GEMEINDE EPPELBORN / ORTSTEIL WIESBACH
BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGBIET ECHER" II 84
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
SATZUNG

LEGENDE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GE — GEWERBEGEBIET

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,8 — GRUNDFLÄCHENZAHL

1,0 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

TH = 6M MAX — MAXIMALE TRAUFHÖHE

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
BAUGRENZE

4. VERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

5. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
UNTERIRDISCHE LEITUNG

OBERIRDISCHE LEITUNG

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

GRÜNFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

7. SONSTIGE PLANZEICHEN
MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE

X X X — FLÄCHEN, UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT ODER DIE FÜR DEN ABBAU VON MINERALIEN BESTIMMT SIND

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

BÖSCHUNG

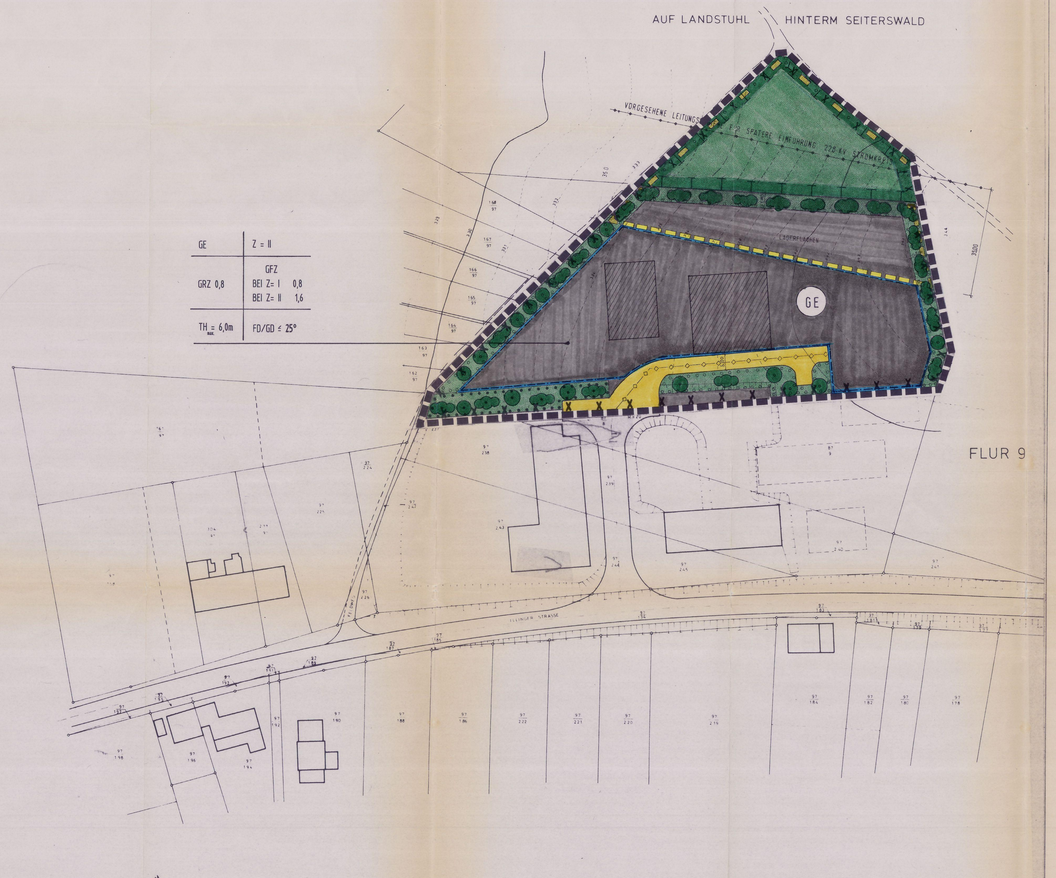
HÖHENLINIE

MASSKETTE

BESTEHENDE GEBÄUDE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE:

