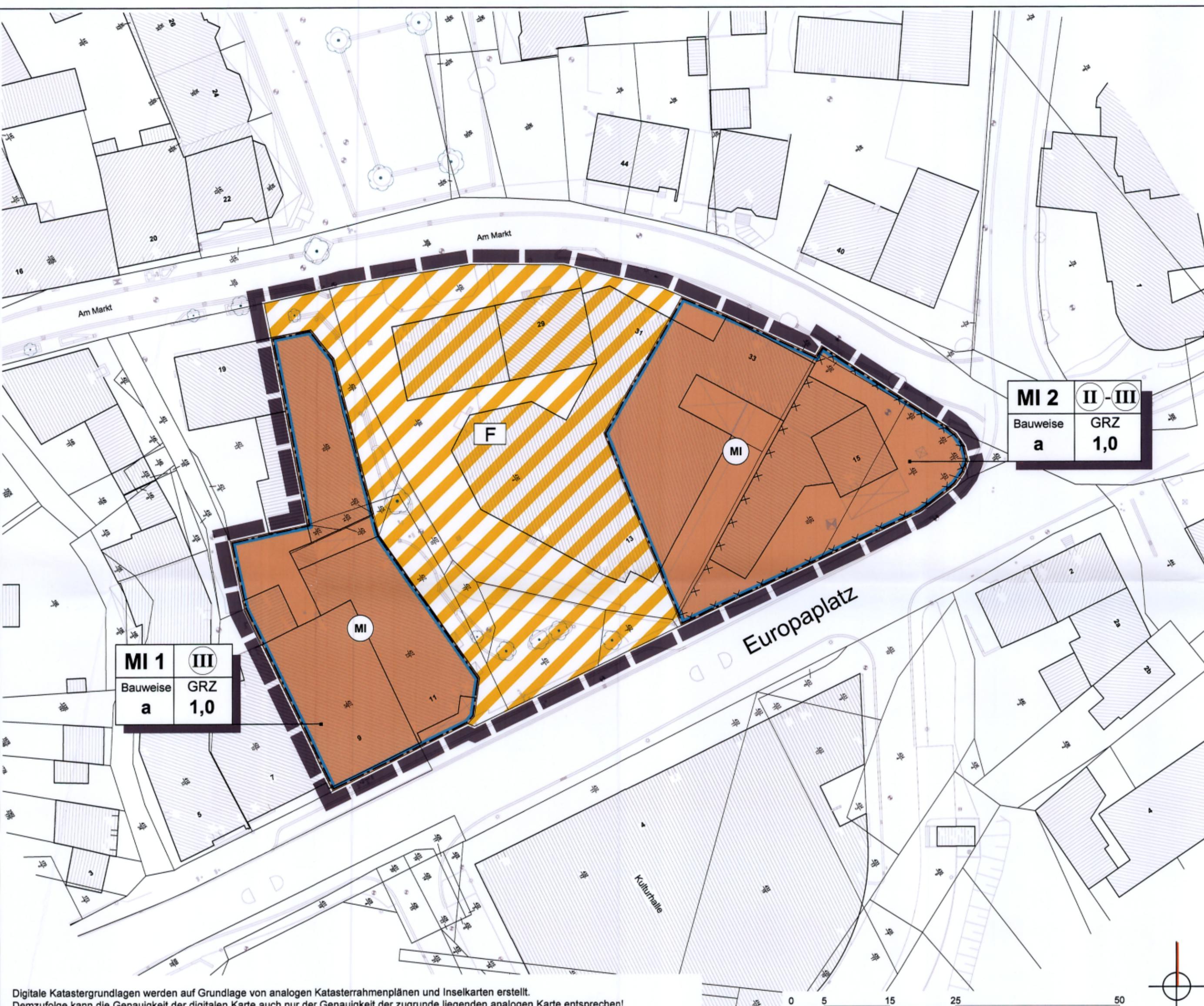


Teil A: Planzeichnung



Planzeichnerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

MI Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse zwingend
GRZ 1,0 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

a Abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

F Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich

Sonstige Planzeichen

x x x x Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

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

Nutzungsschablone

MI	III	Art der Baulichen Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse
Bauweise: a	GRZ: 1,0	Bauweise	Grundflächenzahl

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Baugebiet

1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen

siehe Plan
Mischgebiete MI 1 und MI 2 (§ 6 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude

- Geschäft-, Büro- und Verwaltungsgebäude

- Einzelhandelsbetriebe, Schmuck- und

- Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- sonstige Gewerbebetriebe

1.1.2 Ausnahmeweise zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9

- Anlagen für sportliche Zwecke

- Gaststättenbetriebe

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1.1.3 Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9

