

PLANZEICHENERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

GRZ 0,4
III
WH: 6,00 M BZW. 7,50 M

O
WA
4 WO

GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)

GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE, HIER: MAX. WANDHOHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

OFFENE BAUWEISE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)

BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAUDEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

BAUGRENZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

VERKEHRSBERUHIIGTER BEREICH
FUSSWEGE

GRÜNFLÄCHEN (P = PRIVAT)
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

MIT GEH.-FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND 6 BAUGB)

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

GRENZE BEBAUUNGSPL. "BEI DEN DREI EICHEN"
FLURSTÜCKSGRENZEN BESTAND/VORSCHLAG

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

1. Art der baulichen Nutzung
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Baugebiet WA

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. bauliche Anlagen

Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO siehe Plan

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind

- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig.

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.3 Höhe baulicher Anlagen

gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan

gem. § 20 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan

gem. § 18 BauNVO, siehe Plan

Als Wandhöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt.

	Die festgesetzten max. Wandhöhen werden nach Berg- und Talseite wie folgt differenziert: <ul style="list-style-type: none"> für die talwärts der internen Erschließungsstraßen befindlichen Gebäude wird eine max. Wandhöhe von 6,00 m ab OK Straßenbelag, gemessen an der bergseitigen Gebäudemitte, festgesetzt für die bergwärts der Erschließungsstraße befindlichen Gebäude wird eine max. Wandhöhe von 7,50 m ab OK Straßenbelag, gemessen an der talseitigen Gebäudemitte, festgesetzt. 																								
3. Bauweise GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB	siehe Plan, im gesamten Planungsbereich wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.																								
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB	siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.																								
5. Flächen für Stellplätze und Garagen GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB	gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind; außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen nur dann zulässig, wenn sie in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude stehen. Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und neugeschaffenen Garagen bzw. Carports ist ein Abstand von mind. 5,00 m als Stauraum einzuhalten. Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Privatgrundstück herzustellen.																								
6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB	siehe Plan, hier: max. 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude																								
7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB	siehe Plan, • hier: interne Erschließungsstraßen Die internen Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche (gem. STVO - Zeichen 325 u. 326, Zone 7) festgesetzt. • hier: Fußwege im zentralen und südöstlichen Teil des Planungsgebietes • Die jeweilige Ausbaubreite von Erschließungsstraßen bzw. Fußwegen ist der Vermaßung in der Planzeichnung zu entnehmen.																								
8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB	hier: Abwasser-Trennsystem Das anfallende Abwasser aus den Haushalten sowie das Straßenablaufwasser ist dem Schmutzwasserkanaalsystem zuzuführen. Das unbelastete Dachablaufwasser hingegen ist getrennt hiervon zu fassen und in den Hierscheider Bach einzuleiten.																								
9. Private Grünflächen GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB	siehe Plan, alle Anpflanzungen erfolgen gem. den Festsetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB																								
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSGH	Alle Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücken und alle Fußwege sind aus Gründen der Grundwasserneubildung wasserdurchlässig zu befestigen.																								
11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB	siehe Plan, Für die im Planungsgebiet vorgesehenen Abwasserkanäle wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt. Auf den Parzellen Nr. 127/1, 128 und 167/29 wird zugunsten des Eigentümers der Parzelle 130/01 ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.																								
12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSGH	siehe Plan, Grundstücksbegründung: Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Hierzu sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen: <ul style="list-style-type: none"> auf den äußeren, das Planungsgebiet begrenzenden Grundstücken, die sich westlich der Planstraße B befinden sind pro Grundstück mindestens vier einheimische Obstbaumhochstämme anzupflanzen. auf dem ersten Grundstück in Verlängerung der Straße "Auf drei Eichen", nördlich der Haupterschließungsstraße A, sind auf den im Plan gekennzeichneten Standorten 3 hochstämmige Laubbäume (STU 12-14 cm) aus der Pflanzliste zu pflanzen. auf den übrigen Grundstücken sind mindestens 2 hochstämmige Laubbäume (STU 12-14 cm) zu pflanzen; desweiteren ist entlang mindestens einer Grundstücksseite ein 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, auf dem Feldgehölze im Raster von 1,50 m x 1,50 m anzupflanzen sind. Die private Grünfläche ist als Baumhecke anzulegen, wobei je angefangene 10 m ein hochstämmiger Laubbaum in die Hecke zu integrieren ist. <ul style="list-style-type: none"> für alle Pflanzungen sind nur einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar: <table> <tr> <td>Feldahorn</td><td>Bergahorn</td></tr> <tr> <td>Birke</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr> <td>Hartriegel</td><td>Hasel</td></tr> <tr> <td>Roskastanie</td><td>Eßkastanie</td></tr> <tr> <td>Vogelkirsche</td><td>Gemeine Esche</td></tr> <tr> <td>Schw. Holunder</td><td>Winterlinde</td></tr> <tr> <td>Sommerlinde</td><td>Hundsrose</td></tr> <tr> <td>Spitzahorn</td><td>Walnuß</td></tr> <tr> <td>Traubeneiche</td><td>Stieleiche</td></tr> <tr> <td>Traubenkirsche</td><td>Himbeere</td></tr> <tr> <td>Brombeere</td><td>Gem. Schneeball</td></tr> <tr> <td>Wolliger Schneeball</td><td></td></tr> </table> erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind überall im Planungsgebiet zulässig.	Feldahorn	Bergahorn	Birke	Hainbuche	Hartriegel	Hasel	Roskastanie	Eßkastanie	Vogelkirsche	Gemeine Esche	Schw. Holunder	Winterlinde	Sommerlinde	Hundsrose	Spitzahorn	Walnuß	Traubeneiche	Stieleiche	Traubenkirsche	Himbeere	Brombeere	Gem. Schneeball	Wolliger Schneeball	
Feldahorn	Bergahorn																								
Birke	Hainbuche																								
Hartriegel	Hasel																								
Roskastanie	Eßkastanie																								
Vogelkirsche	Gemeine Esche																								
Schw. Holunder	Winterlinde																								
Sommerlinde	Hundsrose																								
Spitzahorn	Walnuß																								
Traubeneiche	Stieleiche																								
Traubenkirsche	Himbeere																								
Brombeere	Gem. Schneeball																								
Wolliger Schneeball																									
13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind GEM. § 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB																									

