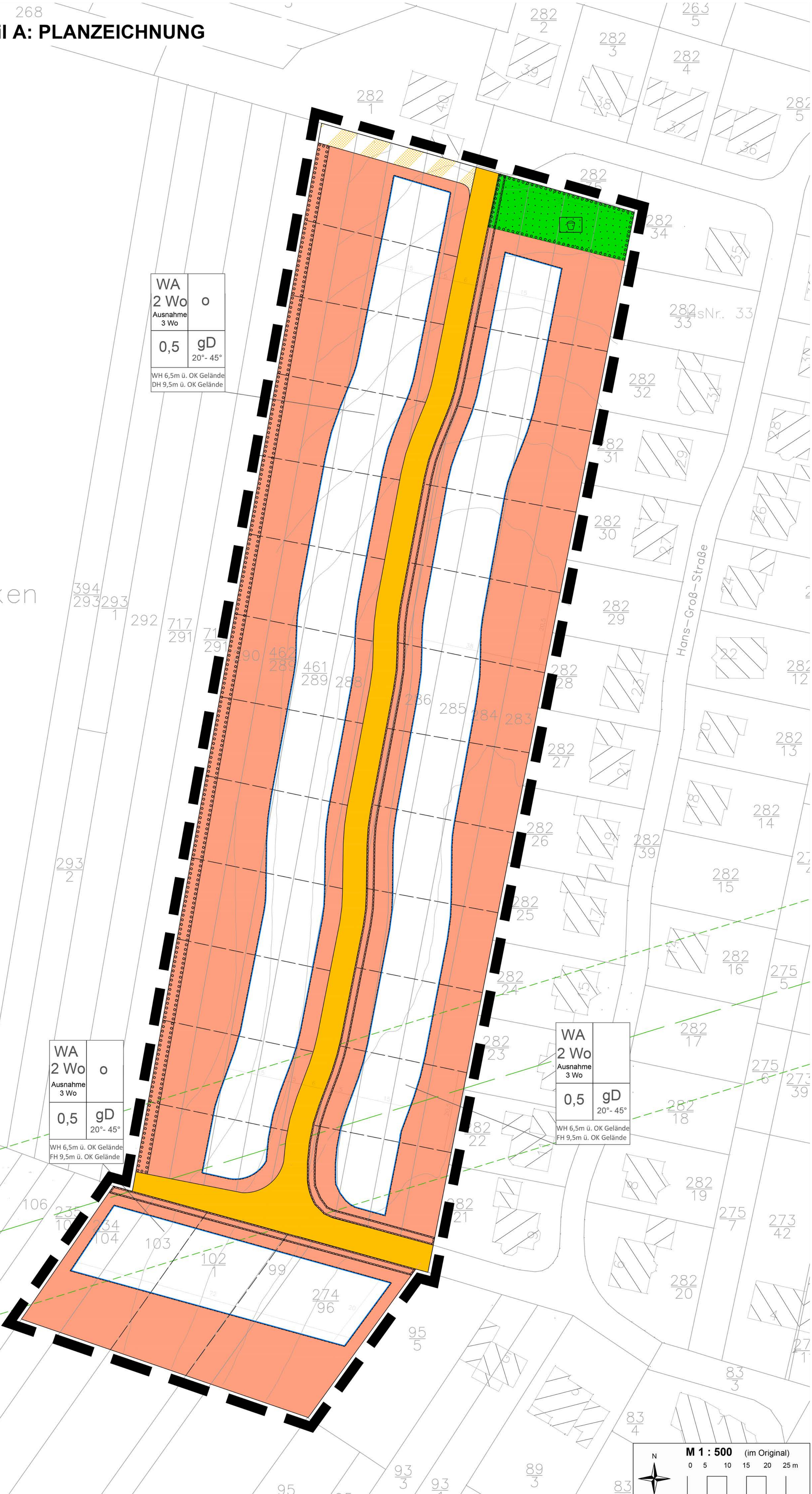


## Teil A: PLANZEICHNUNG



## Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
  - Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:
    - Wohngebäude,
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen
 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.
  - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
**Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**  
Für das allgemeine Wohngebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese kann durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Gesamtwert von 0,5 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
  - Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 4 BauNVO**  
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) sowie der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) bestimmt. (s. Planzeichnung)  
Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand der aufstehenden Gebäudewand mit der Oberkante der Dachhaut.  
Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zur Oberkante des Dachfirstes. Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen ist die Geländeoberfläche der Straßennachse in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäuseite, senkrecht zur Straßennachse gemessen. Wird ein Baugrundstück von mehreren Straßen begrenzt gilt die Straße, von der aus das Grundstück angefahren wird (Stellplatz- bzw. Garagenzufahrt).
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise sind drei Wohnungen zulässig, soweit die ausreichenden Stellplätze nachgewiesen werden können.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
**Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO**  
Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt (o).  
**Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Vortritten von Gebäudeteilen oder Nebenanlagen ist unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur dann außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie nicht mehr als 20 m<sup>2</sup> umbauten Raum umfassen. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO), sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO**  
Garagen, Carports und Stellplätze sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Baugrundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Grenzabständen, Stellplätze außerdem auch auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzung und der der Straße zugewandten Baugrenze zulässig. Garagen und Carports müssen mit ihrer Vorderkante einen Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzung einhalten. Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen.
  - Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 6,0 m festgesetzt, um die Erschließung des Gebietes sicherzustellen.  
Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Anwandweg" in einer Breite von 5,0 m festgesetzt.
  - Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**  
Östlich der Erschließungsstraße wird entlang der privaten Grundstücke ein Versorgungstreifen in einer Breite von 2 m, der der Verlegung von Kommunikations- und Versorgungsleitungen dient zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde festgesetzt. Eine Überbauung dieses Streifens ist unzulässig.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
Die Straßenbeleuchtung ist nur insektenverträglich und als LED-Ausführung zulässig. Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege sind so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.  
Hinweise: Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten. Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen (Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, sachgerechter Umgang mit Treib-/Schmierstoffen, Farben, Lösungsmitteln etc., ständige Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen, usw.). Der bei den Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
  - Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**  
Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" festgesetzt.

## LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - Wo Maximale Anzahl von Wohnungen im Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - WH Wandhöhe
  - FH Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Öffentliche Verkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Anwandweg"
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: "Spielplatz"
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) / Bindung und Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - gD Geneigtes Dach
  - 20 - 45° Dachneigung
  - Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB/Bindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**  
Es werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB festgesetzt, welche nach folgenden Maßgaben zu begrünen sind:  
Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 standortgerechte heimische Laubbäume (Stammumfang min. 12 - 14 cm, gemessen in einer Stammhöhe von 1 m) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, gärtnerisch zu pflegen und bei Verlust nachzupflanzen.  
Die un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Erschließungsflächen benötigt werden.  
Die Fläche des begrüntem Ortsrandabschlusses wird zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen festgesetzt. Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, überwiegend heimische Gehölze zu verwenden. Insbesondere kommen folgende Arten in Betracht:  
Pflanzenliste 1: Einzelbäume zur Grundstücksbepflanzung:  
Acer campestre - Feldahorn, Juglans regia - Walnuss (nur bei großen Grundstücken), Tilia cordata - Winterlinde (nur bei großen Grundstücken), Aesculus hippocastanum - Rosskastanie (nur bei großen Grundstücken), Sorbus aucuparia - Vogelbeere (kleinkronig), Sorbus aria - Mehlbeere, Malus germanica - Mehlmalus  
Birken-Hochstamm (Bsp.: Alexander lucas, Kostliche aus Charneau, Conference, Clapps Liebling, Frühe von Trevoix)  
Apfel-Hochstamm (Bsp.: Rote Sternennette, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskopp, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne, Ontario)  
Kirsch-Hochstamm (Bsp.: Heddelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späle Korpelkirsche)  
Zwetschgen-Hochstamm (Bsp.: Wangenheimer Frühzweische)  
Pflanzenliste 2: Heimische Sträucher, Heckenpflanzen:  
Corylus avellana - Hasel, Carpinus betulus - Hainbuche, Cornus mas - Kornelkirsche, Crataegus monogyna - Weißdorn, Ligustrum vulgare - Liguster, Prunus spinosa - Schlehe, Eumyrtus europaea - Pfaffenlinden (grün), Lonicera xylosteum - Rote Heckenrose (schwach grünig), Ribes alpinum - Johannisbeere, Rosa carina - Heckenrose, Rubus idaeus - Himbeere, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball (schwach grünig)  
Pflanzenliste 3: Nicht heimische Sträucher mit Tradition in ländlichen Gärten:  
Philadelphus coronatus - Bauernjasmin, Hydrangea macrophylla - Bauernhortensie, Buddlej davidi - Schmetterlingsstrauch, Syringa x chinensis - Flieder
- Räumlicher Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB**  
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 8. Informelle Darstellungen

