GEMEINDE EPPELBORN, ORTSTEIL WIESBACH

SATZUNG

BEBAUUNGSPLAN „AUF KAHLSEITERS"

1. BAUABSCHNITT

LEGENDE

1.ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

2.MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL

(0,6) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

3.BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o — OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

4.VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

5.GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

P — PRIVATE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG: SPIELPLATZ

6.PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

ANZUPFLANZENDE BÄUME

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN

ZU ERHALTENDE BÄUME

FLÄCHEN FÜR PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.

7.SONSTIGE PLANZEICHEN

Ga — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN U. GEMEINSCHAFTSANLAGEN, HIER: GARAGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

gD — GENEIGTE DÄCHER

15 — MASSKETTE

UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG (ELEKTRO)

TRAFOSTATION

8. INFORMELLE DARSTELLUNG

VORHANDENE BÄUME

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE:

GEBIETSART	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM

VERWENDETE PLANGRUNDLAGE:

Vermessungsplan M. 1 : 500, erstellt durch M. Marx, Dipl.- Ing., Büro für Umwelttechnik und Vermessungswesen, im März 1990.

	1055		16590 / 1105
1:500	NOV. 1991		
72 / 156	BEC/RU		

GEMEINDE EPPELBORN -- ORTSTEIL WIESBACH
BEBAUUNGSPLAN "AUF KAHLSEITERS, 1BA" --
M 1:500 -

GESELLSCHAFT FÜR BAUPLANUNG UND INTERNATIONALE COOPERATION MBH
66 SAARBRÜCKEN 3 - AM HOMBURG 3

RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan "Auf Kahlseiters, 1. Bauabschnitt" liegen die Vorschriften folgender Gesetze und Verordnungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt: I, S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 132, geändert durch Elvertr. vom 31.08.1990 BGbl. II S. 889, 1122)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 58)
- Bauordnung für das Saarland (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.11.1988 (Amtsblatt S. 1373) als Rechtsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften
- Gesetz über den Schutz der Natur und der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1987 (Amtsblatt S. 596)

TEXTFESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB UND BauNVO)

1.1 BAULICHE NUTZUNG (§ 9 ABS.1 BAUGB)

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- gemäß § 4 BauNVO — Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird bestimmt, daß in den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugebieten die nach § 4 Abs.3 BauNVO möglichen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- der Grundflächenzahl (§ 9 BauNVO)
- der Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs.1 BauNVO)
  Gemäß dem Eintragungen in der Planzeichnung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von

- Baugrenzen (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

1.3 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den speziell dafür vorgesehenen Flächen zugelassen.
Für Ver- und Entsorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO gilt eine Ausnahmeregelung gemäß § 14 Abs.2 BauNVO.

1.4 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Die Führungen der Versorgungsleitungen bzw die Lage der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Planzeichnung eingetragen.

Hinweis: Die erforderlichen Abstände zu den Leitungen und sonstige Schutzvorkehrungen sind gemäß den einschlägigen Bestimmungen bei zukünftigen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

1.5 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) / FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

Die Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als öffentliche und private Grünflächen bestimmt. Die genauen Grenzen dieser Flächen sind in der Planzeichnung eingetragen.

1.6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Mit Ausnahme der Verkehrsflächen ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind durchzuführen:

- Der bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Mutterboden ist zur Anlage bzw. Gestaltung der Garten- und Grünflächen wiederzuverwenden.
- Bei neuen Baumpflanzungen in vorhandenen Obstbaumbeständen sind wiederum Obstbäume zu verwenden.
- Stellplätze, Garagenzufahrten und Gebäudenebenflächen in den als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Baugebieten sind nur wasserdurchlässig zu befestigen.
- Auf öffentlichen Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und zu pflegen.
- Auf jedem Baugrundstück, das nicht mit einem Erhaltungsgebot (siehe vorhergehender Spiegelstrich) belegt ist, ist ein Hochstamm - Obstbaum zu pflanzen.
- Für Anpflanzungen sind heimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Insbesondere kommen folgende Arten in Betracht:
  Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Wald-Hasel (Corylus avellana), Besen-Ginster (Cytisus scoparius), Faulbaum (Frangula alnus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Espe (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Schlehe (Prunus spinosa), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Hundsrose (Rosa canina), Wilde Brombeere (Rubus fruticosus) Himbeere (Rubus idaeus), Kopfweide (Salix alba), Aschweide (Salix cinerea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Beidseitig des Krekelbaches sowie entlang des Grabens im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind 5 m breite Ufergehölzstreifen unter Verwendung folgender Gehölzarten anzulegen:
  Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Erle (Alnus glutinosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Silberweide (Salix alba), Grauweide (Salix cinerea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weisserschneeball (Viburnum opulus).