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

DÄCHER

- Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° und einer Dacheindeckung in roten, braunen und grauen Farbtönen zulässig.
- Flachdächer sind nur bei Garagen zulässig.
- Anlagen für Photovoltaik und Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig.

FASSADEN

- Zur Gestaltung der Fassaden dürfen nur ortsbildypische Materialien und Farben verwendet werden.

GARAGEN / ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE

- Garagen sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.
- Flachdächer sind intensiv zu begrünen

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

HINWEIS

DENKMALSCHUTZ

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Vorhandensein von Bodendenkmälern aus der römischen Zeit bzw. aus dem Mittelalter nicht auszuschließen. Seitens des Konservatoramtes wird daher

ausdrücklich auf die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler im Saarland vom 12. Oktober 1977 hingewiesen, insbesondere §§ 16 - 23, 30 und 31.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 S. 137)
- die Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (*PlanzV 90*) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bauordnung (*LBO*) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 721)
- der § 12 des Kommune selbstverwaltungs-gesetzes (*KStVG*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsbl. S. 538)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - *BNatSchG*) in der Fassung

vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 1966).

- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - *SNatG*) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesim-missionsschutzgesetz - *BImSchG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung und Vereinfachung immissions-schutzrechtlicher Genehmigungsverfahren vom 09. Oktober 1996 (BGBl. I, S. 1498)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - *WHG*) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1695)
- das Saarländische Wassergesetz (*SWG*) in der Fasung der Bekanntmachung der Neufassung von 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306)
- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsbl. S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwal-tung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S. 1130)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Eppelborn hat am 10.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf dem Herrnberg" und die Teiländerung des Bebauungsplanes "Bei den drei Eichen" Flur 2, 2. Abschnitt beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluß wurde am 25.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Eppelborn, den 04.06.1999 Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 12.01.1999 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 25.12.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

- Der Gemeinderat hat am 10.12.1998 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "Auf dem Herrnberg" mit der Teiländerung des Bebauungsplanes "Bei den drei Eichen" Flur 2, 2. Abschnitt (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Teiländerung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 14.01.1999 bis einschließlich 16.02.1999 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit

Schreiben vom 07.01.1999 an der Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Teiländerung beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen. Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 27.04.1999 geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 21.05.1999 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 27.04.1999 den Bebauungsplan "Auf dem Herrnberg" mit der Teiländerung des Bebauungsplanes "Bei den drei Eichen" Flur 1, 2. Abschnitt als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

- Der Bebauungsplan mit der Teiländerung wird hier mit als Satzung ausgefertigt.

