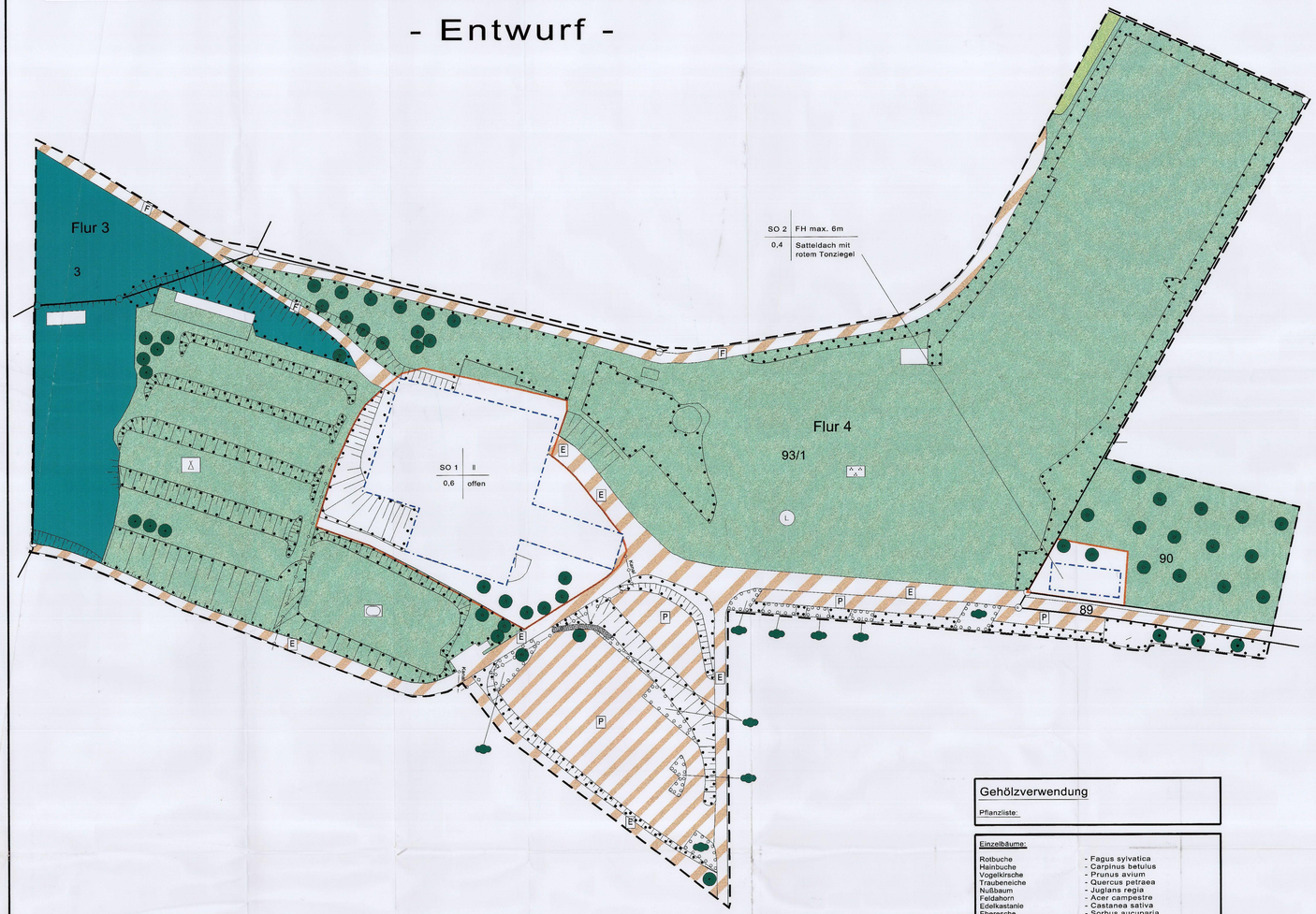
Bebauungsplan "Freizeitzentrum Finkenrech"/I. Bauabschnitt

- Entwurf -



Hinweis:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des LSG Klingelfloß-Finkenrech (L04105).
Das Verfahren zur Herauslösung ist eingeleitet.