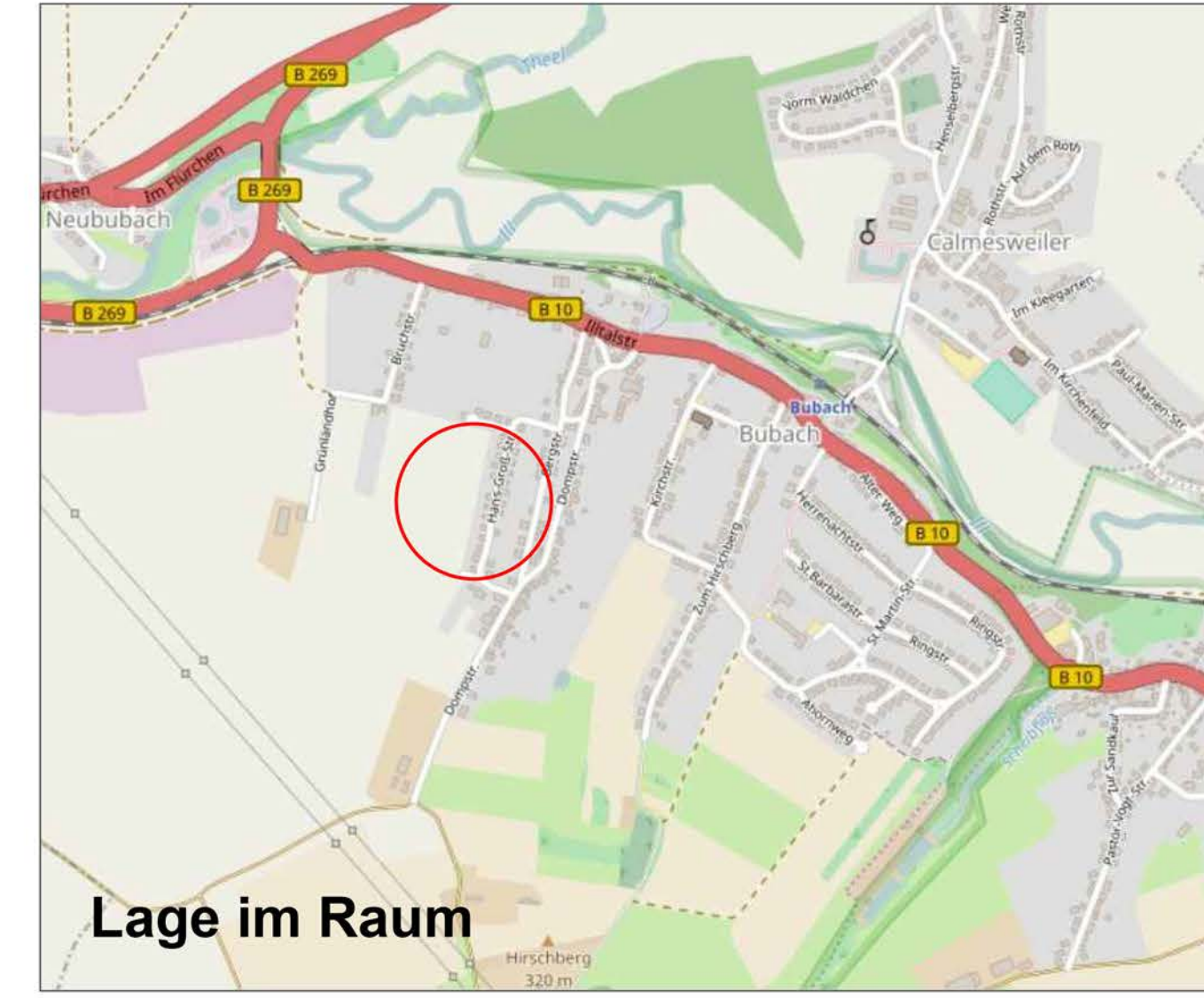
- Vorschlag für neue Parzellengrenzen
- Vermaßung mit Meterangaben
- Höhenlinie
- Richtfunkstrecke Telefonica inkl. Schutzbereiche (Lage nicht eingemessen)

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Landesbauordnung (LBO)** (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004[1] [2] zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714).
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)** in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Fassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2).

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Eppelborn hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf Wacken, 2.BA" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung wurde vom ..... bis zum ..... in Form einer Offenlage des Plans durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... von der Aufstellung des Bebauungsplanes frühzeitig unterrichtet (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass ein Antrag gemäß § 47 VwGO unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die von der Planung berührten Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.
- Während der Auslegung bzw. der Beteiligung gem § 4 Abs. 2 BauGB gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am ..... geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat Eppelborn hat am ..... den Bebauungsplan "Auf Wacken, 2.BA" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Eppelborn, den .....  
Die Bürgermeisterin
- Birgit Müller-Closset
- Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Auf Wacken, 2.BA", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
- Eppelborn, den .....  
Die Bürgermeisterin
- Birgit Müller-Closset



## GEMEINDE EPELBOERN

## BEBAUUNGSPLAN "AUF WACKEN, 2. BA"

Planungsstand: Satzung gem. § 10 Abs.1 BauGB

**M 1:500**

Im Auftrag der Gemeinde Eppelborn  
Völklingen, im Juni 2018