

GEMEINDE EPPELBORN GEMEINDEBEZIRK DIRMINGEN

BEBAUUNGSPLAN

”AUF DER ZIEGELHÜTTE”

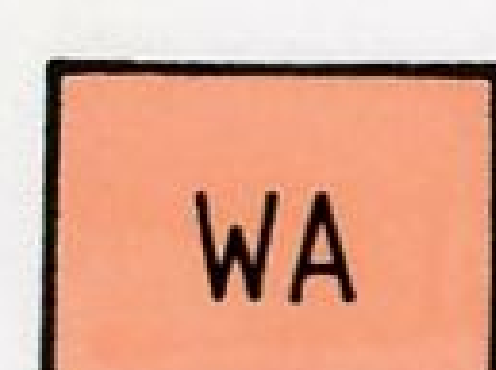
2. ÄNDERUNG

SATZUNG

LEGENDE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-14 BauNVO)



ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0.3

GRUNDFLÄCHENZAHL
(§§ 16, 19 BauNVO)

0.6

GESCHOSSFLÄCHENZAHL
(§§ 16, 20 BauNVO)

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
(§§ 16, 20 BauNVO)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

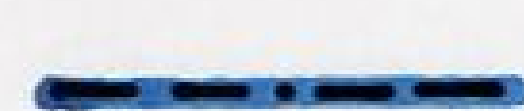
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

0

OFFENE BAUWEISE
(§ 22 Abs.2 BauNVO)



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
(§ 22 Abs.2 BauNVO)



BAUGRENZE
(§ 23 Abs.3 BauNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:

P

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

V

VERKEHRSBERUHIIGTER BEREICH

F

FUSSWEG

W

WIRTSCHAFTSWEG

5. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)



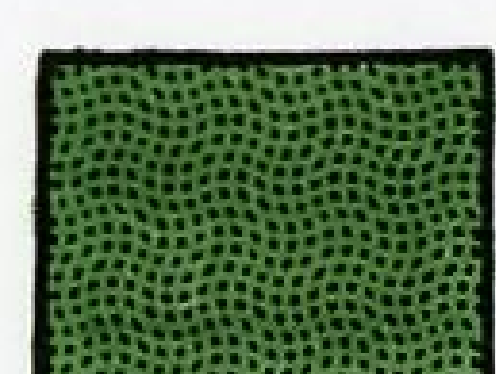
VORHANDENE 20 KV STROMLEITUNG, OBERIRDISCH



VORHANDENE ABWASSERLEITUNG, UNTERIRDISCH

6. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE DER GEMEINDE EPELBORN

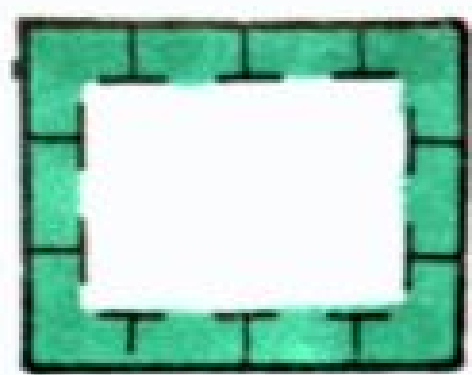
ZWECKBESTIMMUNG:



SPIELPLATZ

7. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

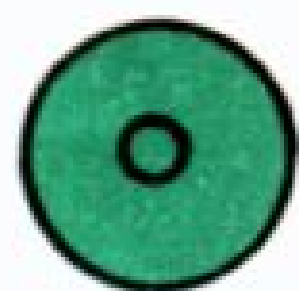
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)



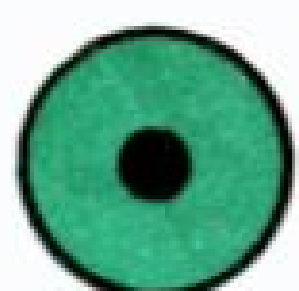
FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

8. ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

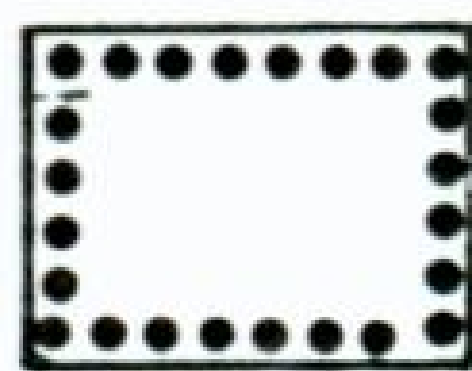
(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)



ANPFLANZEN VON BÄUMEN

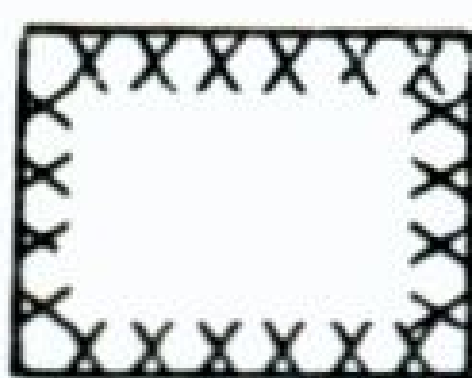


ERHALTUNG VON BÄUMEN



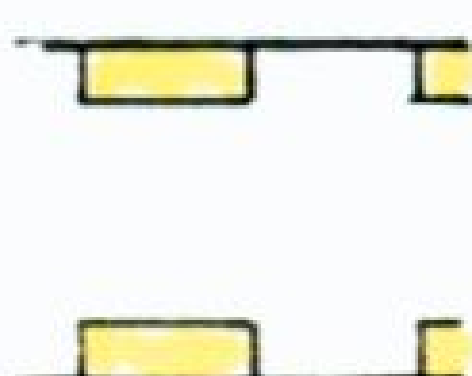
FLÄCHE FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN
UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

9. SONSTIGE PLANZEICHEN



FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELT-
GEFÄHRDETEN STOFFEN BELASTET SIND

(§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

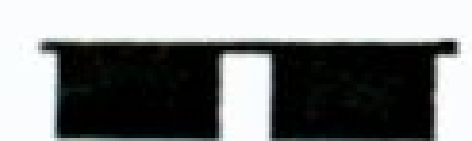


MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE

(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

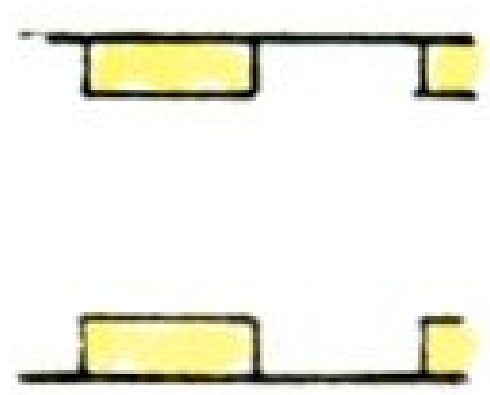
gD

GENEIGTES DACH



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

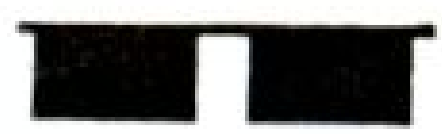
(§ 9 Abs.7 BauGB)



MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

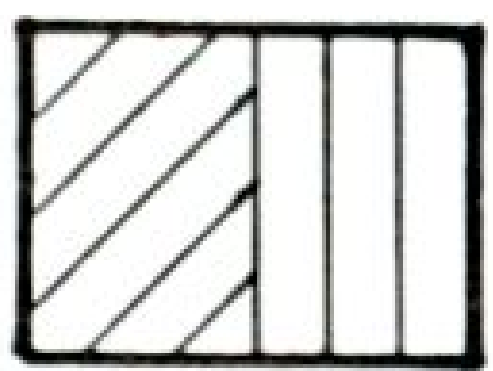
gD

GENEIGTES DACH

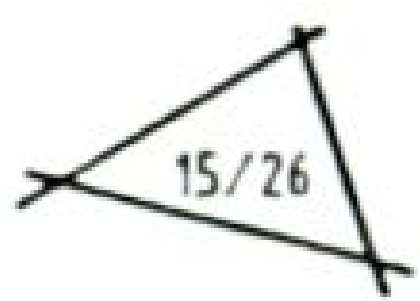


GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
(§ 9 Abs.7 BauGB)

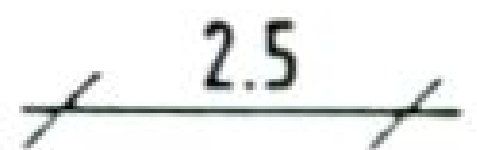
10. INFORMELLE DARSTELLUNGEN



BESTEHENDE GEBÄUDE



FLURSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKSNUMMERN



VERMASSUNG IN METERN



BESTEHENDE BÄUME

Es wird bescheinigt, daß die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen (§ 1 Abs.2 PlanzV 90).

VERWENDETE PLANGRUNDLAGE

Für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein vom Vermessungsbüro A. Marx (Spiesen-Elversberg) im Jahre 1993 hergestellter Plan im M. 1 : 500 verwendet.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan "Auf der Ziegelhütte" - 2.Änderung liegen die Vorschriften folgender Gesetze und Verordnungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08. April 1994 (BGBI. I S. 766)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), 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 (BGBI. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBI I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz über die Errichtung eines Bundesamtes für Naturschutz und zur Änderung von Vorschriften des Artenschutzes vom 06. August 1994 (BGBI. I S. 1458)
- Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19.03.1993 (Amtsblatt S. 364, berichtigt S. 482)
- Bauordnung für das Saarland (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.11.1988 (Amtsblatt S. 1373)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- gemäß § 4 BauNVO **Allgemeines Wohngebiet**

Gemäß § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, bleiben auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig (§ 14 Abs.2 BauNVO).

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Für alle Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Grundflächenzahl: **0,3** (§§ 16, 19 BauNVO)
- Geschosflächenzahl: **0,6** (§§ 16, 20 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse: zwei [II (§§ 16, 20 BauNVO)]

Die Zahl der Vollgeschosse wird dabei als Höchstgrenze festgesetzt (§ 16 Abs.4 BauNVO).

1.2 Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt:

- offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs.2 BauNVO
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- innerhalb der seitlichen Abstandsflächen gemäß LBO.

1.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung festgesetzt und gliedern sich in:

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - verkehrsberuhigter Bereich
 - öffentliche Parkfläche
 - Fußweg
 - Wirtschaftsweg

Bei der Anlage von Fußwegen durch die öffentlichen Grünflächen kann von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage in geringem Umfang abgewichen werden.

1.6 Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage weiterer Fußwege innerhalb der Grünflächen ist zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Bereiche - ausgenommen der Bereich für die Anlage des Kinderspielfeldes - sind extensiv zu pflegen und in einem überwiegendem Anteil der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Fußwege sind mit wassergebundenen Decken auszubilden.

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Vereinigten Saar-Elektrizitäts-Aktiengesellschaft zu belasten.

1.9 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten sowie weiterhin zu pflegen und zu unterhalten.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für Einzelbäume sind standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den festgesetzten Standorten kann abgewichen werden, sofern es die örtlichen Gegebenheiten erfordern.

Für Baumpflanzungen kommen insbesondere folgende Arten in Betracht: Feldahorn (*acer campestre*), Spitzahorn (*acer platanoides*), Bergahorn (*acer pseudoplatanus*), Roßkastanie (*aesculus hippocastanum*), Hängebirke (*betula pendula*), Hainbuche (*carpinus betulus*), Rotbuche (*fagus sylvatica*), Walnuß (*juglans regia*), Espe (*populus tremula*), Vogelkirsche (*prunus avium*), Traubeneiche (*quercus petraea*), Stieleiche (*quercus robur*), Eberesche (*sorbus aucuparia*), Sommerlinde (*tilia cordata*), Winterlinde (*tilia platyphyllos*), Bergulme (*ulmus glabra*)