Gehölzverwendung

Pflanzliste:

Einzelbäume:

Rotbuche	- Fagus sylvatica
Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogelkirsche	- Prunus avium
Traubeneiche	- Quercus petraea
Nußbaum	- Juglans regia
Feldahorn	- Acer campestre
Edelkastanie	- Castanea sativa
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Alte Obsthochstammsorten	- Roter Boskop - Hauxapfel - Rheinischer Bohnapfel - Pastorenbirne - Oberösterreichische Mostbirne - Schneiders Späte Knorpelkirsche

Straucher- und Gebüschgruppen:

Hasel	- Corylus avellana
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Feldahorn	- Acer campestre
Liguster	- Ligustrum vulgare
Traubenkirsche	- Prunus padus
Hundsrose	- Rosa canina
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Weißdorn	- Crataegus monogyna

Fassadenbegrünung:

Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia
Kletterrose	- Rosa spec.
Weinrebe	- Vitis vinifera
Efeu	- Hedera helix
Kletterhortensie	- Hydrangea petiolaris
Geißblatt	- Lonicera spec.
Gemeine Waldrebe	- Clematis vitalba

Teil A:

Planzeichenerläuterung

(nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanZV 1990)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
   (§9(1) Satz 1-3 BauGB)

   Gebäude (Bestand)

   SO — SO Sondergebiete
   SO 1 Freizeitzentrum
   SO 2 Museeumsscheune

   Baugrenze

1	2
3	4

   1 Art der baulichen Nutzung
   2 Zahl der Vollgeschosse
   3 Grundflächenzahl
   4 Bauweise

2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   (§9(1) Satz 11 BauGB); hier

   Fuß-/ Radweg

   F — Erschließungsweg

   P — Parkplatz

3. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
   (§9(1) Satz 13 BauGB)

   Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen - oberirdisch

   Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen - unterirdisch

   Elektrizität

   Wasser

   Abwasser

4. Grünflächen
   (§9(1) Satz 15 BauGB)

   Öffentliche Grünfläche

   Parkanlage

   Bolzplatz

   Zeltplatz

5. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald
   (§9(1) Satz 18 BauGB)

   Fläche für die Landwirtschaft

   Fläche für Wald

6. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1) Nr. 25a und BauGB)

   Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

   Pflanzung von Bäumen

   Pflanzung von Sträuchern

   Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

   Erhaltung von Bäumen

   Trockenmauer

7. Nachrichtliche Übernahmen

   L — Landschaftsschutzgebiet

8. Sonstige Planzeichen

   Grenze/Geltungsbereich

   Flurgrenze

   Flurstücksgrenze

   90 — Parzellennummer

Kanal, Stromleitungen und Wasserleitungen nach Angabe Kreisbauamt

Teil B:

Textfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§11 BauNVO)

1.1 Baugebiet SO 1 Sondergebiet SO 1 "Freizeitzentrum", gem. §11 BauNVO, siehe Plan

1.1.1 Zulässig Arten von Nutzungen

Gem. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind im SO1 allgemein zulässig:

1. Hotel
2. Schulungseinrichtungen
3. Schank-und Speisewirtschaften
4. Einrichtungen, die mit den Nr.1-3 genannten Nutzungen in Zusammenhang stehen.
5. Dienstleistungseinrichtungen zur Versorgung des Freizeitzentrums Finkenrech
6. Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung
7. Freiterrassen
8. Weg und Platzbereiche
   Der Innerhalb des SO1 geführte Fußweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ist ununterbrochen und für jedermann jederzeit zugänglich fortzuführen. Die Fortführung des öffentlichen Fußweges durch bauliche Anlagen hindurch ist zulässig.

1.2 Baugebiet SO2: Sondergebiet SO2- "Museumsscheune", gem.§11 BauNVO, siehe Plan

1.2.1 Zulässig Arten von Nutzungen

Gem. §11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind im SO2 allgemein zulässig:

1. Geräte- und Museumsscheune mit Informationspavillion
2. Einrichtungen, die mit der in Nr. 1 genannten Nutzung in Zusammenhang stehen.
3. Terrasse, Wege und Platzbereiche

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Siehe Plan
Gem. §16 Abs. 2 Nr.3 und §20 Abs. 1 BauNVO wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wie folgt festgesetzt:
SO1 2 Vollgeschosse

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Siehe Plan
Gem. §16 Abs. 2 Nr.4 und §18 Abs. 1 BauNVO wird die Höhe der maximal zulässigen Vollgeschosse wie folgt festgesetzt:
SO2 Firsthöhe max. 6m (FH, bezogen auf die fertige Geländeoberkante)

2.3 Grundflächenzahl

Die Obergrenze der GFZ wird gem. §17 Abs. 1 BauNVO wie folgt festgesetzt:
SO1 0,6
SO2 0,4

3. Bauweise

Siehe Plan; gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §22 BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Siehe Plan; gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. §23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Wege und Platzbereiche zulässig. Die den Gebäudeteilen zugeordneten Terrassen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorzusehen.
Grundsätzlich sind alle nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen. Zugelassen sind dabei alle Anlagen, die dem Gesamtcharakter des Gebietes als Freizeitzentrum gerecht werden (vgl. Nr. 6 Nebenanlagen).
Im SO1 ist nach Norden hin ein Abstand von min. 25 m zwischen Wald und Bebauung einzuhalten.

5. Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind gem. §12 Abs. 6 BauNVO im Geltungsbereich ausschließlich im Bereich der Flächen mit dem besonderen Nutzungsweck "Parken" zulässig.

6. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die den Nutzungszwecken der in den Baugebieten gelegenen Grundstücken oder den Baugebieten selbst dienen und deren Eigenart nicht widersprechen, sind gem. §14 BauNVO im gesamten Geltungsbereich zulässig.
Nebenanlagen gem. §14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und zur Ableitung von Wasser dienen, sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig, solange sie sich dem Gesamtbild der Baugebiete unterordnen.

7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Plan;
Gem. §9 Abs. 1Nr. 11 BauGB werden im Geltungsbereich Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmungen
- Fuß/Radweg
- Erschließungsweg
- Parkplatz

festgesetzt.

8. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

Die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden 0,4-KV-Leitungen der VSE werden gem. §9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB als Versorgungsleitungen festgesetzt. Beidersetz der Trassenmitte der oberirdischen Leitung ist ein Schutzstreifen von je 12m einzuhalten. Die Nutzung der Schutzstreifen ist nur im Rahmen der geltenden VDE-Bestimmungen zulässig. Im Schutzstreifen dürfen keine hochstämmigen Bäume angepflanzt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen Versorgungsleitungen des WVO, die bei weiteren Planungen und Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Die Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Sammler des AVS werden im Bebauungsplan als Hauptabwasserleitungen festgesetzt.

9. Grünflächen

Siehe Plan.
Gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 werden im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen festgesetzt. Zulässig sind alle Maßnahmen, die notwendig sind, die vorhandenen Strukturen zu pflegen, weiterzuentwickeln und nachhaltig zu sichern.
Festgesetzt werden Grünflächen der Zweckbestimmungen:
- Parkanlage
- Bolzplatz
- Zeltplatz

Zulässig sind Einrichtungen und Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grünfläche dienen und die ihrer Eigenart nicht widersprechen, u.a. die Neuanlage von Anlagewegen, die Neuanlage von Einrichtungen der Erholung (Sitzgruppen, Verweilplätze, Grillplatz u.a.), Freizeitanlagen (Spielplätze u.a.) sowie Toilettenanlagen.
Zulässig sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die den Nutzungswecken der Baugebiete dienen und ihnen nicht widersprechen gem. §14 BauNVO. Dazu zählen insbesondere:
- Anlagen zur Kleinitierhaltung,
- Anlagen für den Gartenbau
- Spiel- und Sporteinrichtungen
- Imformationseinrichtungen
- Imkerlehrstand
- Lagerschuppen

Die Anlagewege innerhalb der Grünflächen dürfen nicht wasserundurchlässig versiegelt werden.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Siehe Plan.
Gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 a sind auf den gekennzeichneten Flächen Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten sind der nebenstehenden Liste zu entnehmen.
Alle Fassaden mit einer Fassadenlänge von mehr als 2,50m sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen, solange dadurch keine gestalteten Bauteile verdeckt werden. Die Arten sind der nebenstehenden Liste zu entnehmen.

11. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Siehe Plan.
Gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b werden Flächen für die Erhaltung von Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

12. Flächen für die Landwirtschaft

Siehe Plan; gemäß §9 Abs. 1 Nr. 18a

13. Flächen für Wald

Siehe Plan; gemäß §9 Abs. 1 Nr. 18b

II Festsetzungen gem. §9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit §84 Abs. 4 LBO

a) Signalfarbene Fassaden und Dächer sind unzulässig, die Außenwände sind farblich aufeinander abzustimmen.

b) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hinweisschilder sind zulässig.

c) Neue Gebäude und Gebäudeteile sind von ihrer Gestaltung und Stellung so zu errichten, daß sie die bestmögliche Einbindung in das Landschaftsbild und eine passive Sonnenenergienutzung gewährleisten.

d) Die Versiegelung ist grundsätzlich gering zu halten und auf die Hauptwegeverbindungen, die Platz- und Eingangsbereiche zu beschränken. Parkplätze sind mit wasserdurchlässigem Material (Schotter) zu befestigen.

