



#### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "EICHENLAUBHOF"

Die Planausarbeitung erfolgte durch das Planungsbüro AIG Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH, Brahmsstraße 11, 67655 Kaiserslautern.

#### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 1. Juli 1987 i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, Jhg. 1986), geändert durch Artikel 1 des Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, Jhg. 1993), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189, Jhg. 1996) und zuletzt geändert aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Bauordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz - 1996-BauROG) vom 16.05.1997 (BGBl. I S. 2081 Jhg. 1987) in der am 01.01.1998 gültigen Fassung.
- Bauaufsichtsverordnung (BauVO) vom 27. Januar 1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, Jhg. 1990) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, Jhg. 1993).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 56, Jhg. 1991).
- Landesbauordnung Saarland (LBO) Landesbauordnung für das Saarland vom 27. März 1996.

#### A. ZEICHENERKLÄRUNG

##### 1.0 FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Sonderräume, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
- Zweckbestimmung
- Sonderräume, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), z.B.: Reiterhof

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

GR 200 m<sup>2</sup> Grundfläche mit Flächenangabe, als Höchstmaß

GF 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche mit Flächenangabe, als Höchstmaß

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, römische Ziffer

Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt

TH 9,0m als Höchstmaß, Traufhöhe TH

FH 12,5m als Höchstmaß, Firsthöhe FH

OK 10,0m als Höchstmaß, Oberkante OK

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaute Fläche

nicht überbaute Fläche

Überbaute Fläche

nicht überbaute Fläche

##### 1.4 Bauplätze für Sport- und Spielanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Zweckbestimmung:

Sportanlage, Reitplatz

##### 1.5 Verkehrsflächen (§ 9(11) und (6) BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung:

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung

P Parkfläche

A Fußgängerbereich

W Erschließungsweg (Privaterschließung)

W Reitweg

##### 1.6 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

-○-○- unterirdisch

Zweckbestimmung:

A Abwasser

W Wasser

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

Grünflächen

Zweckbestimmung:

P Parkanlage

Spielplatz

##### 1.8 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

##### 1.9 Planungen, Nutzregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a, 25 b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen Baume

Anpflanzen Bäume

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der amtlichen Flurkarte.

#### B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

###### 1.1 SO (Sonderräume, die der Erholung dienen) § 10 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauVO

Das Sonderräume erhält die Zweckbestimmung Reiterhof. In diesem, der Erholung dienenden Sonderräume sind entsprechend der Zweckbestimmung Nutzungen zulässig, die im direkten Zusammenhang mit der Freizeitanlage Reiterhof stehen.

Zulässig sind Einrichtungen zur Unterbringung der Feriengäste (N 3 und N 4) eine Hofstelle mit Restaurant sowie Jugendgruppenunterkunft (N 2) eine Hofstelle mit Ställen und Werkstätten sowie Ställe zur Unterbringung der Pferde (N 1). Darüber hinaus ist die Errichtung eines Reitplatzes als Sport- und Spielanlage zulässig.

Untergeordnete Nebenansiedlungen und Einrichtungen (z. B. Lengenplatz), im Sinne des § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen, sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Nutzung der nichtüberbaubaren Flächen ist nur in dem Umfang zulässig, wie sie den landschaftsgerichtlichen Festsetzungen zum Sonderräume nicht entgegenstehen.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO um eine Wohnung je begrennt 10.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

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

Die festgesetzte absolute Grundfläche darf nicht überschritten werden, sie muss innerhalb der durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen liegen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für:

- Garagen- und Stellplätze
- Nebengebäude unterhalb des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

auf 25 von Hundert beschrankt:

Hierin sind Zufahrten und Zuwegungen i. s. d. § 19 Abs. 4 BauNVO ausgenommen. Zuwegungen und Terrassen sind nicht auf die max. zul. Grundfläche anzurechnen.

Maximal sind Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 80 m<sup>2</sup>. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten.

Die zulässige Gebäudehöhe wird bestimmt durch die Festsetzung einer maximal zu lassenden Traufhöhe. Als Bezugshöhe (Messpunkt) gilt der Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand und des oberen Daches des Gebäudes. Gleichzeitig wird die zulässige Gebäudehöhe bestimmt durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe. Maßgeblich für die jeweilige Trauf- oder Firsthöhe ist der tiefe Geländevertiefung am Gebäude.

