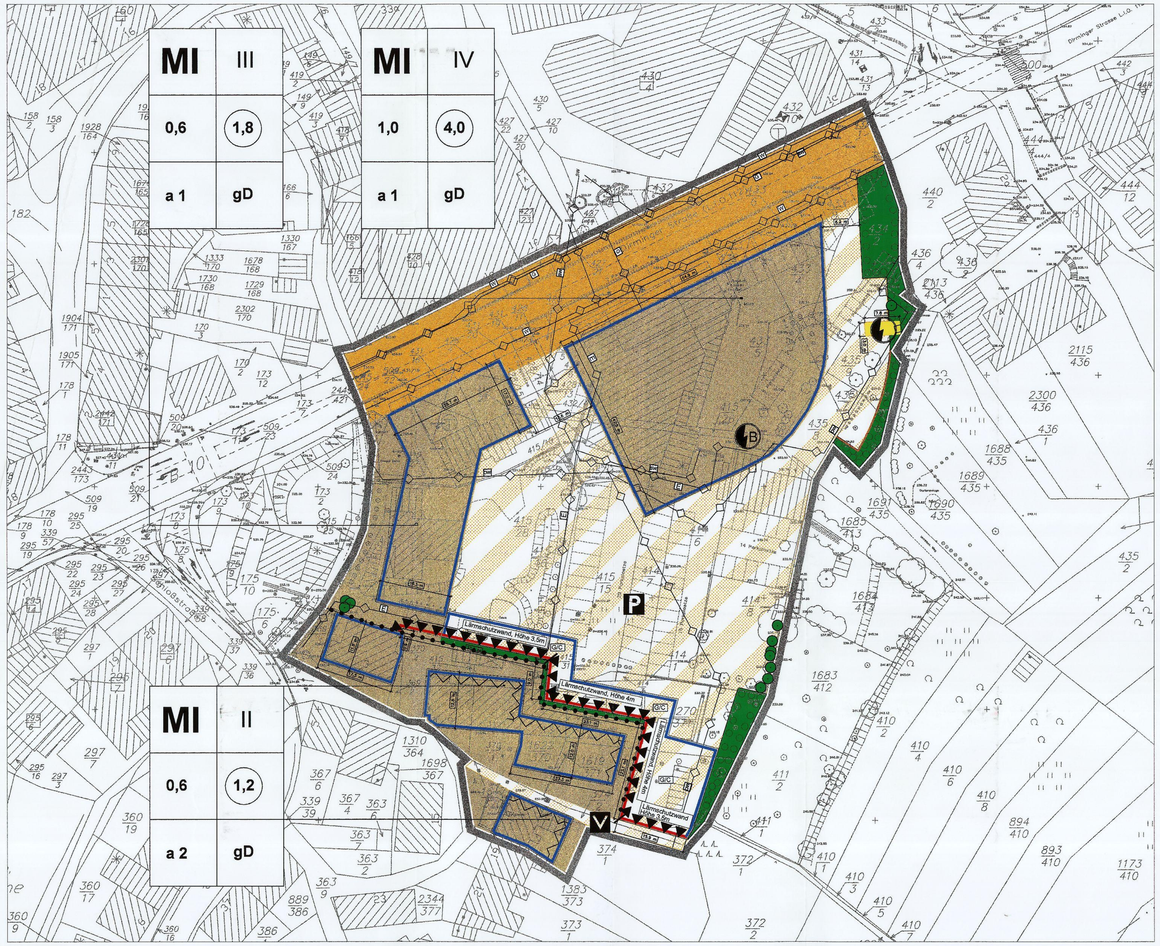
GEMEINDE EPPELBORN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "KULTURHAUS EPPELBORN"

SATZUNG



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

GC — Baugrenze für Garagen und Carports

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

V P — Verkehrsberuhigter Bereich/Öffentliche Parkfläche

4. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen/ geplante Trafostation

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

E — bestehende Kabeltrasse mit 20-kV und 0,4-kV-Kabel

SW — Schmutzwasser

OW — Oberflächenwasser

G — Gasleitung

W — Wasserleitung

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Lärmschutzwand

Abgrenzung unterschiedlicher Mindesthöhen der Lärmschutzwand

Kennzeichnung der Gebäudefront für bauliche Maßnahmen zum Immissionsschutz

bestehende Trafostation

Vermaßung in Meterangaben

Abgrenzung unterschiedlicher Maßfestsetzungen

Stützmauer

gD — geneigtes Dach

Baugebietsart	maximale Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Bauweise	Dachform

Nutzungsschablone

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)

Als Art der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

- gemäß § 6 BauNVO **Mischgebiet**

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs.2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO bezeichneten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO) nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs.3 BauNVO bezeichnete Ausnahme (ausnahmsweise mögliche Zulassung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist.

