

Gemeinde Eppelborn Gemeindebezirk Bubach-Calmesweiler Gebauungsplan 'Auf Wacken, 2.BA', 1. Änderung

268

Teil A: PLANZEICHNUNG



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

1. 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:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. 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:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 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)

2.2 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 Außenwandfläche der aufgehenden 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 Geländehöhe der Straßenachse in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite, senkrecht zur Straßenachse gemessen. Wird ein Baugrundstück von mehreren Straßen begrenzt gilt die Straße, von der aus das Grundstück angefahren wird (Stellplatz- bzw. Garagenzufahrt).

2.3 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.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO
Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt (o).

3.2 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 Vortreten 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 m³ umbauten Raum umfassen. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO), sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. 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.

5. Verkehrsflächen gem. §9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 6,0m festgesetzt, um die Erschließung des Gebiets sicherzustellen.
Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Anwandweg" in einer Breite von 5,0m festgesetzt.

6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
Östlich der Erschließungsstraße wird entlang der privaten Grundstücke ein Versorgungsstreifen 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.

7. 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 zum mindest 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 abzuschieben, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.

8. Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" festgesetzt.

LEGENDE

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

Wo Maximale Anzahl von Wohnungen im Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl
WH Wandhöhe
FH Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

----- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1	2
3	4
5	

Nutzungsschablone
1 Baugebiet/max. Zahl an Wohnungen
2 Bauweise
3 Grundflächenzahl
4 Dachform/-neigung
5 Wandhöhe/Firsthöhe

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Anwandweg"

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: "Spielplatz"

6. 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

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

gD Geneigtes Dach

20 - 45° Dachneigung

Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)

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 Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl I, S. 432)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (BGBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2018 (BGBl. I, S. 142)

FAHRENSSVERMERKE

Der Gemeinderat Eppelborn hat am 27.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf Wacken, 2.BA", 1.Änderung beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 22.07.2019 bis einschließlich 23.08.2019 öffentlich ausgelegen (§ 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 verspätet eingegangene Stellungnahmen nicht berücksichtigt werden können, am 12.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Während der Auslegung bzw. der Beteiligung gem § 4 Abs.2 BauGB gingen keine Anregungen ein.

2.D
bes
Beg

Dr. A

Der Bau Änd der Verl sow Erlö

Dr. A

The map shows the Bubach area with the B 10 highway running through it. A red circle highlights a specific location on Hans-Gran-Str. To the left of the B 10, there is a green area labeled 'Grünländchen'. The map also shows the B 269 road, the 'Im Flürchen' area, and the 'Calmesweiler' area. The B 10 highway is marked with yellow signs. The map includes labels for 'Hirschberg', 'Bubach', 'B 10', 'B 269', 'Hans-Gran-Str.', 'Dompfarr', 'Kirchstr.', 'Zum Hirschberg', 'Herrnachstr.', 'Aler-Weg', 'St. Barbarastr.', 'St. Martin-Str.', 'Ringstr.', 'Ahornweg', 'Schotter', 'Panzertor-100-Str.', 'Luf-Sandkuhl', 'Paul-Marien-Str.', 'Im Kiekgarten', 'Im Kirschfeld', 'Hanselbergstr.', 'Rottst.-Auf dem Roth', 'Vom Waldchen', 'Weinstr.', and 'B 10'.

GEMEINDE EPPELBorn

BEBAUUNGSPLAN

"AUF WACKEN 2 BA" 1 Änderung

Planungsstand: Satzung gem. § 10 BauGB



M 1:500