1.10 Hinweise

- Gemäß einer Stellungnahme des Ministeriums des Inneren vom 18. April 1994 ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Vorhandensein von Munition aus dem zweiten Weltkrieg zu rechnen. Es wird daher empfohlen, vor dem Beginn von Baumaßnahmen das entsprechende Gelände vorsorglich abzusuchen.
- Gemäß zweier Stellungnahmen des Landesamtes für Umweltschutz (vom 18. Mai 1994) und des Oberbergamtes (vom 09. Mai 1994) ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab dem Jahr 2010 mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen. Außerdem grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den Abbaubereich des ehemaligen Kalkstollens Dirmingen.
Die aufgrund der tektonischen Einflüsse meist kleinstückig zerfallenden Silt- und Feinsandsteine beinhalten eine erhöhte Hangrutschgefahr.
Es wird daher die Anwendung einer gegen Bodenbewegungen unempfindliche Bauweise bzw. Gebäudegründung empfohlen.
- Bei der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, handelt es sich um einen ehemaligen Hohlweg, der mit Fremdmassen (Erdmassen mit untergeordneten Anteilen an Bauschutt und Gartenabfällen) verfüllt wurde. Da es sich in diesem Bereich um aufgefüllte Massen handelt, wird empfohlen, den Baugrund hinsichtlich seiner Tragfähigkeit gesondert zu untersuchen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 83 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1 Dach

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig.

Für die Dacheindeckungen sind Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

2.1.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Flächige Verblendungen der Außenwände mit Metall-, Kunststoff- oder Faserzementmaterialien oder aus glasiertem Material sowie künstliche Materialnachbildungen sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 83 Abs.1 Nr.2e LBO)

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

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Eppelborn hat in seiner Sitzung am ...10.11.1993..... die 2.Änderung des Bebauungsplans "Auf der Ziegelhütte" beschlossen (§ 2 BauGB).
Dieser Beschluß wurde am 25.03.1994. durch Veröffentlichung im.....
Nachrichtenblatt der Gemeinde Eppelborn..... ortsüblich bekanntgemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde in Form von
.Planoffenlegung.in.der.Zeit.vom.05.04.1994..bis.zum.06.05.1994.....
durchgeführt (§ 3 Abs.1 BauGB).

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind,
wurden mit Schreiben vom 22.03.1994. am Bebauungsplanverfahren be-
teiligt (§ 4 Abs.1 BauGB).

Der Gemeinderat hat am 27.10.1994.. die Annahme und öffentliche
Auslegung des Entwurfes der 2.Änderung des Bebauungsplans "Auf
der Ziegelhütte" beschlossen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.11.1994..... durch
Veröffentlichung im Nachrichtenblatt der Gemeinde Eppelborn.....
ortsüblich öffentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB).

Der Entwurf zur 2.Änderung des Bebauungsplans "Auf der Ziegelhüt-
te" hat mit der Begründung in der Zeit vom 05.12.1994 bis ein-
schließlich 06.01.1995... öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die nach § 4 Abs.1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange
wurden mit Schreiben der Gemeinde vom 23.11.1994.. von der Ausle-
gung benachrichtigt (§ 3 Abs.2 Satz 3 BauGB).

Die während der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen
wurden vom Gemeinderat am 05.04.1995... geprüft.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 05.04.1995. diese
2. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Ziegelhütte" nach § 10
BauGB einschließlich der örtlichen Bauvorschriften als Satzung
beschlossen.

Eppelborn, den 24.04.1995



.....
Der Bürgermeister
(Lutz)

Dieser Plan wurde mit Schreiben des Bürgermeisters der Gemeinde
Eppelborn vom 24.04.1995 AZ. V/A St./Meu. zur Anzeige vorgelegt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht
(§ 11 BauGB).

