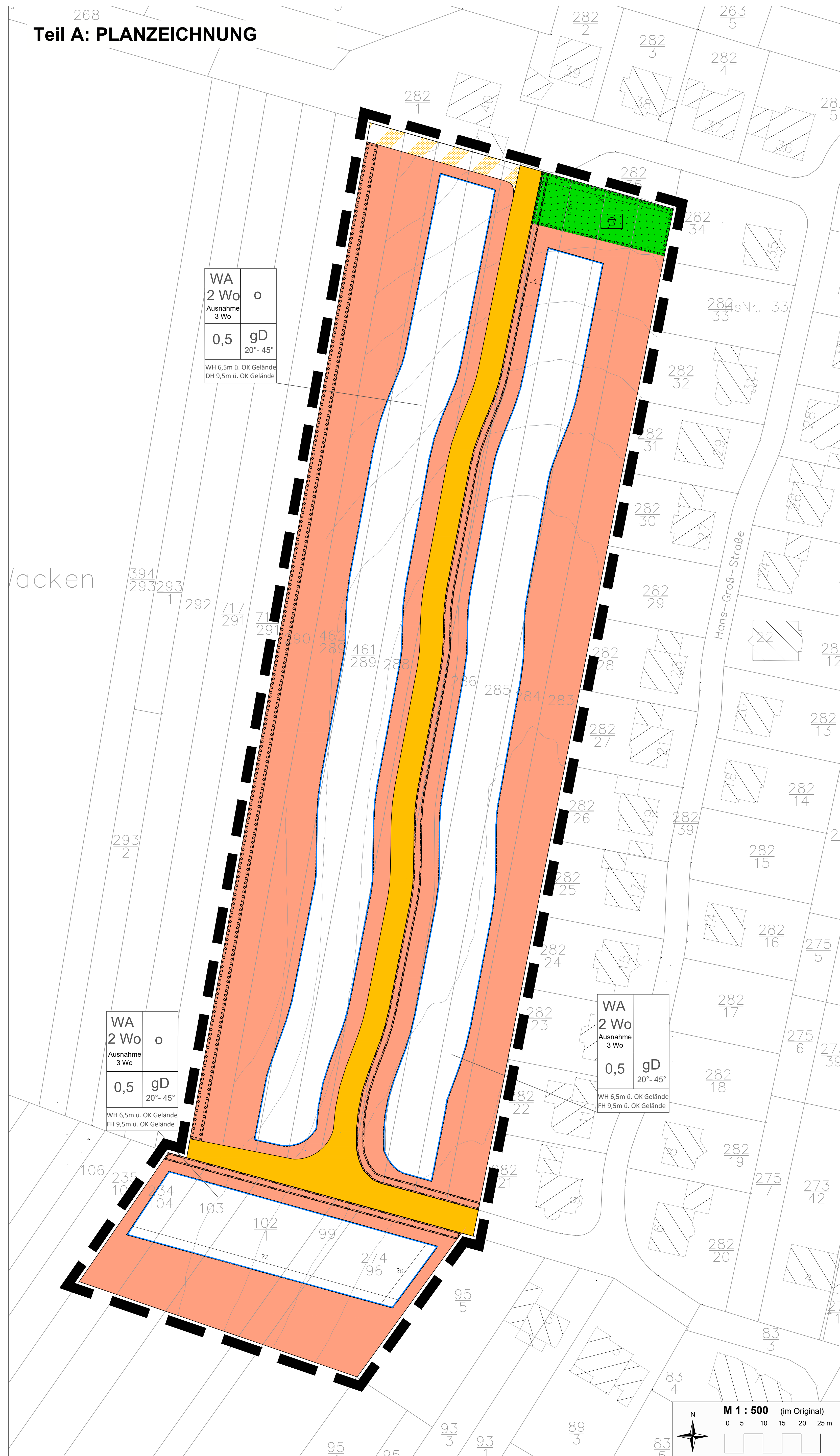


# Gemeinde Eppelborn Gemeindebezirk Bubach-Calmesweiler Bebauungsplan "Auf Wacken, 2.BA", 1. Änderung



## 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 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 Nutzungen Gartenbetriebe 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 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 Straßennachse in der Mitte 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 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 m<sup>2</sup> 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.
- 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 6,0m festgesetzt, um die Erschließung des Gebiets sicherzustellen.

Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Anwandweg" in einer Breite von 5,0m 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 "Kinderspielfeld" 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)

- |   |   |                                  |
|---|---|----------------------------------|
| 1 | 2 | Nutzungsschablone                |
| 3 | 4 | 1 Baugbiet/ma: Zahl an Wohnungen |
| 5 |   | 2 Bauweise                       |
|   |   | 3 Grundflächenzahl               |
|   |   | 4 Dachform/-neigung              |
|   |   | 5 Wandhöhe/Firsthöhe             |

- 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

- 20°-45°

- 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 unbepflanzten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Erschließungsflächen benötigt werden.

