

# Planzeichenerläuterung

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

## Art der baulichen Nutzung

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



Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)



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)

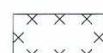


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fußgängerbereich

## Sonstige Planzeichen



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:	GRZ	Bauweise	Grundflächenzahl
a	1,0		

# 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

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

1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen

- Wohngebäude
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- sonstige Gewerbebetriebe

1.1.3 Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen

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

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen 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

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

2.1 Vollgeschosse  
(§ 20 BauNVO)

siehe Planeinschrieb in der Nutzungsschablone,  
hier: MI 1: zwingend III Vollgeschosse  
MI 2: II - III Vollgeschosse

2.2 Grundflächenzahl  
(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

siehe Planeinschrieb 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

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

### 5. Flächen für Nebenanlagen,Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

siehe Plan

Im MI 1 und MI 2 wird gem. § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

### 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 Hochstämmen sowie die Anlage von Pflanzbeeten zur Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Fußwege
- Notwendige Zufahrten zu den angrenzenden Grundstücken
- Außengastronomie

### 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

<b>Dächer</b>	<p>Die Dächer der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als 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. Die Dachhaut der geneigten Dächer ist mit Ziegeln oder Betondachsteinen in roten oder braunen Farbtönen auszuführen.</p>
<b>Werbeanlagen</b> (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	<p>Anlagen der Außenwerbung sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur an der Stütze 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 überholt werden. Unzulässig sind sinkende Leuchtreklamen sowie schwungende oder ständig sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit bewegten Bildern (Videoanlagen).</p>
<b>Ordnungswidrigkeiten</b> (§ 87 LBO Saarland)	<p>Gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1 LBO Saarland handelt ordnungswidrig, wer eine im Fahrzeug fahrend ist diesen nach § 85 LBO Saarland erlaubten örtlichen Bauvorschriften zuwidert handelt. Diese Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von 250.000,- € geahndet werden (§ 87 Abs. 3 LBO Saarland).</p>

## Kennzeichnungen

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

<b>Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</b>	<p>Im Bereich der gekennzeichneten Fläche bestand / bestellt eine Tankstelle mit Werkstatt (Attast Nr. EPP-4046).</p> <p>Aufgrund der nachgewiesenen Kontaminationen der Schutzgütes Grundwasser sowie des Erdreichts besteht Sanierungsbedarf.</p> <p>Es empfiehlt sich eine Sanierung des Schadens durch Ausbagern des kontaminierten Bodens und Wiederverfüllung der Baugruben mit sauberen Erdmassen.</p> <p>Auf diese Weise wird auch die festgestellte Kontamination der Bodenluft abgereinigt werden, da diese direkt mit den Belastungen im Erdreich korreliert.</p> <p>Im Rahmen der Sanierung ist das in der Baugruben anfallende kontaminierte Grundwasser über eine Wasserleitung abzuleiten und anschließend in den Kanal einzuleiten.</p>
--	---

## Hinweise

<b>Telekommunikationslinien</b>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Gemeinde Eppelborn wird sich vor Beginn der Baumaßnahme rechtzeitig mit der Deutschen Telekom Netzgesellschaft GmbH in Verbindung setzen.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Kabel Deutschland. Die Gemeinde Eppelborn wird sich vor Beginn der Baumaßnahme rechtzeitig mit der Kabel Deutschland GmbH &amp; Co. KG in Verbindung setzen.</p>
<b>Versorgungsanlagen</b>	<p>Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der energis Netzgesellschaft. Die Gemeinde Eppelborn wird sich vor Beginn der Baumaßnahme rechtzeitig mit der energis Netzgesellschaft in Verbindung setzen.</p>
<b>Boden Denkmäler</b>	<p>Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodendenkmälern nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.</p>
<b>Alter Bergbau</b>	<p>Der Bebauungsplan liegt im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Bei eventuellen Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von alter Bergbau zu achten und dies ggf. dem Oberbergamt mitzuteilen.</p>
<b>Wasserversorgung</b>	<p>Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen der WVO. Die Gemeinde Eppelborn wird sich vor Beginn der Baumaßnahme rechtzeitig mit der WVO in Verbindung setzen.</p>

## Gesetzliche Grundlagen

<b>Bund:</b>	<b>Land:</b>
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2365)	Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 259)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Befreiung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau Land (Investitions- erleichterungs- und Wohnbau Landsgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)	Kommunal Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1215)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauaufsichtsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Befreiung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau Land (Investitions- erleichterungs- und Wohnbau Landsgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)	Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 3)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990, PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)	Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 194), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1678 vom 11. März 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 676)
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 Umsetzung der Dienstleistungsrichtlinie auf dem Gebiet des Umweltrechts sowie zur Änderung umweltrechtlicher Vorschriften vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)	Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1374)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes Naturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Baubauernrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1715 zur Anpassung der Landesbauordnung an die Richtlinie 2006/123/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt vom 16. Juni 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S.1312)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) BImSchG 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-Immissionsschutz- gesetzes vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)	Saarländisches Nachbarrechtsgegesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 922)
Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)	Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG), Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art. 10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393)

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Eppelborn hat in seiner Sitzung am 10.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Marktplatz Eppelborn, Teilbereich B" beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2011 durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.04.2012 von der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Eppelborn hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.06.2012 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom 29.06.2012 den Personen und Stellen, die Stellungnahmen abgegeben haben, mitgeteilt.

## Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Eppelborn hat in seiner Sitzung am 10.11.2011 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung angenommen und für das frühzeitige Beteiligungsverfahren bestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Auslegen der Planunterlagen vom 05.12.2011 bis zum 06.11.2012 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 25.11.2011.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.12.2011 frühzeitig von der Planung unterrichtet (§ 4 Abs. 1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 06.01.2012 zur Stellungnahme eingeräumt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Eppelborn hat in seiner Sitzung am 29.03.2012 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung angenommen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 30.04.2012 bis einschließlich 30.05.2012 während der Dienststunden öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 20.04.2012 durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht.

## Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Marktplatz Eppelborn, Teilbereich B" wurde in der öffentlichen Sitzung am 28.06.2012 vom Gemeinderat der Gemeinde Eppelborn als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

## Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Marktplatz Eppelborn, Teilbereich B" wird hiermit ausgefertigt.

Eppelborn, den 28.06.2012  
  
 Der Bürgermeister  
 F. W. L. Müller

## Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 23.08.2012 durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Marktplatz Eppelborn, Teilbereich B" ist damit in Kraft getreten.

Eppelborn, den 23.08.2012  
 Gemeinde Eppelborn  
  
 Die Bürgermeisterin  
 Birgit Müller-Closet

## Übersichtslageplan (ohne Maßstab)



Maßstab  
1 : 500

Projektbezeichnung  
EPP-ÄND-MARKT-10-058

Planformat  
775 x 841 mm

Verfahrensstand  
Satzung

Datum  
28.06.2012

Bearbeitung  
Dipl. Geogr. Th. Eisenhut

- Gemeinde Eppelborn -

## 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marktplatz Eppelborn, Teilbereich B"