Saarbrücken, den 19.6.1995

SAARLAND
Ministerium für Umwelt,
Energie und Verkehr

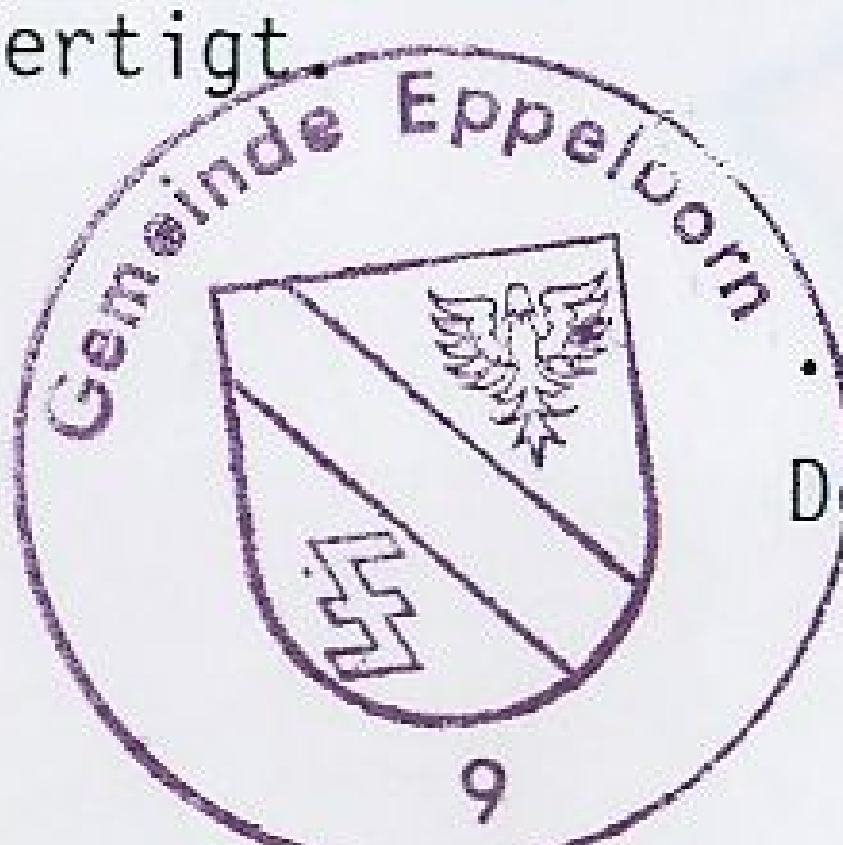
AZ.: C/4-5435/95 pr/bv

Ministerium für Umwelt, i.A.

.....
(Heiss)
Bauberrat

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Ziegelhütte"
wurde hiermit als Satzung ausgefertigt.

