SATZUNG

für den Bebauungsplan "Ortszentrum Urexweiler-Nord"

im Ortsteil Urexweiler der Gemeinde Marpingen

Bestandteil des Bebauungsplanes sind Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Die Festsetzungen beruhen auf § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I., S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. , S 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466) und der Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung - LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr.23/1996, Seite 477)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BAUGESETZBUCH UND §§ 1 - 23 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 nicht zulässig.
Oberhalb des Erdgeschosses sind gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO nur Wohnungen zulässig.

Mischgebiet (MI)
Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO die Ziffern 6 - 8 nicht zulässig.
Oberhalb des Erdgeschosses sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur Wohnungen zulässig.
Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestehender landwirtschaftlicher Betriebe und Einrichtungen sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig, soweit die übrige Mischgebietsnutzung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl sowie der Anzahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung festgesetzt
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die zulässige max. Traufhöhe bestimmt.
Bezugspunkt ist
zulässiger 1-Geschossigkeit 0,25 m
zulässiger 2-Geschossigkeit 0,50 m
Als Traufhöhe gilt der Abstand des Schnittpunktes der Dachhaut mit der Außenwand zur natürlichen Geländeoberfläche.
Garagen und Nebengebäude dürfen eine Gesamthöhe von 4,50 m, gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Im Einzelfall können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser Vorschrift zu unbilliger Härte oder zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes führen würde.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO) festgesetzt
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind, mit Ausnahme von Versorgungsanlagen, nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür gekennzeichneten Flächen (GA/St) zulässig

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Baum- und Gehölzgruppen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorzunehmende Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Bäume und Sträucher der Pflanzliste 1 und 2 zu pflanzen.

4.3 Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
Die in der Planzeichnung festgesetzten Verbindungswege auf den Parzellen Nr.1 und 165/9 zwischen Hauptstrasse und Anlieferungsweg Schule/Kindergarten sind als mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen festgesetzt

4.4 Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
Bei der Realisierung von Neubebauung im Umfeld des Sportplatzes sind lärmschutztechnische Maßnahmen notwendig, die die Lärmemissionen an den Gebäuden auf das zulässige Maß beschränken. Die Erfüllung dieser Festsetzung kann durch eine Duldungsverpflichtung im Baulastenverzeichnis ersetzt werden

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 93, ABS. 5 LANDESBAUORDNUNG IN VERBINDUNG MIT § 9, ABS. 4 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1. Gestaltung der Hauptgebäude

- Zur Dacheindeckung dürfen bei Wohn- und Geschäftsgebäuden nur naturrote Ziegel oder ziegelrote Dachsteine verwendet werden, bei öffentlichen und sakralen Gebäuden ist auch Schieferdeckung zulässig
- Die Dächer sind grundsätzlich als Satteldächer oder ähnliche Dächer (Walmdach, Kruppelwalmdach, Mansarddach) mit den im Bebauungsplan gekennzeichneten Hauptfirstrichtungen zulässig
  Bei untergeordneten Bauteilen und Garagen sind Pultdächer, deren Neigung um nicht mehr als 5° von derjenigen des Daches des Hauptgebäudes abweicht und Flachdächer ausnahmsweise zulässig. Flachdächer sind dauerhaft zu begrünen
- Dachneigungen sind zwischen 25° und 38° zulässig
- Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, gemessen ab unterstem Dachausschnitt, einer Breite von max. 2,0 m und einem Abstand von mind. 1,2 m voneinander zulässig
  Dacheinschnitte sind nicht zulässig
  Nicht zulässig sind Fledermausgauben und Spitzgauben ohne Wange. Frontgleiche Dachaufbauten (Frontspitzen, Zwerghäuser) sind zulässig und erwünscht
  Dachflächenfenster sowie Dachgauben dürfen in ihrer Summe 50 % der dazugehörigen Dachflächenbreite nicht überschreiten. Sie sind in einem Abstand von mind. 1,50 m von der seitlichen Außenwand anzuordnen
- Dachüberstände sind möglichst gering zu halten; max. 0,35 m (in der Waagerechten gemessen) vor der Fassadenfläche (nicht vor etwaigem Traufgesims).
- Als Fassadenmaterialien sind zugelassen: Putz in weiß oder hellen Erdfarben, beim Sockel zusätzlich Anstrich in hellen Erdfarben, Sicht- oder Natursteinmauerwerk. Historisches Bruchsteinmauerwerk ist entsprechend den Belangen der Denkmalpflege sichtbar zu erhalten.
  Fenster sind in stehendem Rechteckforma zulässig; Glasflächen sind, außer im Erdgeschoß, ab einer Größe von 0,6 m² durch Sprossen oder Setzhölzer zu gliedern. Eloxiertes Aluminium ist als Rahmenmaterial für Fenster nicht zulässig. Türen mit metallisch wirkender Oberfläche sind nicht zulässig. Die Farben der Fensterrahmen und Türen dürfen mit den übrigen Farben des Gebäudes kontrastieren, wenn die Farbgestaltung insgesamt unaufdringlich bleibt. Gedeckte Farben sind zu bevorzugen.
- Schaufenster im Erdgeschoß müssen bei einer höchstzulässigen Breite von 1,7 m durch Pfeiler von mind. 0,3 m gegliedert werden. Eine feinere Teilung wird empfohlen.
- Vorhandene Fenstergewände, Gesimse, Türeinfassungen etc. sind zu erhalten und in ihrer ursprünglichen Form wieder herzustellen.

Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

Garagen sind mit einem flachgeneigten Dach auszuführen. Eindeckung mit ziegelroten Beton-, Faserzementsteinen oder Ziegeln..
Blechgaragen sind nicht zulässig.
Fassaden: wie Hauptgebäude.

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
Über die unter Punkt A. **4.2** festgesetzten Anpflanzungen hinaus ist je 250 m² Grundstücksfläche ein großkroniger einheimischer Laubbaum (Hochstamm) anzupflanzen.
Abfahrten und Rampen zu Garagen in Untergeschossen dürfen eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten.
Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind die Flächen gärtnerisch anzulegen. Für Grundstücke an der Hauptstraße gilt diese Regel nicht.
Zugänge und Stellplätze sind in wassergebundener Decke auszuführen. Die Grünflächen können durch Hochbord oder Mauer max. 0,20 m hoch von den befestigten Flächen abgegrenzt werden.
Für rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind Staketenzäune sowie Hecken zugelassen. Maximale Höhe 1,0 m, bei Hecken 2,0 m. Bei nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Einfriedungen ist Maschendraht bis 1,5 m Höhe zulässig.

Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für die im jeweiligen Gebäude angebotenen Produkte oder Leistungen für die dort ansässigen Dienstleistungsbetriebe zulässig.
Werbeanlagen dürfen eine Breite von 2/3 der Hausbreite und eine Höhe von 1/10 der Fassadenhöhe, gemessen zwischen Traufe und Vorfläche, nicht überschreiten.
Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf max. 2,5 m² pro Fassadeneinheit betragen.
Die Werbeanlagen sind in Form, Farbe und Schriftart der Fassade anzupassen, an der sie befestigt werden. Ausgenommen sind geschützte bzw. marktübliche Warenzeichen bis 0,25 m² Größe.
Hochtransparente und Transparente in Form von bedruckten/beklebten Wannenleuchten sind nicht zulässig.
Die dauerhafte Beklebung und Plakatierung von Schaufenstern gilt als Herstellung von Werbeanlagen und fällt unter die obenstehenden Vorschriften.

Warenautomaten:
Warenautomaten dürfen nur Produkte enthalten, die in dem Gebäude, auf dem die Automaten aufgestellt werden, ebenfalls angeboten werden. Sie sind so auszuführen, daß sie sich der umgebenden Fassade in Farbe und Gestalt unterordnen.

Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9a Bundesnaturschutzgesetz
Alle grünordnerischen Festsetzungen gem. 4.2 gelten als Ausgleichsmaßnahmen und werden anteilmäßig den neu zu bebauenden Grundstücksflächen zugeordnet

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 für Einzelbäume

Bäume 1. Ordnung
Aesculus hippocastanum – Roßkastanie
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Tilia cordata – Winterlinde
Quercus petraea – Traubeneiche

Bäume 2. Ordnung
Sorbus aucuparia – Vogelbeere

Pflanzliste 2 für Hecken

Ligustrum vulgare	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Ribes alpinum	Johannisbeere
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt III Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1142), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
- das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I., S. 466)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in 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 Wohnbauland vom 22 April 1993 (BGBl I. S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I 1991 S. 58)
- die Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr.23/1996, Seite 477)
- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 18. April 1989 (Amtsblatt des Saarlandes vom 04. Mai 1989 S. 567), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes vom 31. Mai 1993 S. 427)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), ergänzt durch § 8a des Gesetzes vom 6. Februar 1993 (BGBl. I., Nr. 6, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346)

Stand der Planunterlage

Wendel – 5. Aug. 1997
Im Auftrag
Verm.-Ass.