- Anlagen für sportliche Zwecke

- Gaststättenbetriebe

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets

Der Planbereich liegt im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Bei eventuellen Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. dem Oberbergamt mitzuteilen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Vollgeschoss

(§ 20 BauNVO)

siehe Plan einschrieb in der Nutzungsschablone, hier: MI 1: zwingend III Vollgeschoss MI 2: II - III Vollgeschoss

2.2 Grundflächenzahl

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

siehe Plan einschrieb in der Nutzungsschablone MI 1 und MI 2: GRZ = 1,0

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im gesamten Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Grenzbebauung ist zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

siehe Plan

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Die Gebäude sind innerhalb der im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorte zu errichten.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Plan

hier: Fußgängerbereich

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient als Fußgängerbereich.

Auf der Fläche besonderer Zweckbestimmung sind zulässig:

- Durchführung öffentlicher Veranstaltungen.

- Parken auf hierfür ausgewiesenen Flächen.

- Die Anlage von Brunnen und Wasserflächen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes.

- Das Anpflanzen von Hochstammnien sowie die Anlage von Pflanzbezügen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes.

- Fußwege.

- Notwendige Zufahrten zu den angrenzenden Grundstücken.

- Außen gastronomie

7. Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 LBO Saarland

Dächer

Die Dächer der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als geneigte Dächer zulässig mit einer Neigung zwischen 15° und 45°. Untergeordnete Gebäude sowie Nebengebäude und Garagen können mit Dächern geringerer Neigung oder Flachdächern versehen werden.

Die Dachhaut der geneigten Dächer ist mit Ziegeln oder Betondachsteinen in roten oder braunen Farbtönen auszuführen.

Anlagen der Außenwerbung sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nur an der Stelle der Leistung in den Erdgeschosszonen sowie maximal zur Unterkante der Fensterbrüstung im ersten Obergeschoss der Gebäude zulässig.

Sie sind unzulässig, wenn tragende Bauteile (Stützen, Pfeiler) oder architektonische Gliederung überdeckt, überschritten oder überdeckt werden. Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise oder ständig sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit bewegten Bildern (Videoanlagen).

Gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1 LBO Saarland handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen nach § 85 LBO Saarland erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwidert. Diese ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von 250.000,- geahndet werden (§ 87 Abs. 3 LBO Saarland).

Werbeanlagen

(§ 85 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Ordnungswidrigkeiten

(§ 87 LBO Saarland)

Kennzeichnungen

gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche bestand / besteht eine Tankstelle mit Werkstatt (Altlast Nr. EPP-4846).

Aufgrund der nachgewiesenen Kontaminationen der Schutzbürgen Grundwasser sowie des Erdreichs besteht Sanierungsbedarf.

Es empfiehlt sich eine Sanierung des Schadens durch Ausbagern des kontaminierten Bodens und Wiederverfüllung der Baugruben mit sauberen Erdmassen.

Auf diese Weise wird auch die festgestellte Kontamination der Bodenluft abgereinigt werden, da dies direkt mit den Belastungen im Erdreich korreliert.

Im Rahmen der Sanierung ist das in der Baugruben anfallende kontaminierte Grundwasser über eine Wasseraufbereitungsanlage abzureinigen und anschließend in den Kanal einzuleiten.

Hinweise

Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Gemeinde Eppelborn wird sich vor Beginn der Baumaßnahme rechtzeitig mit der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH in Verbindung setzen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Kabel Deutschland. Die Gemeinde Eppelborn wird sich vor Beginn der Baumaßnahme rechtzeitig mit der Kabel Deutschland GmbH & Co. KG in Verbindung setzen.

Versorgungsanlagen

Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der energie Netzgesellschaft. Die Gemeinde Eppelborn wird sich vor Beginn der Baumaßnahme rechtzeitig mit der energie Netzgesellschaft in Verbindung setzen.

Bodenkmäler

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenkmälern nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

Alter Bergbau

Der Planbereich liegt im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Bei eventuellen Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. dem Oberbergamt mitzuteilen.

Wasserversorgung

Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen der WVO. Die Gemeinde Eppelborn wird sich vor Beginn der Baumaßnahme rechtzeitig mit der WVO in Verbindung setzen.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baugesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2059)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbau (Investitions- erleichterungs- und Wohnbau landgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Gesetz zur ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbau (Investitions- erleichterungs- und Wohnbau landgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltveränderungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3330), zuletzt geändert durch Art. 1 des neunten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltveränderungen durch Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel