Legende

1. Art der baulichen Nutzung
(§5 Abs. 2 Nr.1 BauGB, §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschalone [GRZ mit Dezimalzahl: GRZ 0,4][GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß: GFZ 1,2][Vollgeschosse als Höchstmaß: III][Dachneigung: 20°-45°]

Nutzungsschalone [Art der Festsetzung: WA][GRZ mit Dezimalzahl: GRZ 0,4][Vollgeschosse als Höchstmaß: III][nur Einzelhäuser zulässig: E][Dachneigung: 30°-45°]

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

Hauptfirstrichtung

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Privatweg

Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen oberirdisch
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

Sonstige Gärten
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Begleitgrün
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Private Grünfläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

Wasserflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

Überschwemmungsgebiet
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

12. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

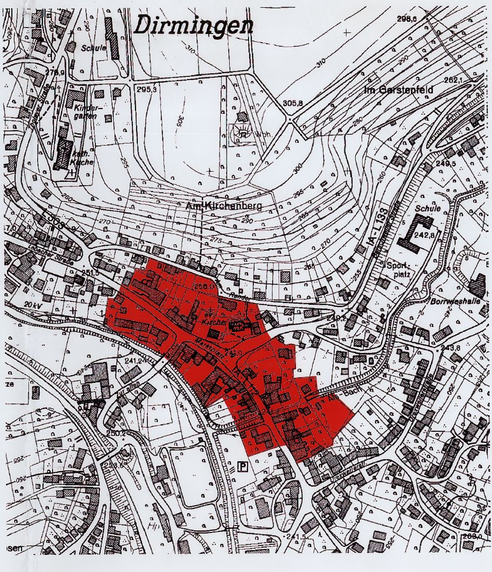
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

SAN — Sanierungsgebiet "Ortsmitte Dirmingen"



PLAN - NR.: 2086_01	DATUM 12.12.2003	STAND 21.12.2004
BEARBEITUNG MLA	PLANGRÖSSE 950 x 1400	MASZSTAB 1:500

GEMEINDE EPPELBORN, GEMEINDEBEZIRK DIRMINGEN
BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE DIRMINGEN "
Teilplan A

Planzeichnung

N

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 http:\\www.incopa.com

Textliche Festsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Bebauungsplan umfasst den Geltungsbereich des Rahmenplanes „Ortsmitte Dirmingen". Dabei handelt es sich um die Bebauung beiderseits der L 112 von der ehemaligen Brauerei Schäfer bis zur Illinger Straße Nr. 21.

Über das Sanierungsgebiet hinaus beinhaltet das Plangebiet fünf Baugrundstücke südlich der Straße „Am Render".

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

1.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 3 BauNVO als Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:

- **MISCHGEBIET** (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs.5. BauNVO werden:

Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und
Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

nicht zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht zulässig:

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

- **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die folgenden, gem. § 4 .Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben:

Gartenbaubetriebe und
Tankstellen

nicht zugelassen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Be-bauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- **Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO):** siehe Planzeichnung

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind 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,

mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen grundsätzlich um bis zu 50 von Hundert zulässig ist.

Für die folgenden Gebiete, die bereits am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, werden aus Gründen des Eigentumsschutzes gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO die folgenden abweichenden Obergrenzen festgelegt:

Mi 5:	0,5 GRZ	Überschreitung durch Nebenanlagen bis 50%
Mi 6:	0,5 GRZ	Überschreitung durch Nebenanlagen bis 50%
Mi 7:	0,7 GRZ	Überschreitung durch Nebenanlagen bis 1,0 GRZ
Mi 9:	0,5 GRZ	Überschreitung durch Nebenanlagen bis 50%
Mi 12:	0,4 GRZ	Überschreitung durch Nebenanlagen bis 0,9 GRZ
Mi 13:	0,6 GRZ	Überschreitung durch Nebenanlagen bis 0,9 GRZ
Mi 15:	0,5 GRZ	Überschreitung durch Nebenanlagen bis 1,0 GRZ
Mi 16:	0,4 GRZ	Überschreitung durch Nebenanlagen bis 0,7 GRZ
Mi 18:	0,5 GRZ	Überschreitung durch Nebenanlagen bis 50%

- **Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO) von Hauptgebäuden wird als Mindest- oder Höchstgrenze festgesetzt.(siehe Planzeichnung)

1.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als zulässige Bauweise je nach Eintragung in die Nutzungsschablone:

die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs.2 BauNVO
die geschlossene Bauweise (g) gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO
besondere Bauweise (b) als von den oben genannten abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

festgesetzt.

