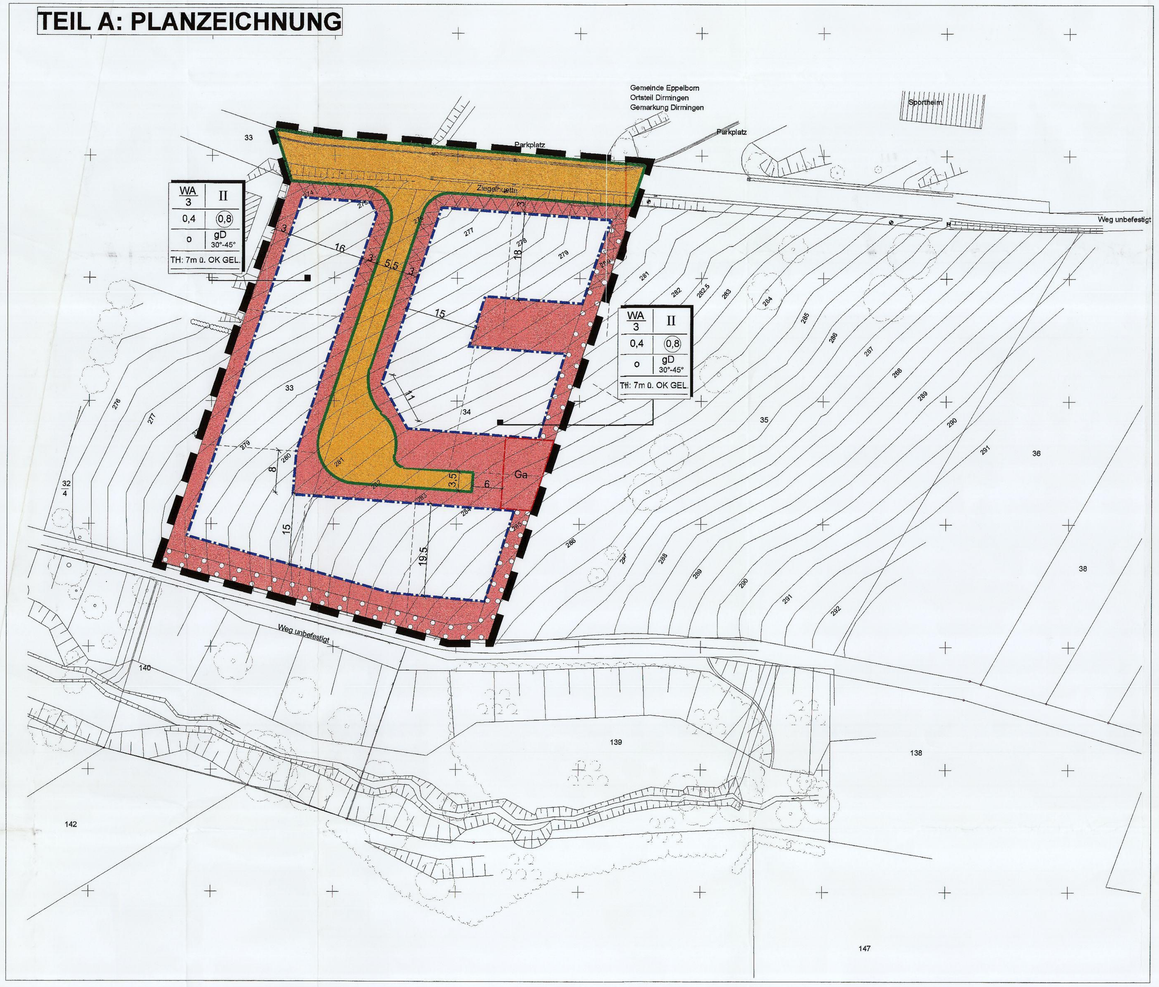
GEMEINDE EPPELBORN — GEMEINDEBEZIRK DIRMINGEN — BEBAUUNGSPLAN "AUF DER ZIEGELHÜTTE, II. BA" — SATZUNG