Eppelborn, den 04.09.1995



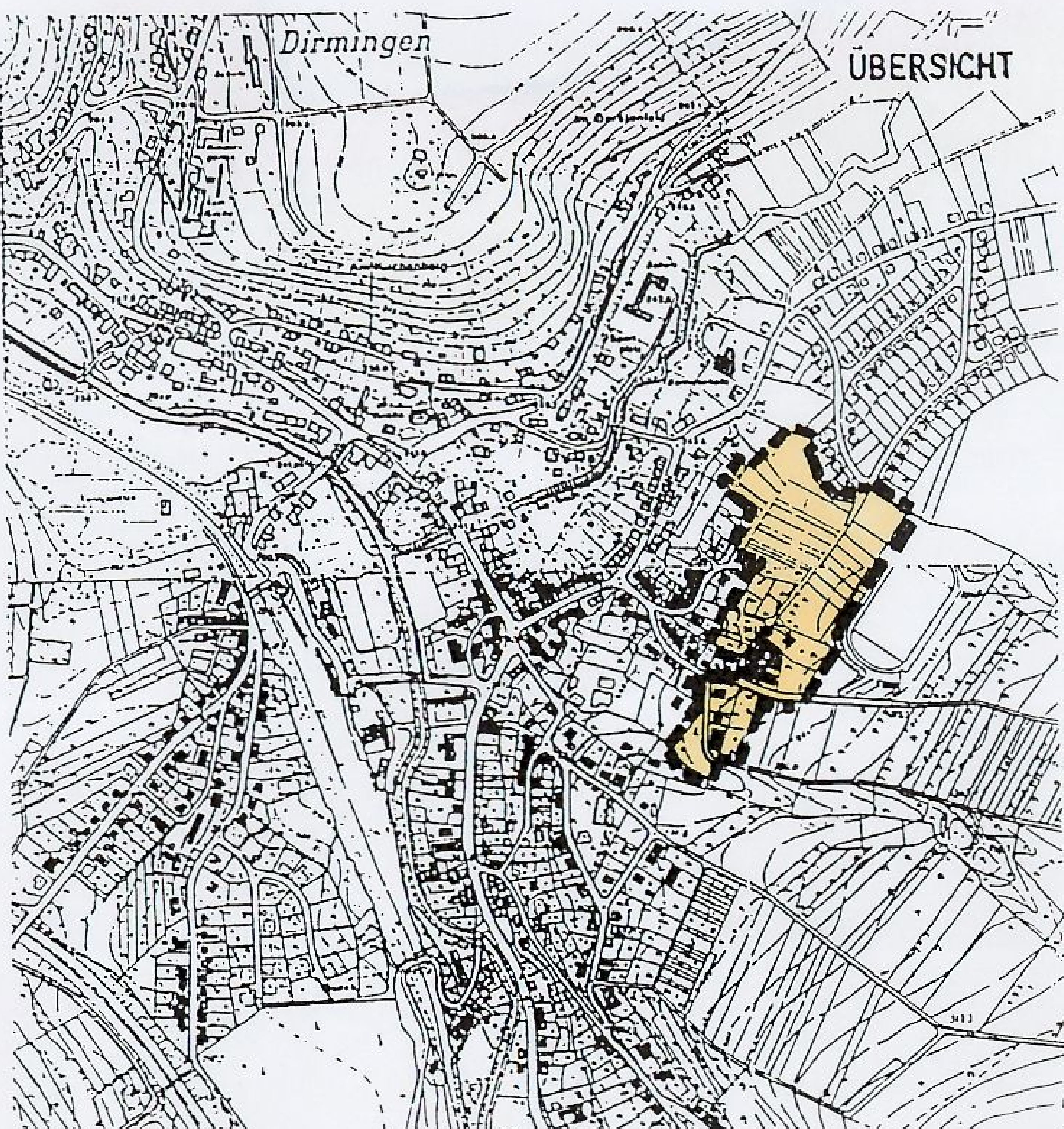
.....
Der Bürgermeister
(Lutz)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 04.09.1995 durch
das "Amtliche Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Eppelborn"
ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

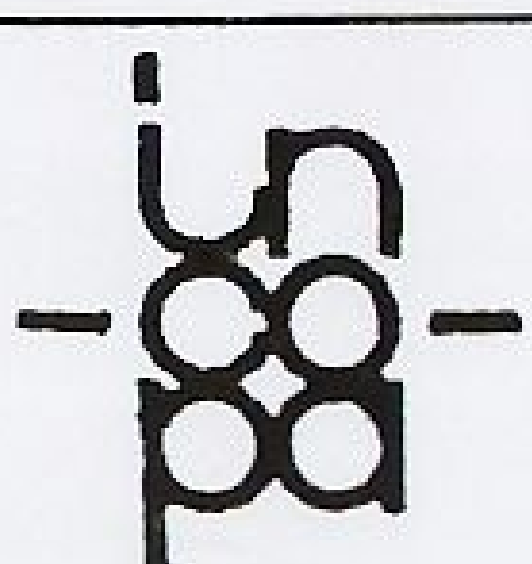
Eppelborn, den 04.09.1995



.....
Der Bürgermeister
(Lutz)



M.	1:500	PLAN NR.	17326/1102	PROJ. NR.	1114
BL. GR.	85/114	DATUM	MÄRZ 1995	GEZ.	MZ/LA
GEMEINDE EPPELBORN ORTSTEIL DIRMINGEN BEBAUUNGSPLAN "AUF DER ZIEGELHÜTTE" 2. ÄNDERUNG SATZUNG					



GESELLSCHAFT FÜR BAUPLANUNG UND
INTERNATIONALE COOPERATION M B H
66123 SAARBRÜCKEN AM HOMBURG 3