Rechtsgrundlagen

Dem "Bebauungsplan Freizeitzentrum Finkenrech/I. Abschnitt" liegen die Vorschriften folgender Gesetze und Verordnungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.August.1998 (BGBl. I S. 2141).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 899), zuletzt geändert durch das Gesetz über die Errichtung eines Bundesamtes für Naturschutz und zur Änderung von Vorschriften des Artenschutzes vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)
- Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung - LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.11.1988 (Amtsblatt S. 1373)
- Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19.03.1993 (Amtsblatt S. 346)

Verfahrensvermerke

Am 04.05.1994 hat der Gemeinderat Eppelborn den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich "Freizeitzentrum Finkenrech" im Gemeindebezirk Dirmingen gefaßt. Am 15.9.1994 beschloß der Gemeinderat die Planungsleistungen für die Erstellung des Bebauungsplanes, an das Büro für Landschaftsökologie zu vergeben.

Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen wurde am 27.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht (§2(1) BauGB).

Der Gemeinderat Eppelborn hat am 07.11.1996 beschlossen, den Aufstellungsbeschluß vom 04.05.1994 aus folgenden Gründen aufzuheben:

- Die Flurstücksgrenzen wurden zwischenzeitlich neu geordnet. Der Geltungsbereich fällt nach der neuen Planung mit den Flurstückgrenzen zusammen.
- Der nördliche Teil der Gartenanlage lag außerhalb des beschlossenen Geltungsbereiches, obwohl er ebenfalls zur Parzelle 93/1 gehört und sinnvollerweise dem Geltungsbereich zuzuordnen ist. Um diesen Teil wurde der Geltungsbereich erweitert.

Der Gemeinderat hat am 07.11.1996 weiterhin beschlossen, für den Bereich des "Freizeitzentrums Finkenrech" erneut einen Bebauungsplan aufzustellen und diesen in drei Bauabschnitte aufzuteilen. Dem Bebauungsplan-Entwurf, "Freizeitzentrum Finkenrech, I. Bauabschnitt", mit den Textfestsetzungen und der Begründung wurde zugestimmt, die Verwaltung wurde beauftragt, gemäß §3 Abs. 2 BauGB die Bürgerbeteiligung gemäß §4 Abs. 1 BauGB die Anhörung der Träger öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplan-Entwurf "Freizeitzentrum Finkenrech, I. BA", durchzuführen.

Der Beschluß über die Aufhebung des am 27.05.1994 veröffentlichten Aufstellungsbeschlusses und der Beschluß über die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes "Freizeitzentrum Finkenrech" wurden am 21.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§2(1 u. 4) BauGB).

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500 und der Begründung mit Anhang, hat in der Zeit vom 14.04.1997 bis einschließlich 16.05.1997 öffentlich ausgelegen (Ort und Dauer der Auslegung wurde am 21.03.1997 ortsüblich bekanntgegeben).

Die betroffenen Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden vom 14.04.1997 bis 16.05.1997 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§4(1) BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 17.03.1997 von der Auslegung benachrichtigt.

Es gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 10.12.1998 geprüft wurden.

Das Ergebnis wurde den Betroffenen am 06.09.2000 schriftlich mitgeteilt.

Der Gemeinderat hat am 10.12.1998 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§10 BauGB).

Eppelborn, den 15.09.2000

Der Bürgermeister

Gemeinde Eppelborn

Mit der Bekanntmachung im Nachrichtenblatt 37/00 der Gemeinde Eppelborn vom 15.09.2000 tritt der Bebauungsplan "Sondergebiet Freizeitzentrum Finkenrech" bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung in Kraft (§12(4) BauGB). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215(2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen. Die Satzung ist am 15.09.2000 in Kraft getreten.

Eppelborn, den 15.09.2000

Der Bürgermeister

Gemeinde Eppelborn

Projekt
Bebauungsplan Freizeitzentrum Finkenrech/I. Bauabschnitt

Karte
Bebauungsplan - Satzung -

Gültige Fassung

Auftraggeber
Gemeinde Eppelborn
Rathausstr.27
66571 Eppelborn

Maßstab
1:500

Karten-Nr.
5.3

Dipl. Ing. A. Caspari	Y. Rischard	Dez. 1998	
Bearbeiter	CAD-Kartographie	Stand	

Büro für Landschaftsökologie

Büro für Landschaftsökologie
Dr. Bettinger und Mönsdorf
Schulstraße 1
66620 Nohfelden
Tel.: 06852 / 90 29 - 0
Fax.: 06852 / 90 29 - 29
Email: info@freiraumplanung.de
Web: www.freiraumplanung.de