1.7 GELTUNGSBEREICH

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.8 HINWEISE

Gemäß einer Stellungnahme des Oberbergamtes ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Einwirkungen aufgrund des Kohlenabbaues zu rechnen. Daher ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine gegen Bodenbewegungen unempfindliche Bauweise anzuwenden.

Im Auftrag der Gemeinde Eppelborn wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Baugrundgutachten erarbeitet, das der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.
Gemäß dem Gutachten sind die Gründungsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als gut zu bezeichnen.

Aufgrund der Ergebnisse des Baugrundgutachtens wird empfohlen, die Fundamente der Gebäude stets bis auf die Felsoberkante hinabzuführen und von Gründungen innerhalb der Lockerböden abzusehen. Um unterschiedliche Setzungen zu vermeiden, sind eventuelle Fehlhöhen zum gleichartigen Untergrund durch Unterbeton auszugleichen.
Da in den Hangzonen mit dem zeitweisen Auftreten von Schichtwasser zu rechnen ist, sind umfassende Dränageleitungen gemäß DIN 4095 anzulegen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 LBO)

2.1 GESTALTUNG (§ 83 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neubauten nach Form, Farbgebung und Werkstoff so zu gestalten, daß sie sich in die Umgebung einfügen.
Die großflächige Verwendung von blanken Metallelementen, Glasbausteine sowie grelle Farben sind zu vermeiden.

Die Dächer der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten sind als Sattel-, Pult- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° auszuführen. Flachdächer sind - auch bei Nebengebäuden - unzulässig.

Die Dachhaut ist vorzugsweise mit gebrannten Tonziegeln auszuführen, die Verwendung von Faserzementplatten ist nicht gestattet.

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Regenwasser ist zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung von Grünflächen) zu verwenden.

Vorhandene und noch anzupflanzende Gehölzbestände sind so zu pflegen und zu unterhalten, daß ein dauerhafter Bestand gewährleistet ist.

2.2 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE
(§ 83 Abs.1 Nr.2e LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Verkehrsflächen benötigt werden.
Für die Gestaltung der Grün- und Freiflächen sind heimische standortgerechte Pflanzen und Gehölze (vgl. die unter 1.6 der Textfestsetzungen angeführte Pflanzliste) zu verwenden.

Mit dem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan einzureichen, der die geplante Grüngestaltung des Grundstückes dokumentiert.

2.3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 85 LBO)

Gemäß § 85 Abs.1 Nr.1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 83 LBO erlassenen, Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von 100.000,-- DM geahndet werden (§ 85 Abs.3 LBO).

VERFAHRENSABLAUF

Der Gemeinderat der Gemeinde Eppelborn hat am 09.09.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf Kahlseiters" beschlossen (§ 2 BBauG).
Dieser Beschluß wurde am 25.11.1983 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Planoffenlegung in der Zeit vom 05.12.1983 bis zum 06.01.1984 durchgeführt (§ 3 Abs.1 BBauG).

Die behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 19.01.1984 am Bebauungsplanverfahren beteiligt (§ 4 Abs.1 BBauG).

Der Gemeinderat hat im seiner Sitzung am 20.06.1990 dem Vorentwurf des Bebauungsplanes für den ersten Bauabschnitt "Auf Kahlseiters, 1. BA" zugestimmt und die Verwaltung mit der Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren für den ersten Bauabschnitt beauftragt.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in Form einer Planoffenlegung in der Zeit vom 16.07.1990 bis zum 17.08.1990 statt (§ 3 Abs.1 BauGB).

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 1..07.1990 am Planverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.08.1990 gebeten (§ 4 Abs.1 BauGB).

Der Gemeinderat hat am 14.06.1991 die Annahme und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.06.1991 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB).

Der Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung in der Zeit vom 10.07.1991 bis einschließlich 16.08.1991 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die nach § 4 Abs.1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.07.1991 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs.2 Satz 3 BauGB).

Die während der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat am 12.12.91 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 13.12.91 mitgeteilt (§ 3 Abs.2 Satz 4 BauGB).

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 12.12.91 diesen Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Eppelborn, den 28.01.92

Der Bürgermeister
(L.S.)

Dieser Plan wurde mit Schreiben des Bürgermeisters der Gemeinde Eppelborn vom 28.8.92, AZ 610-SE/Ke zur Anzeige vorgelegt.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Saarbrücken, den 27.3.92

AZ.: C15-5184/92 Pr/Bo

Ministerium für Umwelt, i.A.

(Wörner)
Diplom-Ingenieur

Der Bebauungsplan wurde hiermit als Satzung ausgefertigt.

Eppelborn, den 7.04.92

Der Bürgermeister
(L.S.)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 10.04.92 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht (§ 12 BauGB).

Eppelborn, den 13.04.92

Der Bürgermeister
(L.S.)