VERFAHRENSÜBERSICHT

Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Marpingen in seiner Sitzung am **21. 09. 1993** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortszentrum Urexweiler-Nord" im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Beschluß wurde am **22. 10. 1993** ortsüblich bekannt gemacht. Die Ausarbeitung erfolgte durch die LEG Saar, Landesentwicklungsgesellschaft Saarland.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **25. 10. 1994** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung am 02. 03. 1994 durchgeführt. durchgeführt.

1. Öffentliche Auslegung

Die 1. Offenlegung des Bebauungsplanes „Ortszentrum Urexweiler-Nord „mit Begründung hat der Rat der Gemeinde Marpingen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 08. 02. 1996 beschlossen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25. 03. 1996, von der 1 Offenlegung benachrichtigt.
Der Bebauungsplan und die Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09. 04. 1996 bis einschließlich 10. 05. 1996 erstmalig offen.
Die Bekanntmachung zur Auslegung erfolgte am 29. 03. 1996

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

gemäß Anlage zur PlanZVO vom 18. Dez. 1990

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet
MI - Mischgebiet

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(1.6) Geschoßflächenzahl
08 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

III. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

IV. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen
Schule
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
F Feuerwehr

V. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
V Verkehrsberuhigter Ausbau

VI. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

VII. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch
unterirdisch

VIII. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

ö = öffentliche Grünflächen
p = private Grünflächen
Parkanlage der Gemeinde Marpingen
Sportplatz
Spielplatz

IX. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
Erhaltung von Bäumen

X. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

XI. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
ST GA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen

XII. Sonstige Darstellungen

Hauptfirstrichtung
SD Satteldach
25°-38° mögliche Dachneigung
vorhandene Bebauung
Flurstücksgrenzen
336/5 Flurstücksbezeichnung

Rechtsverbindliche, amtliche Fassung

2. Öffentliche Auslegung

Aufgrund von Planungsänderungen wurde der Bebauungsplan in seinen Grundzügen geändert. Die 2. Offenlegung des Bebauungsplanes „Ortszentrum Urexweiler-Nord" mit Begründung hat der Rat der Gemeinde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 14. 10. 1996 beschlossen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26. 11. 1996 von der 2.Offenlegung benachrichtigt.
Der Bebauungsplan und die Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. 12. 1996 bis einschließlich 06. 01. 1997 zum zweiten Mal öffentlich aus.
Die Bekanntmachung zur zweiten Auslegung erfolgte am 22. 11. 1996

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Planzeichenerläuterung und Textfestsetzungen) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 19. 03. 1997 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Marpingen, den 24.4.97

Der Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist dem Minister für Umwelt, Energie und Verkehr nach § 11 BauGB am 27.06.1997 angezeigt worden.

Saarbrücken, den 07.07.1997
AZ: C/1-5552/97 ks/po

SAARLAND
Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr
Postfach 10 24 61
66024 Saarbrücken

(Heise)
Bauoberrat
Der Minister für Umwelt, Energie und Verkehr

Der Bebauungsplan ist am 19.03.97 von der Gemeinde Marpingen als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Satz 1 BauGB ausgefertigt worden.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist nach § 12 BauGB am 25.07.97 durch die Gemeinde Marpingen mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Marpingen, den 29.7.97

Der Bürgermeister
i.V. Marie-Luise Huber 1. Beigeordnete
24.07.1997

GEMEINDE MARPINGEN

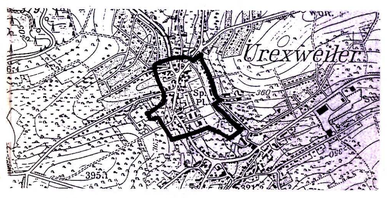
GEMEINDE MARPINGEN

ORTSTEIL UREXWEILER

BEBAUUNGSPLAN

"ORTSZENTRUM UREXWEILER TEILBEREICH NORD"

M 1:500



Aufgestellt: Bearbeitet:
Vorentwurf: Januar 1994 PREUSSER / REMMLINGER
Entwurf: Dezember 1995
Entwurf 2.Offenlegung: Oktober 1996

LEG
Landesentwicklungsgesellschaft Saarland