Als besondere Bauweise gilt einseitiger Grenzanbau:

Die Gebäude werden ohne Grenzabstand auf einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet. Die Grundstücksgrenze, auf die gebaut werden muss, ergibt sich aus der Planzeichnung bzw. den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

In Bereichen in denen die Nutzungsschablone keine Vorgabe zur Bauweise enthält, wird die Stellung der Gebäude zur Vermeidung von Unklarheiten durch die Baugrenzen und Baulinien verdeutlicht.

1.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 5 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- **Baulinien (§ 23 Abs. 2 BAuNVO)**

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

- **Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden. Das Hinausragen von Eingangstreppen und Aufgängen um bis zu 2m über die Baugrenze kann gemäß §23 Abs. 3 S. 3 BauNVO zugelassen werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Für die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen der Gebäude zueinander gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung des Saarlandes (LBO).

1.6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 5 und 23 BauNVO)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen für die Hauptbaukörper zwingen festgesetzt.

1.7. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Grenzabstandsflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn dadurch die Sicherheit im Straßenraum nicht beeinträchtigt wird. (Mindestsichtfelder nach EA 85/95)

1.8. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Wie in der Planzeichnung angegeben dienen die Flächen für den Gemeinbedarf den Zweckbestimmungen Kirche und Kindergarten.

1.9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung festgesetzt und umfassen

Straßenverkehrsflächen
Bürgersteige und
Flächen für die Straßenbegrünung.

Der Ausbau der Straßen erfolgt im Trennsystem mit erhöhten Bürgersteigen. Der mit einer gestrichelten Linie dargestellte geplante Straßenverlauf ist nicht rechtlich verbindlich. Der genaue Verlauf wird erst im Rahmen der verkehrstechnischen Planung ermittelt.

1.10. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Geltungsbereich festgesetzt:

- der verkehrsberuhigte Bereich zur öffentlichen Erschließung der Gebäude am Alsbach,
- der private Fußweg auf dem Gelände der evangelischen Kirchengemeinde,
- die öffentliche Parkfläche östlich des Kreuzungsbereiches.

1.11. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zwei bestehende Trafostationen als Versorgungsflächen festgesetzt.

1.12. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu gestalten und zu unterhalten.
Auf den öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser.

1.13. Wasserflächen sowie Flächen für die Regelung des Wasserabflusses(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Teile des Alsbaches werden als Wasserflächen gekennzeichnet, sie sind als oberirdisch fließendes Gewässer zu erhalten.

1.14. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §9 Abs.1a BauGB)

Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Bereiche einschließlich der Wasserflächen werden als Bereich für die Alsbachrenaturierung festgesetzt. Sie gehören zur Kerngebietsflächen des Gewässerrandstreifenprogramms III und sind entsprechend den Planungen des Zweckverbandes IIIrenaturierung zu gestalten. Diese Flächen stehen zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Verfügung.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege, sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann (z.B. Pflasterung, wassergebundene Decke).
Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen der geplanten Gebäude anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.
Es wird empfohlen bei Pflanzungen heimische standortgerechte Gehölzarten der folgenden Pflanzlisten zu verwenden:

- **Pflanzliste 1: Heimische Sträucher und Heckenpflanzen zur Grundstücksbepflanzung**

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Corylus avellana	Hasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crategus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster (immergrün)
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa canina	Heckenrose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe (Immergrün, giftig)
Viburnum opulus	Schneeball

- **Nicht heimische Sträucher, mit Tradition in ländlichen Gärten**

Philadelpus coronarius	Bauernjasmin
Hydrangea macrophylla	Bauernhortensie
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Syringa x chinensis	Flieder
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Ribes sanguineum	Johannisbeere

1.15. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Zufahrt ist mit einem Geh-und Fahr-, und Leitungsrecht zu Gunsten des Eigentümers des rückwärtigen Baugrundstückes an der III(Flurstück 7/2) zu belasten. Es dient dem Anschluss des Baugrundstückes an die Verkehrsflächen nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung.

1.16. Flächen für die Erhaltung bzw. das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Der Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches ist dauerhaft zur erhalten und zu pflegen, ausgenommen ortsuntypische Arten und abgängige Gehölze.

Der geplante Parkplatz ist einzugrünen. Pro 3 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14- 16 cm zu pflanzen. Als Unterpflanzung sind optisch ansprechende Stauden, Rosen und Bodendecker bzw. Heckenpflanzen (Auswahl siehe Pflanzliste 2) zu verwenden.

- **Pflanzliste 2: Baumreihe Parkplatz:**

Acer platanoides ‚Cleveland'	Spitzahorn
Acer platanoides ‚Columnare'	Spitzahorn
Fraxinus excelsior ‚Geesink'	Esche
Tilia cordata ‚Greenspire'	Winterlinde
Tilia cordata ‚Erecta'	Winterlinde

Pflanzliste : Heckenpflanzen

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus laurocerasus ‚Rotundifolia'	Lorbeerkirsche

Pro künftiges Baugrundstück sind mindestens zwei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Gehölze werden angerechnet. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm zu pflanzen (Auswahl siehe Pflanzliste 3).

Pflanzliste 3: Einzelbäume zur Grundstücksbepflanzung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Juglans regia	Walnuss
Tilia cordata	Winterlinde (nur bei großen Grundstücken)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (kleinkronig)
Fraxinus excelsior	Esche (stark wüchsig)
Birnen - Hochstamm	Bsp.: Alexander Lucas, Köstliche aus Charneu, Conference, Clapps Liebling, Frühe von Trevoux
Apfel - Hochstamm	Bsp.: Rote Sternrenette, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskopp, Roter Berlepsch, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne, Ontario
Kirsch - Hochstamm	Bsp.: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Zwetschgen -Hochstamm	Bspw. Wangenheimer Frühzwetschge

Als Ersatz für einen wegfallenden Baum sind jeweils 2 Laubbäume auf geeigneten Flächen insbesondere in stark versiegelten Grundstücksbereichen zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen(Auswahl siehe Pflanzliste 4).

- **Pflanzliste 4: Laubbäume für versiegelte Plätze, für den Straßenbereich**

Acer campestre ‚Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides ‚Cleveland'	Spitzahorn
Acer platanoides ‚Columnare'	Spitzahorn
Crataegus laevigata ‚Paul's Scarlet'	Rotdorn
Fraxinus excelsior ‚Geesink'	Esche
Tilia cordata ‚Greenspire'	Winterlinde

2 Örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO-Saarland)

2.1. Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 93 Abs.1 Nr. 1 und § 93 Abs.2 LBO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit den in der Planzeichnung festgesetzten Neigungen und Firstrichtungen zulässig.
Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit Dächern geringerer Neigung bzw. Flachdächern versehen werden.
Für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine zulässig. Dabei sind als Dachfarben rot und anthrazit vorgeschrieben.
Dachgauben und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Breite 2 m nicht überschreiten. Von der Traufe ist ein Abstand von mindestens 1m einzuhalten.
Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie als horizontales Band in einem einheitlichen Format auszuführen. Ausnahmeweise ist eine größere Gaube zur Betonung, z.B. einer Eingangssituation zulässig.
Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.
Flächige Verblendungen der Außenwände mit Metall-, Kunststoff- oder Faserzementmaterialien oder aus glasiertem Material sowie künstliche Materialnachbildungen sind unzulässig.

2.2. Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksteile: § 93 Abs.1 Nr. 2 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. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden (z.B. siehe Pflanzliste 1 und 3).

2.3. Werbeanlagen und Warenautomaten Gemäß §93 Abs.2 LBO:

Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden, nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.

- Werbeanlagen sind farblich und gestalterisch der Fassade anzupassen.
- Für jedes Geschäft ist pro Gebäudefront nur eine Werbeanlage zulässig.
- Für horizontal entlang der Fassade anzubringende Werbeanlagen gilt folgende Regelung:
- Die Höhe der Werbeanlage darf maximal 0,6 m betragen, ihre Länge maximal 2/3 der Gebäudefront. Sind mehrere Werbeanlagen in einer Gebäudefront zulässig, gilt diese Regelung für die Gesamtlänge der Anlagen. Der Abstand zur Hauskante muss mindestens 0,5 m betragen. Die Tiefe der Werbeanlagen darf maximal 0,2 m betragen.

Unzulässig sind:

- Großflächenwerbungen über 3m2
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbeanlagen auf Brandwänden, Giebeln, Dächern
- Werbeanlagen, die tragende Bauteile oder architektonische Gliederungen in einer das Ortsbild störenden Weise bedecken oder überschneiden.

Warenautomaten sind nur zulässig:

- In Ladeneingängen
- Auf Gebäudewänden, wenn sie bündig mit der Wand abschließen.

Alle Werbeanlagen unterliegen einer Genehmigungspflicht durch die Gemeinde (§ 83 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

2.4. 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 €°50.000,- geahndet werden (§ 95 Abs.3 LBO).

3 Kennzeichnungen

- **Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich drei Altstandorte für die gemäß Kataster des Landesamtes für Umweltschutz Altlastenverdacht besteht. Untersuchungen und Erdarbeiten im Bereich der altlastenverdächtigen Flächen sind der Unteren Bodenschutzbehörde und dem Landesamt für Umweltschutz anzuzeigen.

4 Nachrichtliche Übernahme

- **Denkmalschutz**

Bei der evangelischen Kirche handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 SDschG. Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetztes sind zu beachten und einzuhalten.

- **Überschwemmungsgebiet**

Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der Überschwemmungsgebiete von Ill und Alsbach. Die Vorschriften der entsprechenden Verordnungen sind zu beachten.

- **Illrenaturierung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an die Ill und umfasst einen Teil des Alsbaches. Beide Bäche und ihre Auen sind *Kerngebietsflächen des Gewässerrandstreifenprogramms Ill* des Modellvorhabens „Illrenaturierung" und sind entsprechend den Vorgaben der Pflege- und Entwicklungspläne zu erhalten bzw. Weiter zu entwickeln.

- **Gewässerrandsstreifen**

Im Bereich der Gewässerrandstreifen von Ill und Alsbach sind bezüglich der Unterhaltung, Pflege und Entwicklung die Vorgaben des § 56 Saarländisches Wassergesetz zu beachten(u.a. Bauverbot).

- **Verkehrsrecht**

Die Landesstraßen I. Ordnung L 112 und L 133 befinden sich in der Baulast des Landes, weshalb tangierende Planungen mit dem Landesbetriebes für Straßenbau als zuständige Fachbehörde abzustimmen sind.

- **Sanierungsgebiet**

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Dirmingen". Die entsprechenden Vorschriften des Baugesetzbuches und der Sanierungsgebietssatzung sind zu beachten.

4 Hinweise

- **Abstimmung**
  Vor Inangriffnahme jeglicher Baumaßnahmen ist in Abstimmung mit den Leitungsträgern (Gemeindewerke, Tiefbauamt, EVS, Telekom, energis, Kabel Deutschland, VSE, WVO, etc.) die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen zu ermitteln. Straßenbaumaßnahmen sind mindestens 8 Wochen vor Baubeginn mit den Leitungsträgern abzustimmen.
- **Entwässerung**
  Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend den Zielen des § 21 Landesbauordnung (LBO) des Saarlandes i.V.m. § 49a Saarländisches Wassergesetz (SWG) vorrangig auf den einzelnen Grundstücken genutzt, versickert oder verrieselt werden.
- **Bepflanzung**
  Alle Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der entsprechenden DIN-Normen zu pflegen und zu erhalten. Bei den Anpflanzungen sind die definierten Abstände des Nachbarschaftsrechtes einzuhalten bzw. abzustimmen.
  Die zu erhaltenden Gehölze sind während der Bauphase gem. DIN 18920 zu sichern.
- **Boden**
  Im Plangebiet ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Ein vorsorgliches Absuchen des Geländes durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen.

  Der Oberboden soll vor dem Beginn von Baumaßnahmen gemäß DIN 18.915 abgetragen und abseits vom Baubetrieb in Mieten gelagert werden.
  Die im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und verwendeten Bodenmassen sind unter Berücksichtigung Grundwasser schützender, Boden schützender sowie abfallrechtlicher Gesetze/ Bestimmungen zu prüfen und einer Wiederverwertung und/oder Entsorgung zuzuführen.

  Bodenfunde sind dem Staatlichen Konservatoramt gemäß § 16 Abs. 1 und 2 Saarländisches Denkmalschutzgesetz anzuzeigen.
- **Baumpflanzungen**
  Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die derzeit geltenden technischen Richtlinien und die darin beschriebenen Mindestabstände, besonders im Hinblick auf Ver- und Entsorgungsanlagen, zu beachten.
- **Immissionen durch Verkehrsgeräusche**
  Für das Baugebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung bezüglich des geplanten Parkplatzes angestellt (Gutachten vom 26.03.04 Büro ISU mbH). Nähere Einzelheiten ergeben sich aus der Begründung zum Bebauungsplan und dem genannten Gutachten, das Bestandteil der Begründung ist.
- **Baugrundstücke**
  Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht bindend. Die verbindlichen Grundstücksgrenzen werden durch eine katasteramtliche Vermessung hergestellt.
- **Gewässerrandstreifen**
  Bezüglich der Gewässerrandstreifen sind die Bestimmungen des § 56 Saarländisches Wassergesetz zu beachten.
- **Landesstraßen**
  Bei Änderungen der Straßen ist die Zustimmung des Landesbetriebes für Straßenbau als zuständige Fachbehörde erforderlich.

- **Erläuterung der Nutzungsschablonen**

Nutzungsschablone Baugebiet:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachneigung

Nutzungsschablone Gemeinbedarfsfläche

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung

Rechtsgrundlagen

Bund:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S.137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung 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 Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S.1950)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695, zuletzt geändert durch Siebtes Euro-Einführungsgesetz vom 9.9.2001
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331)
- Bundes-Bodenschutz-und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.Juli 1999, BGBl. I Nr. 36 vom 16.07.1999, S.1554)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung des Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung 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. 1 S. 2902)
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 3050), zuletzt geändert durch Siebtes Euro-Einführungsgesetz vom 3.12.2001
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S.2350), geändert durch Art. 16a des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3672)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27. Juli 2001
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABL. EG Nr. L 206 vom 22.7.1992, S.7), geändert durch die Beitrittsakte von 1994 und durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (Abl. EG Nr. L 305 vom 8.11.1997, S. 42)

Land:

- Landesbauordnung (LBO) Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822) ;zuletzt geändert am 19.05.04 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498)
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1333 vom 27. April 1994 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 31 vom 31.06.1994, S. 866)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1530 vom 10. September 2003 (Amtsblatt S. 2606)
- Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz, SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes S. 346), zuletzt geändert durch das Gesetz Nr. 1383 vom 05.02.1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 258)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.03.1998 (Amtsblatt des Saarlandes S. 306)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege des Kulturdenkmäler im Saarland (Saarländisches Denkmalschutzgesetz - SDschG) vom 12. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 993), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 7. November 2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158)
- Landesentwicklungsplan „Siedlung" des Saarlandes in der Fassung vom 11. September 1997, bekannt gemacht am 9. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 57 vom 29. Dezember 1997, S 1316)
- Landesentwicklungsplan , Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur" des Saarlandes vom 13. Juli 2004, (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 34 vom 29. Juli 2004, S. 1574ff)
- Das saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28.Februar 1973 (Amtsbl. S.210) zuletzt geändert durch den Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S. 1130)
- Gesetz zur Umsetzung des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Saarland vom März 2002, Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz-SBodSchG)

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom .....

Der Bürgermeister **Eppelborn, den** 22.02.'05

F.-H. Linz

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 11.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am 19.12.03 **ortsüblich bekanntgemacht worden.**

Der Bürgermeister **Eppelborn, den** 22.02.'05

F.-H. Linz

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 11.10.2004 bis einschließlich 12.11.2004 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 01.10.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bürgermeister **Eppelborn, den** 22.02.'05

F.-H. Linz

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 20.01.2005 diesen Bebauungsplan nach § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister **Eppelborn, den** 22.02.'05

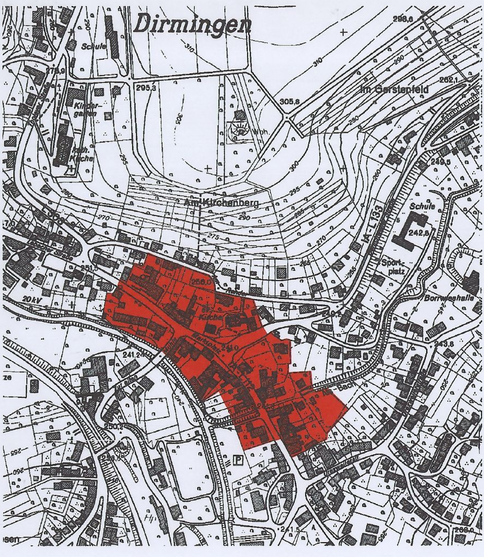
F.-H. Linz

Dieser Bebauungsplan bedarf gemäß § 10 (2) BauGB keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderatrat und der Ort, an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am 28.04.'05 **ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.**

Der Bürgermeister **Eppelborn, den** 22.02.'05

F.-H. Linz



PLAN - NR.: 2086_01	DATUM 12.12.2003	STAND 21.12.2004
BEARBEITUNG MLA	PLANGRÖSSE 950 x 1000	MASZSTAB ohne

GEMEINDE EPPELBORN, GEMEINDEBEZIRK DIRMINGEN
BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE DIRMINGEN "
Teilplan B

Textliche Festsetzungen

N

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 http:\\www.incopa.com