- Die Fläche des begrüntem Ortsrandschlusses wird zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen festgesetzt. Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, überwiegend heimische Gehölze zu verwenden. Insbesondere können folgende Arten in Betracht:

- Planzliste 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 (Vielkronig), Sorbus aria - Mehlbeere, Mespilus germanica - Mispel  
Binnen-Hochstamm (Bsp.: Alexander lucas, Köstliche aus Chateau, Conference, Clapps Liebling, Frühe von Trevois)  
Apfel-Hochstamm (Bsp.: Rote Sternennette, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskopp, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne, Ontario)  
Kirsch-Hochstamm (Bsp.: Hedeblinger Rieserkirsche, Schwedens Späte Knorpelkirsche)  
Zweifelgeh-Hochstamm (Bsp.: Wangenheimer Frühzweitzelche)

- Planzliste 2: Heimische Sträucher, Heckenpflanzen:  
Corylus avellana - Hasel, Carpinus betulus - Hainbuche, Cornus mas - Kornelkirsche, Crataegus monogyna - Weißdorn, Ligustrum vulgare - Liguster, Prunus spinosa - Schlehe, Eonymus europaeus - Pfaffenhütchen (güßig), Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche (schwach giftig), Ribes alpinum - Johannisbeere, Rosa canina - Heckenrose, Rubus idaeus - Himbeere, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball (schwach giftig)  
Planzliste 3: Nicht heimische Sträucher mit Tradition in ländlichen Gärten:  
Philadelphus coronarius - Bauernjasmin, Hydrangea macrophylla - Bauernhortensie, Buddlejia davidi - Schmetterlingsstrauch, Syringa chinensis - Flieder

- Räumlicher Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB**

- Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 85, 87 LBO

- Gestaltung**

In den Baugebieten des Bebauungsplans sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 20° und 45° zulässig. Farblich sind die Dächer in nicht spiegelnden Rot- und Grautönen zu gestalten. Garagen und untergeordnete Bauteile können auch mit Dächern geringerer Neigung oder Flachdächern versehen werden.

- Sammlung von Niederschlagswasser (§ 85 Abs. 2 LBO)**

- Gemäß § 85 Abs. 2 LBO wird festgesetzt, dass die auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude anfallenden Niederschlagswässer auf dem jeweiligen Grundstück in einer Zisterne von mindestens 4000 l Fassungsvermögen und einem gedrosselten Ablauf zu sammeln und als Brauchwasser auf dem Grundstück oder im Gebäude zu verwenden sind.

- Ordnungswidrigkeiten (§ 87 LBO)**

- Gemäß § 87 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen nach § 85 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
- Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 250.000,- € geahndet werden.

## III. HINWEISE

- Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten und einzuhalten.

- Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die derzeit geltenden technischen Richtlinien und die darin beschriebenen Mindestabstände, insbesondere in Hinblick auf Ver- und Entsorgungsleitungen, zu beachten.

- Im Plangebiet ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Es wird daher ein vorsorgliches Absuchen des Geländes durch einen gewerblichen Kampfmittelräumdienst empfohlen.

- Der Abwasserzweckverband Eppelborn (AZWE) weist darauf hin, dass die Planung, Ausschreibung, Herstellung und Abnahme der privaten Grundstücksentwässerungsanlagen und insbesondere der öffentlichen Abwasseranlagen im Bebauungsplangebiet nach den technischen Vorgaben und den satzungserrechtlichen Rahmenbedingungen des AZWE durchzuführen sind.

- Der EVS - Adalwitschmied mün bietet um Beachtung der Vorschriften der Abfallwirtschaftsordnung des EVS, insbesondere der §§ 8, 13, 15 und 16 (Abfallblatt d. Saarlandes vom 01.01.2012 bzw. 13.07.2012 bzw. S. 736ff) sowie der einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften.

- Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) macht darauf aufmerksam, dass das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für den Planbereich derzeit keine Einträge aufweist. Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und somit sind schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen. Ergaben sich Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gem. § 2 (1) Saarländischem Bodenschutzgesetz die Verpflichtung das LUA als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

- Die Wasserversorgung Ostsar GmbH weist darauf hin, dass der Löschwasserbedarf mit den entsprechenden Behörden abzustimmen ist. Dabei sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die DIN 14011, Teil 2 und das DVGW-Arbeitsblatt W405, W406-1 zu berücksichtigen.

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH macht darauf aufmerksam, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Verkehrswege möglich ist. Des weiteren verpflichtet sich der Erschließungsträger in Abstimmung im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltungsanlagen zur Verfügung zu stellen. Auf eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszone zur Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen und des Leitungsbaus ist zu achten. Es ist sicherzustellen, dass die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr geändert werden. Für die rechtzeitige Bereitstellung sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. aller Erschließungsmaßnahmen ist es erforderlich sich mindestens 6 Monate vorher mit dem zuständigen Ressort (Produktion Technische Infrastruktur) in Verbindung zu setzen.

- Die Telefonica weist auf die Richtfunkstrassen einschließlich der Schutzbereiche von mindestens 20 m horizontal und 10m vertikal hin. Innerhalb der Schutzbereiche gelten entsprechende Bauhöhenbeschränkungen bei max. 90 Meter über Grund, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

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

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 12.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 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 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 verspätet eingegangene Stellungnahmen nicht berücksichtigt werden können, am 12.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 18.07.2019 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 keine Anregungen ein.

