zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Auf der Fläche sind hierzu mindestens 10 standortgerechte Bäume und 20 standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Bestehende Obstbäume sind, wenn möglich, in die Neupflanzungen zu integrieren. Anlagewege und Sitzgelegenheiten sowie gestalterische Aufenthaltsbereiche sind innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.
P2: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Stellflächen, Zufahrten o.ä. genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Pro 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind 1 standortgerechte Laubbaumhochstamm sowie 3 standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
P 3:
Alle Stellplätze sind intensiv einzugrünen, wobei je 8 Parkplätze ein standortgerechter Laubbaumhochstamm sowie zwei Sträucher gemäß Pflanzliste in unmittelbarer Nähe der Stellplätze anzupflanzen sind.
P 4: Für alle Pflanzungen sind nur einheimische Bäume und Sträucher sowie einheimische Obstbaumsorten zu verwenden. Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine beispielhafte Auswahl geeigneter einheimischer und standortgerechter Gehölze dar:

Pflanzliste (Beispiel):

Feldahorn	Bergahorn
Sommerlinde	Winterlinde
Rotbuche	Hainbuche
Hängebirke	Traubeneiche
Stieleiche	Liguster
Schlehe	Weißdorn
Rosskastanie	Pfaffenhütchen
Schwarzer Holunder	
Einheimische Obstbaumsorten	

Pflanzqualität:
Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2xv
Bäume/Hochstämme: Stammumfang 12-14 cm

P5:
Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1.1. Gestalterische Anforderungen
Das Hauptgebäude ist mit Sattel- bzw. Walmdach zu versehen. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit Flachdächern versehen werden.

Für die Dacheindeckung sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Die Verwendung von unbeschichteten Metallblechen wie Zink, Kupfer, Blei sowie von glasierten bzw. spiegelnden Dachmaterialien ist unzulässig.

1.2. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Verkehrsfläche benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden.

HINWEISE

1. Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetztes sind zu beachten und einzuhalten.
Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gemäß § 12 des Gesetzes Nr.1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 SDSchG vom 19. Mai 2004 wird hingewiesen.

2. Dränwässer dürfen nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Hausdrainagen dürfen nicht im Grundwasser bzw. im Bereich von Hangquellen liegen. Bei anstehendem Grund- bzw. Hangwasser wird die Ausbildung der Keller als „weiße Wanne" empfohlen.

3. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.

4. Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen.

5. Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschieben, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.

6. Im Planungsbereich können nach Angaben der Abteilung B. des Ministeriums für Inneres, Familie, Frauen und Sport Minitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Prüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen und sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

7. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten, da das Plangebiet nach Angaben des Oberbergamtes für das Saarland im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession liegt. In gegebenem Fall sind diese dem Oberbergamt für das Saarland, Am Staden 17, 66121 Saarbrücken, mitzuteilen.

GESETZESGRUNDLAGEN

Bund:

- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 2b des Gesetzes zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG (SUPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Neubekannt- machung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau - EAG Bau (BGBl.I S. 1359, 1379) vom 24. Juni 2004

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung des Umgebungslärms vom 24.06.2005 (BGBl. I S.1794)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S.1757)

- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554)

- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und
Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABL. EG Nr. L 206 vom 22.7.1992, S.7),
geändert durch die Beitrittsakte von 1994 und durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (Abl. EG
Nr. L 305 vom 8.11.1997, S. 42)

Land:

- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 37 vom 01.08.2002, S. 1506)

- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 662) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1530 vom 10. September 2003 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2606)

- Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz, SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes S. 346), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1557 vom 23. Juni 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1150)

- Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994)

- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498)

- Landesbauordnung (LBO) Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert am 19.05.04 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498)

- Gesetz Nr. 1484 (Rechtsbereinigungsgesetz) vom 07. November 2001 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2158)

- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes. Nr. 27 vom 31. Mai 2002, S. 990)

- Landesentwicklungsplan „Siedlung" des Saarlandes in der Fassung vom 11. September 1997, bekannt gemacht am 9. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 57 vom 29. Dezember 1997, S 1316)

- Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)" des Saarlandes vom 13. Juli 2004, (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 34 vom 29. Juli 2004, S. 1574ff)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Eppelborn hat in seiner Sitzung am 07.07.2005 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Altes Kino Eppelborn" im Gemeindebezirk Eppelborn beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB).
Dieser Beschluss wurde am 15.07.2005 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Eppelborn, den 27.01.2006 — Gemeinde Eppelborn 25 — Der Bürgermeister Lutz

Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 20.07.2005 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt (§ 3 Abs.1 BauGB).
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.07.2005 frühzeitig von der Planung unterrichtet (§ 4 Abs.1 BauGB).
Der Rat der Gemeinde Eppelborn hat in seiner Sitzung am 06.10.2005 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.10.2005 um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans und zur Begründung gebeten (§ 4 Abs.2 BauGB).
Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung und dem Umweltbericht in der Zeit vom 24.10.2005 bis einschließlich 24.11.2005 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB).
Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben am 18.10.2005 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Eppelborn ortsüblich bekannt gemacht.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.10.2005 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs.2 BauGB).

Eppelborn, den 27.01.2006 — Gemeinde Eppelborn 25 — Der Bürgermeister Lutz

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Eppelborn hat in seiner Sitzung am 19.01.2006 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist mit Schreiben der Gemeinde vom 20.01.2006 denjenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, mitgeteilt worden.
Der Bebauungsplan "Altes Kino Eppelborn" wurde in der Sitzung am 19.01.2006 vom Rat der Gemeinde Eppelborn als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt (§ 10 Abs.1 BauGB).

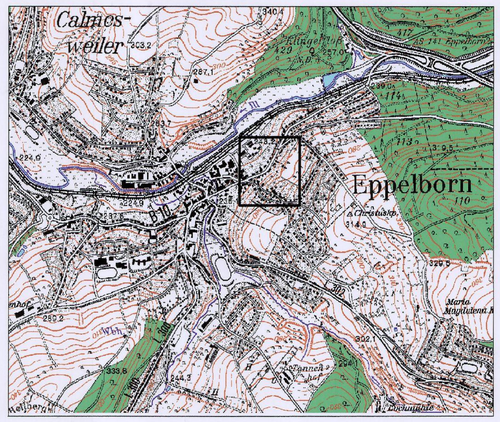
Eppelborn, den 27.01.2006 — Gemeinde Eppelborn 25 — Der Bürgermeister Lutz

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 27.01.2006 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Eppelborn ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Eppelborn, den 27.01.2006 — Gemeinde Eppelborn 25 — Der Bürgermeister Lutz

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



(c) copyright der TK 25.000: Saarland: Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen ohne Maßstab

MASZSTAB	PLANNUMMER	PLAN GRÖSSE
1:500	2116_S_01	965 x 841
VERFAHRENSSTAND	BEARBEITUNGSSTAND	BEARBEITUNG
Satzung	19.12.2005	BEC/HEI

GEMEINDE EPPELBORN
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"ALTES KINO EPPELBORN"

ARGUS concept
Ingenieurgesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Stadtplanung mbh
Am Homburg 3, 66123 Saarbrücken, Tel. 0681/38916-0, Fax: 0681/ 38916-50, www.argusconcept.com
Das Stadtplanungsteam der unpa