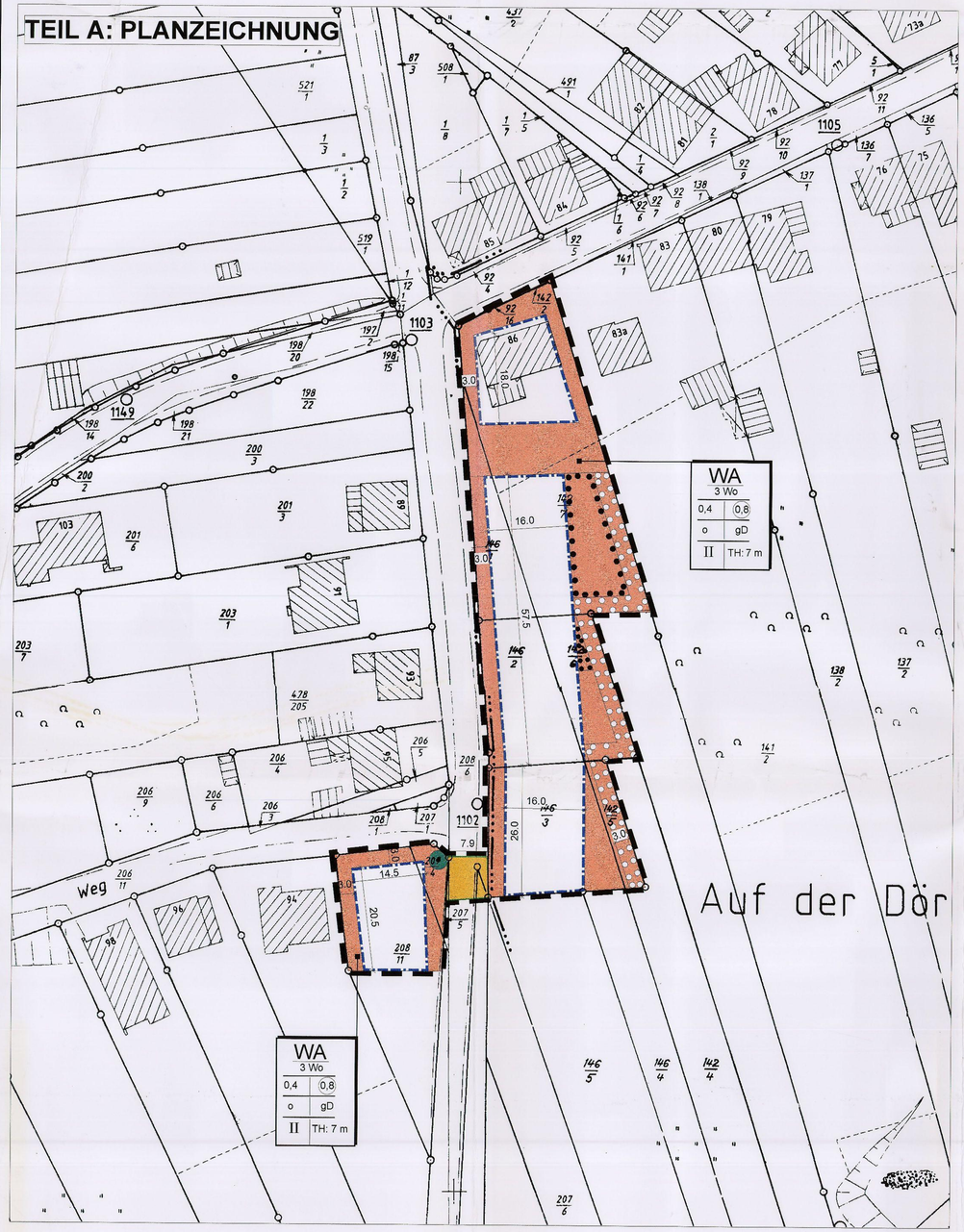
GEMEINDE EPPELBORN **GEMEINDEBEZIRK WIESBACH**

BEBAUUNGSPLAN "EIWEILERSTRASSE"

SATZUNG

TEIL A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

(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)

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)