Der Gemeinderat Eppelborn hat am 26.9.2019 den Bebauungsplan "Auf Wacken, 2.BA", 1. Änderung 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.

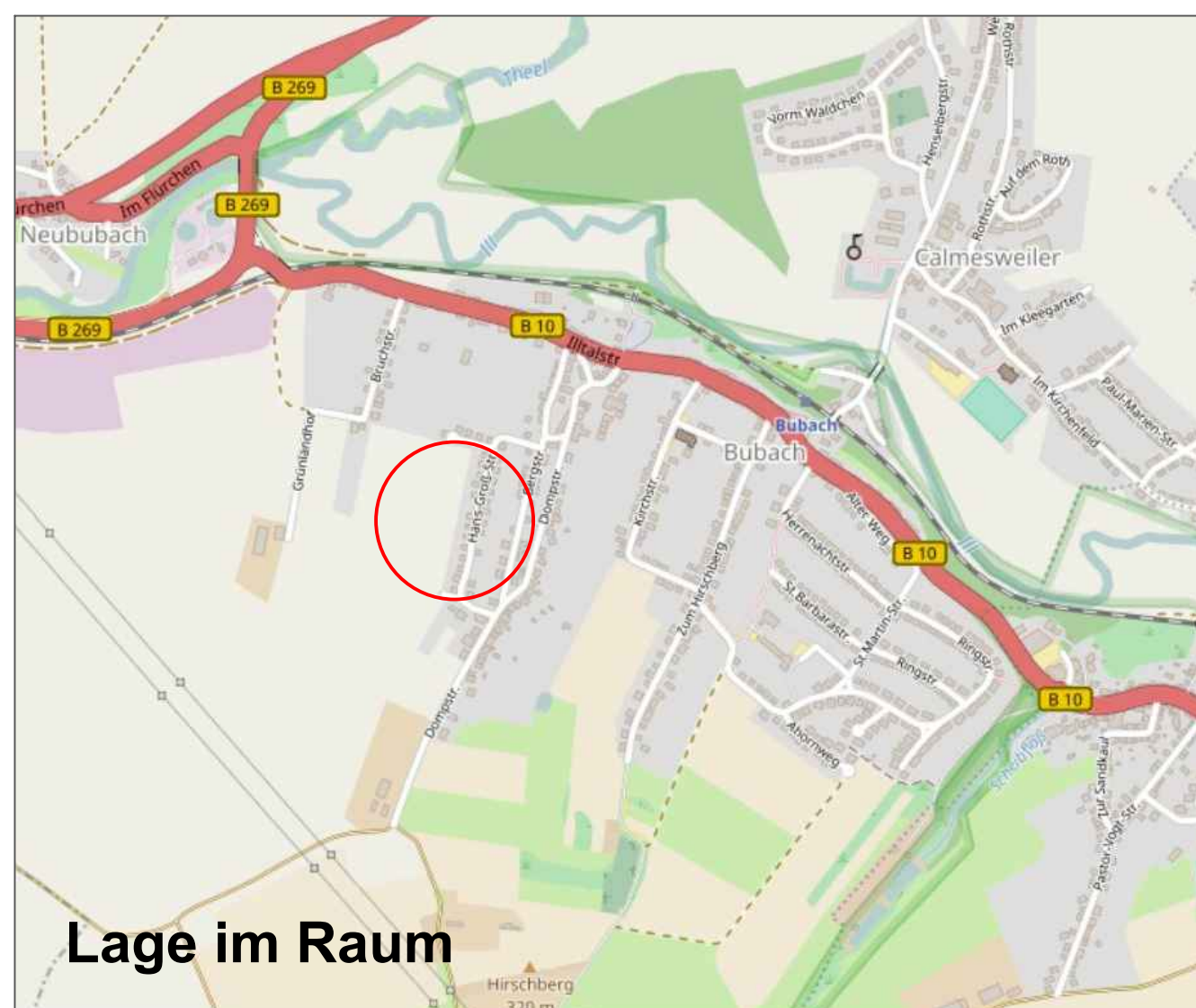
Eppelborn, den .....  
Der Bürgermeister

Dr. Andreas Feld

Der Satzungsbeschluss wurde am 2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Auf Wacken, 2.BA", 1. Änderung, 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 Fälligkeit und Erscheinen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Eppelborn, den .....  
Der Bürgermeister

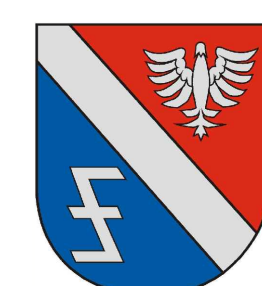
Dr. Andreas Feld



## GEMEINDE EPELBOEN

### BEBAUUNGSPLAN "AUF WACKEN, 2. BA", 1. Änderung

Planungsstand: Satzung gem. § 10 BauGB



M 1:500

Im Auftrag der  
Gemeinde Eppelborn  
Völklingen, im September 2019

