

# 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 Mischgebietenutzung 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 Geschößflächenzahl sowie der Anzahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die zulässige max. Traufhöhe bestimmt.

zulässiger 1-Geschossigkeit 3,50 m  
zulässiger 2-Geschossigkeit 6,50 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.21 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verbindungswege auf den Parzellen 1+1.2 und 16+9 zwischen Hauptstrasse und Anliegersweg 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 Baustellenverzeichnis 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 Hauptfächrichtungen 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 befestigen.

- 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 Dachauschnitt, 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 Waage-rechten 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 Denkmal-pflege sichtbar zu erhalten.  
Fenster sind in stehendem Rechteckforma zulässig; Glasflächen sind, außer im Erdgeschoß, ab einer Größe von 0,6 m<sup>2</sup> 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 kontrastie-ren, 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 m<sup>2</sup> Grund-stücksfläche 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.

Zugang und Stellplätze sind in wassergebundener Decke auszuführen. Die Grünflä-chen 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Größe.

Hochtransparente und Transparente in Form von bedruckten/beklebten Wann-leuchten 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 gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz

Alle grünoberflächenrechtlichen Festsetzungen gem. 4.2 gelten als Ausgleichsmaßnahmen und werden insgesamt den neu zu bebauenden Grundstücksflächen zugeordnet.



## Pflanzlisten

### Pflanzliste 1 für Einzelbaume

#### Baume 1. Ordnung

Aesculus hippocastanum - Roßkastanie  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Tilia cordata - Winterlinde  
Quercus petraea - Traubeneiche

#### Baume 2. Ordnung

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

### Pflanzliste 2 für Hecken

Ligustrum vulgare  
Carpinus betulus  
Lonicera xylosteum  
Ribes alpinum  
Euonymus europaeus  
Rosa canina  
Sambucus nigra

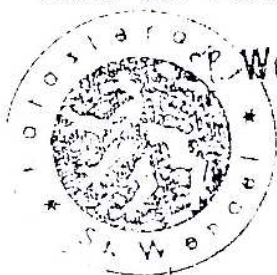
Liguster  
Hainbuche  
Geißblatt  
Johannisbeere  
Pfaffenhütchen  
Hundertkaiser  
Holunder

## 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 II 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 Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 18. April 1989 (Amtsblatt des Saarlandes vom 04. Mai 1989, S. 557), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes vom 21. Mai 1993, S. 422)
- ◆ das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), ergänzt durch Art. 6 des UVP-Gesetzes vom Februar 1990 (BGBl. I, Nr. 6, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 5 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

den 5. Aug. 1993

im Auftrag

(Unterschrift)  
(Stempel)  
Verantwortlich

# VERFAHRENSÜBERSICHT

Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Marpingen in seiner Sitzung am **24. 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.

## 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**



## 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. 04. 1997 angezeigt worden.

Saarbrücken, den 07. 07. 1997

AB: CM-5552/97 HS/20

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

1. A.  
  
(Heiss)  
Bauberrat


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.

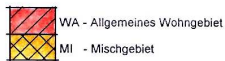
Marpingen, den 29. 07. 97

Der Bürgermeister

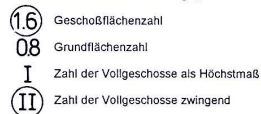
  
i. V. Marie-Luise Kuhn, 1. Beigeordnete  
29. 07. 1997



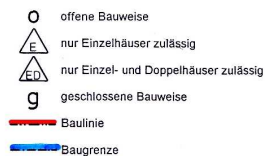
I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



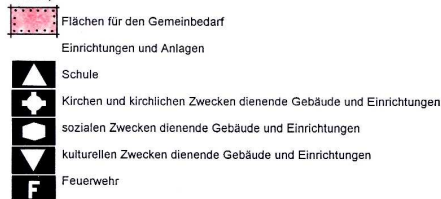
II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



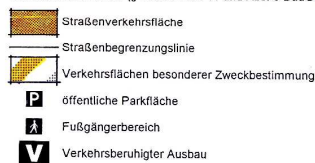
III. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



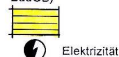
IV. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB)



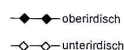
V. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



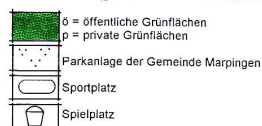
VI. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



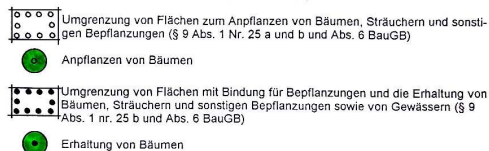
VII. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



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



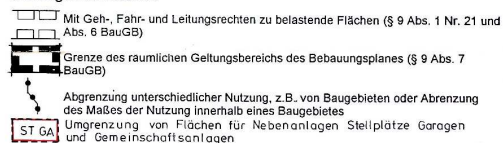
IX. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



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



XI. Sonstige Planzeichen



XII. Sonstige Darstellungen





*Rechtskräftige, colonierte Planung*

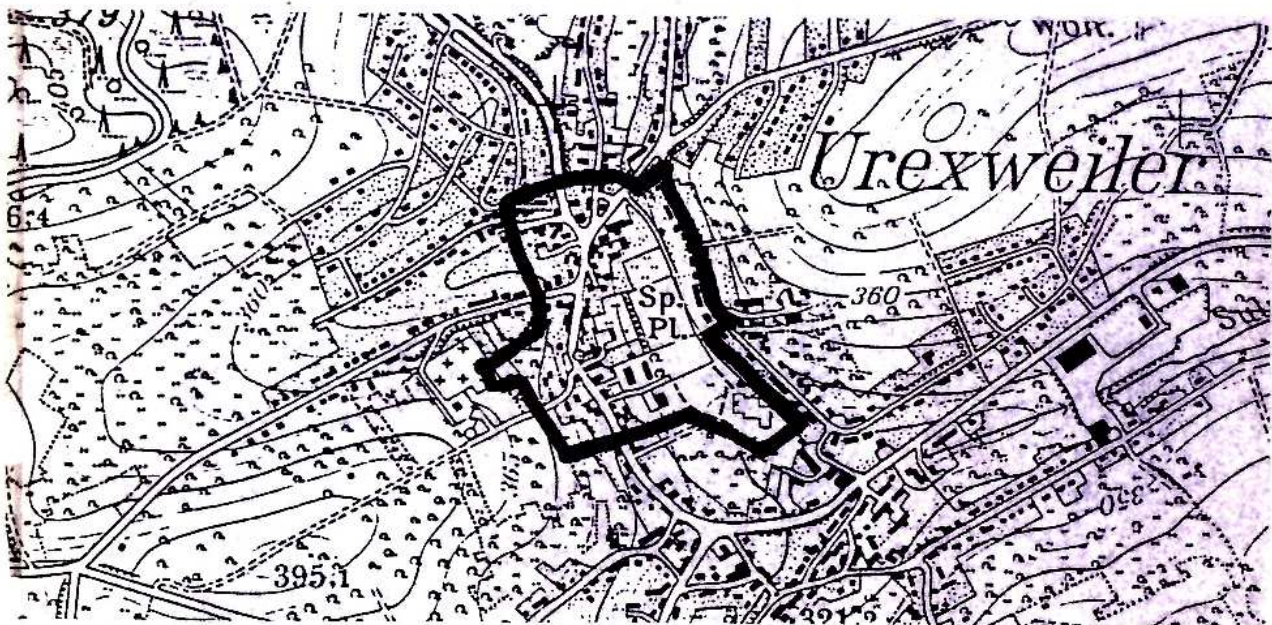
# GEMEINDE MARPINGEN

## 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