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*
  Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:
  1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

  bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden..
- Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO): *siehe Planzeichnung*
- Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO): *siehe Planzeichnung*

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.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird ein Bereich durch Baugrenzen abgegrenzt, in dem die Anlage von Garagen und Carports zulässig ist.

Die Lage der Lärmschutzwand wird mit Baulinien festgesetzt
Ein Vor- bzw. Zurücktreten von Teilen der baulichen Anlagen in geringfügigem Ausmaß kann gestattet werden.

1.3 BAUWEISE; STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als zulässige Bauweise eine „abweichende" Bauweise (a) gemäß § 22 Abs.4 BauNVO festgesetzt.

a 1: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Für sie gilt keine Längenbeschränkung.

a 2: Die Gebäude dürfen an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Für sie gilt die Längenbeschränkung von höchstens 50 m.

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

Stellplätze und Garagen bzw. Carports sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der in der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkfläche" durch Baugrenzen abgegrenzten Fläche und innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig.

1.5 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN MAßNAHMEN(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

An den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Stellen sind Lärmschutzwände in der dort festgesetzten Höhe zu errichten. Diese können in Garagenanlagen oder ähnlichen Anlagen integriert werden.
Sämtliche Fenster von Wohn- und Schlafräumen in den Ober- und Dachgeschossn an den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Gebäudeseiten, sind mit Schallschutzfenstern sowie schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, die ein bewertes Schalldämmmaß von mindestens 29 dB(A) (Bereich Schlossstraße 11) bzw. 25 dB(A) (Schlossstrasse 9 und 17) aufweisen.

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)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, gärtnerisch zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Hinweis: Vor Baubeginn sind die Bäume durch Maßnahmen der RAS-LG 4 zu schützen.

Innerhalb der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind pro angefangenen 100 m² ein Laubbaum zu pflanzen, gärtnerisch zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Anlage von Fußwegen bis zu einer Breite von 1,75 m zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche sind mindestens 55 Laubbäume zu pflanzen, gärtnerisch zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Pflanzscheiben und -streifen sollen eine Größe von mindestens 4 m² pro Baum aufweisen.

Für Anpflanzungen von Bäumen sind standortgerechte heimische Gehölze als Hochstamm mit mindestens 14 bis 16 cm Stammumfang zu verwenden. Insbesondere kommen folgende Arten in Betracht:
Tilia cordata (Winterlinde)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

1.7 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN SOWIE 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 Fußwege so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

HINWEIS:
Der Oberboden soll vor dem Beginn von Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 abgetragen und abseits vom Baubetrieb in Mieten gelagert werden. Die Mieten sollen nicht überfahren werden und eine maximale Höhe von 2.5 m nicht überschreiten. Der Boden soll nach der Beendigung der

1.8 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs.7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 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 auf den Hauptgebäudeteilen nur geneigte Dächer zulässig mit einer Neigung zwischen 15° und 45°. Untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebengebäude und Garagen können mit Dächern geringerer Neigung oder Flachdächern versehen werden.

2.2 UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 93 Abs.1 Nr.2 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 ANLAGEN DER AUßENWERBUNG (§ 93 Abs.2 LBO)

Anlagen der Außenwerbung sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen an den Außenseiten der Gebäude sind unzulässig, wenn tragende Bauteile (Stützen, Pfeiler) oder architektonische Gliederung überdeckt, überschnitten oder übermalt werden.
Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise oder ständig sich bewegende Werbeanlagen.

2.4. GENEHMIGUNGSPFLICHT FÜR GENEHMIGUNGSFREIE ANLAGEN (§ 93 Abs.2 Nr.2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen genehmigungsfreie Werbeanlagen, Warenautomaten und Einfriedungen einer Genehmigungspflicht.