GEBIETSART	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
MAXIMALE TRAUFHÖHE	DACHFORM / DACHNEIGUNG



GE	Z = II
GRZ 0,8	GFZ BEI Z= I 0,8 BEI Z= II 1,6
TH max = 6,0m	FD/GD ≤ 25°

GEMEINDE EPPELBORN / ORTSTEIL WIESBACH
BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET ECHER"
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

PROJECTNR.	1066	PLANNR.	1185-4./1101
DATUM	NOVEMBER 1991	BLATTGR.	71 L / 103
BEARBEITER	REC		

GESELLSCHAFT FÜR RAUMPLANUNG UND INTERNATIONALE COOPERATION M.B.H. 66 SAARBRÜCKEN 3 AM HOHENFURT 3

RECHTSGRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, S. 2253)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 127)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 58)

- Bauordnung für das Saarland (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.11.1980 (Amtsblatt 1337) als Rechtsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften

- Gesetz über den Schutz der Natur und der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.04.1987 (Amtsblatt I, s. 596)

TEXTFESTSETZUNGEN

Im Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiet
  Im Gewerbegebiet sind Anlagen nach § 8 Abs.2 Nr.1 und Nr.2 generell sowie § 8 Abs.3 Nr.1 ausnahmsweise zulässig.
  Gemäß § 1 Abs.5 und § 1 Abs.6 BauNVO sind Anlagen nach § 8 Abs.2 Nrn.3 und 4 sowie § 8 Abs.3 Nrn.2 und 3 BauNVO im Gewerbegebiet nicht zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO) siehe Plan

- Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr.2 i.V.m. § 20 BauNVO) siehe Plan
  Die Geschoßflächenzahl beträgt bei 1-geschossiger Bauweise 0,8 sowie bei 2-geschossiger Bauweise 1,6

- Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr.3 i.V.m. § 20 BauNVO) siehe Plan
  Gemäß den Eintragungen in die Planzeichnung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
  Bezugslinie für die Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse ist die Schnittlinie der aufgehenden Gebäudewand mit der natürlichen Geländeoberkante auf der hangabwärts gelegenen Gebäudeseite.

- Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 i.V.m. § 18 BauNVO) siehe Plan
  Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,00 m. Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der natürlichen Geländeoberkante an deren niedrigster Stelle auf der hangabwärts gelegenen Gebäudeseite.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

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

- Baugrenzen (§ 23 Abs.3 BauNVO)
  Ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gestattet werden.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für der Ver- und Entsorgung der Baugebiete dienende Nebenanlagen gilt eine Ausnahmeregelung gemäß § 4 Abs.2 BauNVO.

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

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichenverordnung als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

1.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und § 9 Abs.6 BauGB)

Die im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindliche und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der VSE belastet.

1.6 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Die Führung der im Plangebiet verlaufenden Ver- und Entsorgungslagen und -leitungen sind in der Planzeichnung eingetragen.
Bei Baumaßnahmen sind die in den jeweils geltenden Bestimmungen angegebenen Schutzabstände und sonstigen Schutzvorkehrungen zu beachten.

1.7 Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie 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 den in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind Anpflanzungen von heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Für die Anpflanzungen kommen insbesondere folgende Arten in Betracht:

Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Wald-Hasel (Corylus avellana), Besenginster (Cytisus scoparius), Faulbaum (Frangula alnus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Efeu (Hedera helix), Espe (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Schlehe (Prunus spinosa), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Hundsrose (Rosa canina), Wilde Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Traurweide (Salix alba), Asch-Weide (Salix cinerea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).

Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche ist, soweit sie nicht als Lager- oder Verkehrsfläche genutzt wird, als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung darf dabei eine Wuchshöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Die Pflanzen sind entsprechend auszuwählen.

1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- Auf der im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Grünfläche ist ein Feuchtbiotop anzulegen.

- Das auf den Dachflächen der Gebäude innerhalb des Gewerbegebietes anfallende Regenwasser ist zu sammeln und den im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes anzulegenden Feuchtbiotop zuzuführen oder als Brauchwasser zu verwenden.

- Stell- und Lagerplätze sind, soweit sie nicht der Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen dienen, wasserdurchlässig zu befestigen.