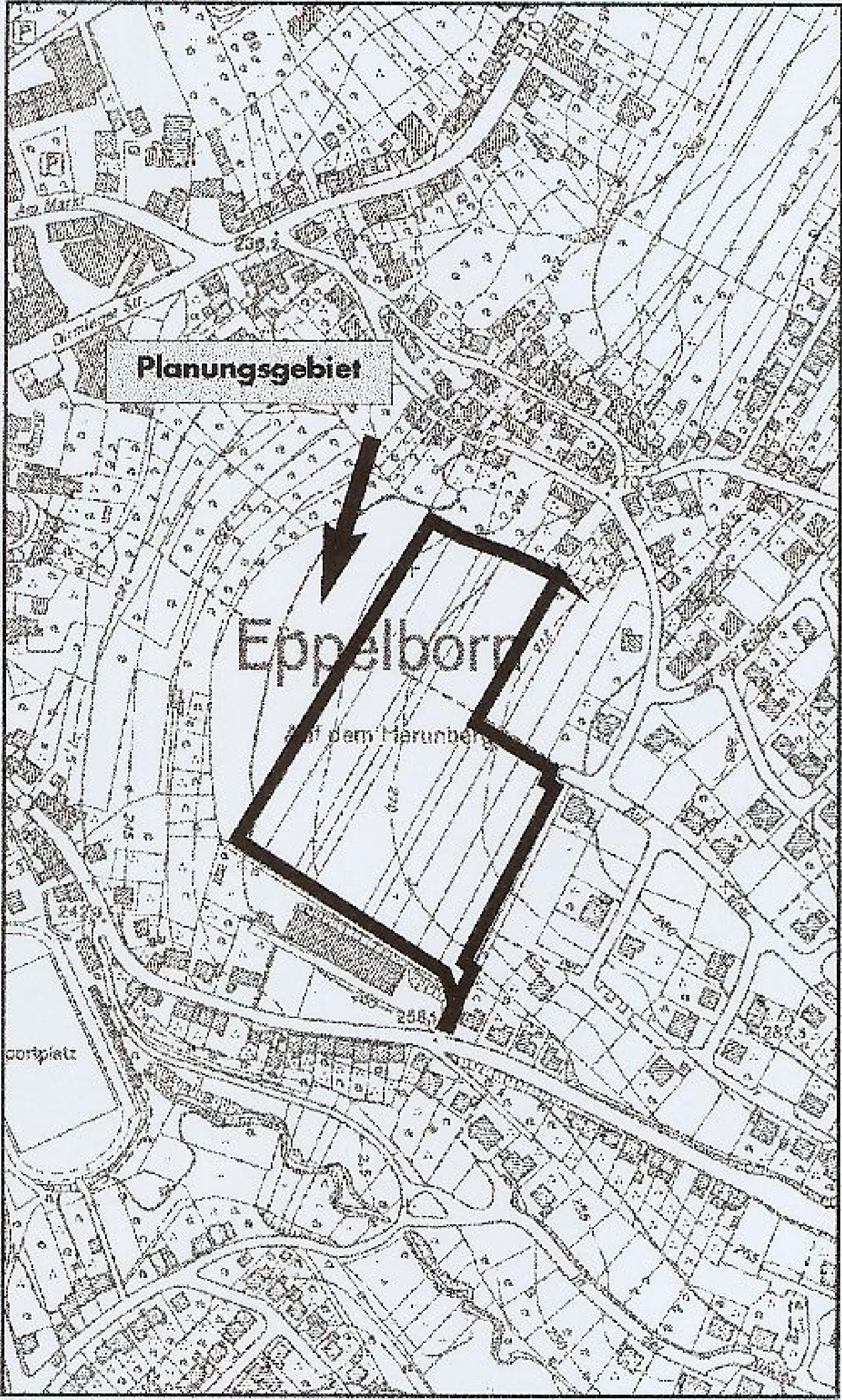
Eppelborn, den 04.06.1999 Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluß wurde gem. § 10 BauGB am 04.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Auf dem Herrnberg" mit der Teiländerung des Bebauungsplanes "Bei den drei Eichen" Flur 2, 2. Abschnitt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Eppelborn, den 04.06.1999 Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM HERRNBERG" MIT DER TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "BEI DEN DREI EICHEN" FLUR 2, 2. ABSCHNITT DER GEMEINDE EPELBOBN



▲ BEARBEITET IM AUFTRAG
DER GEMEINDE EPELBOBN

▲ AN DER ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLA-
NES WAREN BETEILIGT:

STÄDTEBAULICHER ENTWURF:
DIPL. ING. JÖRG LAUER

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL. GEOGR. SIMONE EISENHUT

PLANDESIGN:
GISELA DEBOLD

▲ APRIL 1999 (SATZUNG)

VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER:

Hugo Kern

DIPL.- ING. HUGO KERN
RAUM- UND UMWELTPLANER
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

M = 1: 1000 im Original 0 10 50 100
Verkleinerung DIN A 3, ohne Mst. ▲ ▲ ▲ ▲

ARGUS PLAN
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: 06825 - 942940, FAX: 06825 - 9429420