TEIL A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

Planzeichenverordnung PlanzVO

(Die nachstehenden Zahlenwerte sind lediglich Beispiele und dienen zur Erläuterung der im zeichnerischen Teil an Ort und Stelle stehenden rechtsverbindlichen Festsetzungen.)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
(Zur besseren Lesbarkeit sind die überbaubaren Flächen innerhalb der Baugebiete weiß dargestellt)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

II — Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche

o — offene Bauweise (§ 22 Abs.1 und 2 BauNVO)

4. ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

6. ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Kennzeichung der Gebäudefront, an der sonstige Vorkehrungen zu treffen sind

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

gD — geneigtes Dach

30° - 45° — Angabe der Dachneigung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Ga — Fläche für Garagen

8. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebietsart	maximale Geschosszahl
max. Anzahl der Wohnungen	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

Traufhöhe

9. INFORMELLE DARSTELLUNGEN

Vorschlag für neue Parzellengrenzen

12.5 — Vermaßung in Meterangaben

3 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

Höhenlinie, Höhenangaben in Meter über Normal Null

Baum

Bewuchsrand

Wald

RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan "Auf der Ziegelhütte, II. BA" liegen die Vorschriften folgender Gesetze und Verordnungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Bauordnung für das Saarland (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.06.1996 (Amtsblatt Nr.23, S. 477)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2995)
- Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19.03.1993 (Amtsblatt S. 346, berichtigt S. 482), geändert durch Gesetz vom 27. November 1996 (Amtsblatt S. 1313)

TEIL B: TEXTE

TEXTFESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 BAULICHE NUTZUNG

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- gemäß § 4 BauNVO **ALLGEMEINES WOHNGEBIET**

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 4 Abs.3 Nr.4 und 5 bezeichneten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB wird festgesetzt, daß pro Wohngebäude **maximal drei** Wohnungen zulässig sind.

Gemäß § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO wrd festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig (§ 14 Abs.2 BauNVO).

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung

- von:Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO): siehe Planzeichnung

  Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:
  - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

  mitzurechnen.

  Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen **nicht** zulässig ist.
- Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO): siehe Planzeichung
- Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO). **II**

  Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO):

  Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Traufhöhe (Schnittlinie der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut) über dem mittleren Niveau des an der Wand anstehenden geplanten Geländes festgesetzt und zwar:

  TH = 7,0 Meter, über OK geplantes Gelände

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

Baugrenzen (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gestattet werden.

1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als zulässige Bauweise die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den seitlichen Grenzabstandsflächen, auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.5 ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Sämtliche Fenster von Wohn- und Schlafräumen an den Nord- und Giebelseiten der Gebäude, die entlang der das Allgemeine Wohngebiet im Norden begrenzenden Straße errichtet werden, sind mit Lüftungseinrichtungen zu versehen, die das Öffnen der Fenster zum Zwecke der Lüftung entbehrlich machen. (vgl. Kennzeichnung in der Planzeichnung).

1.6 ANPFLANZUNGEN UND FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

(§ 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

- Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine 3 m breite Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

  Auf dieser Fläche ist eine unregelmäßig gestaltete Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Geeignete Pflanzenarten sind beispielhaft in der nachstehend aufgeführten Pflanzliste wiedergegeben.
- Fassaden die keine oder nur geringe Öffnungen haben, wie Garagen, sind zu begrünen (vgl. untenstehende Pflanzliste).
- Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Bäume und sonstigen Gehölze sind, sofern es die Durchführung der Baumaßnahmen erlaubt, dauerhaft zu erhalten und in die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke mit einzubeziehen.
- Auf Baugrundstücken mit einer Fläche von weniger als 600 m² ist ein, auf Baugrundstücken mit einer Fläche von mehr als 600 m² sind zwei standortgerechte heimische Laubbäume (Stammumfang min. 12 – 14 cm) oder Obstbäume als Hochstämme [Stammumfang min. 10 – 12 cm (vgl. untenstehende Pflanzliste)] zu pflanzen.
- Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Insbesondere kommen folgende Arten in Betracht:

  Bäume: Walnuß (Juglans regia), Winterlinde (Tilia cordata), Roßkastanie (Aesculus hippocastanum), Birnen - Hochstamm (Bsp.: Alexander Lucas, Köstliche aus Charneu, Conference, Clapps Liebling, Frühe von Trevoux), Apfel - Hochstamm (Bsp.: Rote Sternrenette, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskopp, Roter Berlepsch, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne, Ontario), Kirsch – Hochstamm (Bsp.: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Kornelkirsche)

  Sträucher: Hainbuche (Carpinus betulus), Kornelkirsche (Cornus mas), Haselnuß (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Heckenrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea),

  Pflanzen für Fassadenbegrünung: Waldrebe (Clematis vitalba), Schlingknöterich (Fallopia aubertii), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Geißblatt (Lonicera caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata),

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

- Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege 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. 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.
- 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.

1.8 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs.7 BauGB)

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

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

2.1 GESTALTUNG (§ 93 LBO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° zulässig.

Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit Dächern geringerer Neigung versehen werden.

Für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine zulässig. Dabei ist als Dachfarbe rot vorgeschrieben. Zulässig sind Farben, die einen überwiegenden Anteil der Farbnummer 8 "rot" nach DIN 6164 besitzen.

2.2 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 93 Abs.1 Nr.2e LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze (vgl. die unter 1.6 der Textfestsetzungen aufgeführte Pflanzliste) zu verwenden.

2.3 SAMMLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 93 Abs.2 Nr.4 LBO)

Gemäß § 93 Abs.2 Nr.4 LBO sind die auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude anfallenden Niederschlagswässer in einer Menge von mindestens 4 m³ auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln und als Brauchwasser auf dem Grundstück oder im Gebäude zu verwenden.

2.4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 95 LBO)

Gemäß § 95 Abs.1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 93 LBO erlassenen, Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von DM 100.000,- geahndet werden (§ 95 Abs.3 LBO).

HINWEISE

- Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten und einzuhalten.
- Es wird dringend empfohlen, auf den privaten Baugrundstücken, pro Grundstück zwei Stellplätze zu schaffen

KENNZEICHNUNG

- Es wird eine gegen Bodenbewegungen unempfindliche Bauweise empfohlen.
- Im Falle von Anzeichen von altem Bergbau ist das Oberbergamt zu benachrichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Eppelborn hat in seiner Sitzung am 02.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Ziegelhütte, II. BA" im Gemeindebezirk Dirmingen beschlossen (§ 2 BauGB).
Dieser Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt am 10.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Eppelborn, 24.03.00 — Der Bürgermeister

In seiner Sitzung am 02.12.1999 hat der Rat der Gemeinde Eppelborn die Annahme des Bebauungsplanentwurfes, die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in Form einer Bürgerversammlung am 14.12.1999 statt (§ 3Abs.1 BauGB).

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden am 10.12.1999 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB).
Der Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung in der Zeit vom 20.12.1999 bis einschließlich 24.01.2000 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die nach § 4 Abs.1 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.12.1999 von der Auslegung unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten (3 Abs.2 Satz 3 und § 4 BauGB).

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Gemeinderat am 16.03.2000 geprüft.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 16.03.2000 diesen Bebauungsplan nach § 10 BauGB einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Eppelborn, 24.03.00 — Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Auf der Ziegelhütte, II. BA" im Gemeindebezirk Dirmingen wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Eppelborn, 24.03.00 — Der Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.03.2000 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Eppelborn ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Eppelborn, 24.03.00 — Gemeinde Eppelborn — Der Bürgermeister

Lage des Plangebiets

M 1:500	PLAN-NR 18037/1102	PROJ.-NR 1321
PLAN-GR. 104 x 65	DATUM 23.02.2000	BEARB. BEC/ZIM/AS

N

GEMEINDE EPPELBORN
GEMEINDEBEZIRK DIRMINGEN
BEBAUUNGSPLAN
"AUF DER ZIEGELHÜTTE, II. BA"
SATZUNG

GESELLSCHAFT FÜR BAUPLANUNG UND INTERNATIONALE COOPERATION M B H
66123 SAARBRÜCKEN, AM HOMBURG 3
TEL. 0681/38916-0 FAX 0681/38916-50