- Alle Flächen, die nicht bebaut sind oder als Verkehrs-, Stell- oder Lagerfläche benötigt werden, sind als Grünflächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern oder Landschaftsrasen anzulegen und extensiv zu pflegen. Auf je 150 m2 ist ein Baum zu pflanzen.

- Die Böschungen innerhalb des Gewerbegebietes sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen (vgl. o.a. Pflanzliste) zu bepflanzen. Auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen darf die Wachshöhe der Pflanzen 3,00 m nicht überschreiten.

1.9 Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind und bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen dadurch Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Bergsenkungen erforderlich sind. (§ 9 Abs.5 Nr.1 und Nr.2 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt seit 1990 bergbaulichen Einwirkungen.

- Die Installation von Maschinen mit großer Schieflagenempfindlichkeit ist daher nicht gestattet.

- Die Gründung der Gebäude ist entsprechend auszubilden.

- Es ist eine gegen Bodenbewegungen unempfindliche Bauweise anzuwenden.

1.10 Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)

Der genaue Grenzverlauf des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 LBO (SAARLAND))

2.1 Gestaltung (§ 83 LBO)

Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, daß sie das Landschaftsbild nicht verunstalten. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

Die Dächer der Gebäude sind als Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 25° zulässig.

2.2 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 11 i.V.m. § 83 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Verkehrsflächen benötigt werden.

Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen der Grundstücksoberfläche sind nur zulässig, soweit dies für die bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstückes notwendig ist und zu erhaltende Bäume und sonstige Gehölze nicht gefährdet werden.

2.3 Werbeanlagen (§ 83 Abs.2 LBO)

Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in den Erdgeschoßzonen der Gebäude und nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Gegen benachbarte Verkehrsflächen sind Werbeanlagen unzulässig:

- bei Häufung gleicher oder miteinander unvereinbarer Werbeanlagen,

- bei aufdringlicher Wirkung wie durch übermäßige Größe, grelle Farben, Ort und Art der Anbringung,

- wenn tragende Bauteile oder architektonische Gliederung in störender Weise überdeckt, überschnitten oder übermalt werden.

2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 85 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesem nach § 83 LBO erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 85 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden (§ 85 Abs.3 LBO).

VERFAHRENSABLAUF

Der Gemeinderat der Gemeinde Eppelborn hat am 10.11.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewebegebiet Echer" beschlossen (§ 2 BauGB).

Dieser Beschluß wurde am 03.02.1989 ortsüblich bekanntgemacht. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes mit Begründung in der Zeit vom 13.02.1989 bis einschließlich 03.03.1989 durchgeführt (§ 3 Abs.1 BauGB).

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 27.01.1989 am Bebauungsplanverfahren beteiligt (§ 4 Abs.1 BauGB).

Der Gemeinderat hat am 13.12.1990 die Annahme und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.03.1991 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB).

Der Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung in der Zeit vom 11.03.1991 bis einschließlich 12.04.1991 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die nach § 4 Abs.1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.02.1991 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs.2 Satz 3 BauGB).

Die während der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden von Gemeinderat am 22.03.1991 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde den,jenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 27.12.1991 mitgeteilt (§ 3 Abs.2 Satz 4 BauGB).

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 12.12.1991 diesen Bebauungsplan mit den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gemäß § 12 KSVG i.V.m. § 83 LBO 1990 als Satzung beschlossen.

Eppelborn, den 07.01.1992

Bürgermeister
(LUTZ)

Dieser Plan wurde mit Schreiben des Bürgermeisters der Gemeinde Eppelborn vom 7.1.92 Az. 610.Pol/L zur Anzeige vorgelegt.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Saarbrücken, den 22.3.92

SAARLAND
Ministerium für Umwelt

Az.: C15-5120102 P4/60

Ministerium für Umwelt
In Vertretung
Diplom-Ingenieur

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Echer" wurde hiermit als Satzung ausgefertigt.

Eppelborn, den 24.4.92

Bürgermeister
(LUTZ)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 15.04.92 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht (§ 12 BauGB).

Eppelborn, den 15.04.92

Bürgermeister
(LUTZ)