(1,2) — Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

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

TH — Maximale Traufhöhe über mittlerer Höhe des geplanten Geländes

3. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA 3 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

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

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

Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB)

zu erhaltende Einzelbäume

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

8. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

Baugebietsart	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
maximale Geschosszahl	Maximale Traufhöhe in Metern über geplantem Gelände

9. INFORMELLE DARSTELLUNGEN

Bestehende Gebäude

109/1 — Parzellengrenzen mit Parzellennummern

12.5 — Vermaßung in Metern

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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 wird festgesetzt, daß **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen 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 Bebauungsplanes 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 Planzeichnung
- **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 geplanten Geländes festgesetzt und zwar:
  TH = 7 Meter, über OK Gelände.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 und den seitlichen Grenzabstandsflächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.

1.5 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)

Auf der in der Planzeichnung entsprechend umrandeten Fläche ist eine Hecke aus standortgerechten, einheimischen Pflanzen (siehe untenstehende Pflanzliste) dreireihig anzupflanzen.

Auf Baugrundstücken ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm (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),

TEIL B:TEXTE

1.6 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, Terrassen 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 sollen die in der DIN 18920 formulierten Sicherungsvorkehrungen getroffen werden.
- Die in der DIN 18920 formulierten Vorschriften zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen sind einzuhalten. 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.

1.7 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 Bebauungsplanes 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 ÜBERAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE
(§ 93 Abs.1 Nr.2e LBO)

Die nicht überbauten 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 1.5 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 1,5 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).

RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan "Eiweilerstraße" liegen die Vorschriften folgender Gesetze und Verordnungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137)
- 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)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Eppelborn hat in seiner Sitzung am 10.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Eiweilerstraße" im Gemeindebezirk Wiesbach im Parallelverfahren zu einer vorgezogenen Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eppelborn beschlossen (§ 2 BauGB).
Dieser Beschluß wurde am 25.12.1998 durch Veröffentlichung im Amtlichen Nachrichtenblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Eppelborn, 28.12.1998

(Lutz)
Bürgermeister

In seiner Sitzung am 10.12.1998 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).

Dieser Beschluß wurde am 25.12.1998 durch Veröffentlichung im Amtlichen Nachrichtenblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in Form einer Bürgerversammlung am 14.12.1998 statt (§ 3 Abs.1 BauGB).

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden am 25.12.1998 im amtlichen Nachrichtenblatt ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB).
Der Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung in der Zeit vom 04.01.1999 bis einschließlich 05.02.1999 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die nach § 4 Abs.1 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 22.12.1998 von der Planungsabsicht und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten (§ 3 Abs.2 Satz 3 und § 4 BauGB).

Eppelborn, 08.02.1999

(Lutz)
Bürgermeister

Die während der Auslegung eingegangenen Anregungen wurden vom Gemeinderat am 18.03.1999 geprüft. Der Rat der Gemeinde Eppelborn hat in öffentlicher Sitzung vom 18.03.1999 diesen Bebauungsplan nach § 10 BauGB einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Eppelborn, 19.03.1999

(Lutz)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Eiweilerstraße" im Gemeindebezirk Wiesbach wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

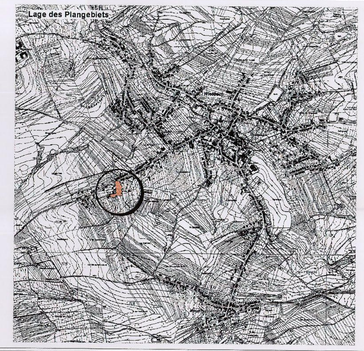
Eppelborn, 04.06.99

(Lutz)
Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde wurde am 04.06.99 durch Veröffentlichung im Amtlichen Nachrichtenblatt ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Eppelborn, 04.06.99

(Lutz)
Bürgermeister



M 1:500	PLAN-NR 18012/1102	PROJ.-NR 1315
PLAN-GR. 95 x 64	DATUM 25.03.1999	BEARB. BEC/ZIM

N

GEMEINDE EPPELBORN
GEMEINDEBEZIRK WIESBACH
BEBAUUNGSPLAN
"EIWEILERSTRASSE"
SATZUNG

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