2.5 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.
- Im Bereich des Bebauungsplans sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Es wird ein vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelräumdienst empfohlen.
- Es ist darauf zu achten, dass Drainwasser nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet wird

RECHTSGRUNDLAGEN

Bund:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. 8 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), bereinigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung des Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neugegelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998— BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. 1 S. 2081, 2102) zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BnatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. S. 2995)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz, WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. Teil I S. 1695), zuletzt geändert am 25.08.1998 (BGBl. Teil 1 S. 2455, 2457)

Land:

- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG), Gesetz Nr. 776 vom 15.01.1964 i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsbl. des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1414 vom 14.10.1998 (Amtsbl. des Saarlandes S. 1030)
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1333 vom 27.04.1994 (Amtsbl. des Saarlandes Nr. 31 vom 31.06.1994, S. 866)
- Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz, SNG) vom 19. März 1993 (Amtsbl. des Saarlandes S. 349), zuletzt geändert durch das Gesetz Nr. 1383 vom 05.02.1997 (Amtsbl. des Saarlandes S. 258)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG), Gesetz Nr. 714 vom 28. Juni 1960 i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.03.1998 (Amtsbl. des Saarlandes S. 511) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1402 vom 28.11.1997 (Amtsbl. des Saarlandes 1998, S 45)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Gemeinde Eppelborn hat in seiner Sitzung am 18.01.2001 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kulturhaus Eppelborn" im Gemeindebezirk Eppelborn beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB).
   Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Bürgerversammlung am 18.04.1999 durchgeführt (§ 3 Abs.1 BauGB).
   Der Rat der Gemeinde Eppelborn hat in seiner Sitzung am 18.01.2001 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus Teil A (Planzeichnung) und dem Teil B (Text), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.02.2001 bis einschließlich 05.03.2001 während folgender Zeiten: Montag-Mittwoch 7.30-12.30 Uhr und 13.15-15.30 Uhr, Donnerstag 7.30-12.30 Uhr und 13.15-19.30 Uhr, Freitag 7.30-12.00 Uhr im Rathaus der Gemeinde Eppelborn öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB). Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.01.2001 durch Veröffentlichung im Amtlichen Nachrichtenblatt der Gemeinde Eppelborn ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.02.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 BauGB).

   Der Bürgermeister

   Eppelborn, den 06.03.2001

2. Der Rat der Gemeinde Eppelborn hat in seiner Sitzung am 22.03.2001 die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange geprüft.
   Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kulturhaus Eppelborn", bestehend aus Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Text) wurde am 22.03.2001 vom Rat der Gemeinde Eppelborn als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie der Durchführungsvertrag wurden gebilligt (§ 10 Abs.1 BauGB).

   Der Bürgermeister

   Eppelborn, den 23.03.2001

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus dem Teil A (Planzeichnung) und dem Teil B (Text), wird hiermit ausgefertigt.

   Der Bürgermeister

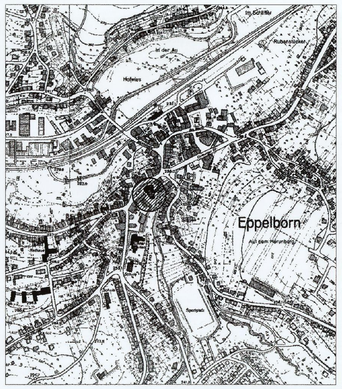
   Eppelborn, 30.03.01

4. Der Beschluss des vorhabenbezogenen 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 30.03.01 im Amtlichen Nachrichtenblatt der Gemeinde Eppelborn ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

   Der Bürgermeister

   Eppelborn, 30.03.01

Gemeinde Eppelborn



MASZSTAB 1:500	PLAN - NR.: 18145/1102	PROJ. - NR.: 1316
PLANGR. 114x68	DATUM 30.03.2001	BEARBEITUNG BEC/ZIM

N

GEMEINDE EPPELBORN
BEBAUUNGSPLAN
"KULTURHAUS EPPELBORN"
SATZUNG

GESELLSCHAFT FÜR BAUPLANUNG UND INTERNATIONALE COOPERATION MBH
66123 Saarbrücken, Am Homburg 3
Tel. 0681/38916-0 Fax: 0681/ 38916-50
E-Mail: info@incopa.com www.incopa.com