Zulässige Überbaute Flächen unterhalb der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 8 Abs. 1 BauNVO) um eine weitere Vollgeschosse erhöht. Für jede Ferienhauseinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

Überbaute Stellplätze, sogenannte Carports, können dann in die Bebauung integriert werden, wenn mindestens 2 Seiten von Oberkante Standfläche PKW bis Unterkante Dach offen bleiben.

###### 3. Überbaute Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Nebengebäude, Stellplätze und Garagen

Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO. Garagen und überdeckte Stellplätze dürfen nicht außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche errichtet werden.

Für jede Ferienhauseinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

Überbaute Stellplätze, sogenannte Carports, können dann in die Bebauung integriert werden, wenn mindestens 2 Seiten von Oberkante Standfläche PKW bis Unterkante Dach offen bleiben.

###### 4. Sonstige Nebenanlagen

Die vor Versetzung des Gebäudes mit Elektricität, Gas und Wasser sowie zur Abfuhr von Abwasser dienenden Nebenanlagen, insbesondere auch die erforderlichen Anlagen der Biogasanlagen, können als Ausnahmen auf den nicht überbaubaren flächen des Sonderräumes Reiterhof zugelassen werden.

###### 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß 1-geschossige Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen, unzulässig sind.

###### 6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die zur verkehrslichen Erschließung des Gebäudes erforderlichen Anlagen sind als verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung. Die Überbaute Flächen müssen innerhalb der Verkehrsflächen unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt. Die Überbaute Flächen sollen innerhalb der Verkehrsflächen selbst (wassergebundene Decken) und seitliche Mulden (Graben) über den beliebten Oberboden zur Versickerung gebracht werden.

###### 7. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Leitungen der Ver- und Entsorgung sind innerhalb der Verkehrsflächen unterhalb der Geländeoberfläche herzulegen.

###### 8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen im Gelungsbereich sind mit der Zweckbestimmung "Private Grün" und "Parkanlage" festgesetzt.

###### 9. Landespflegerische Festsetzungen

Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

###### 10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Auf den innerhalb des räumlichen Gelungsbereichs des vorabbenannten Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standorgenerische heimische Hochstämme bzw. Sträucher gem. der unter Hinweise aufgeführten Pflanzen zu pflanzen.

Alle nichtüberbaute Grundstücksflächen und nicht als Sport-, Arbeits-, Lager-, Stellplatz- und/oder Verkehrsflächen dienenden Grundstücksstellen sind als Grünflächen anzulegen.

Je nach Intensität der Nutzung sind die Flächen entweder mit einer Gebrauchsrasenmischnung (z. B. RSG 4) für die intensive Nutzung (Liege-, Spielfläche um die Ferienhäuser) oder mit einer Wildpflanzenausfall-Mischung (Blumenwiese) für die extensive Nutzung (Zusammen- oder der natürlichen Sukzession zu übertragen).

Pro 200 m<sup>2</sup> nichtüberbaute Grundstücksflächen sind hochstämmige Laubbäume oder Strauchgruppen (mindestens 5 Arten) gemäß der unter Hinweise aufgeführten Pflanzen anzupflanzen und zu integrieren.

Die geschlossenen Pflanzungen von bestehenden Wohnhäusern/Ställen und der Reithalle sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei sind je 20 m<sup>2</sup> Wandafläche mindestens eine Kletterpflanze vorzusehen; entsprechende Kletterpflanzen sind der Pflanze zu entnehmen.

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung für die Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, ebenso sind der vorhandene Geländebestand östlich des bestehenden Wohnhauses/Stallung sowie die gekennzeichneten Bäume innerhalb des vorabbenannten Bebauungsplanes zu erhalten und während der Baumaßnahmen entsprechend DIN 19820 zu sichern.

In der Planung sind mit AM 3 und AM 4 gekennzeichneten Flächen sind vorzugsweise mit Pflanzen der unter Hinweise separat angegebenen "Pflanzliste Güleslio" zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Bepflanzung ist in dem Umfang vorzunehmen, dass sich daraus ein wirksamer Sichtschutz ergibt.

Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die nichtbehandelungsdürftigen Niederschlagswässer der Erschließungsflächen sowie das aus der Dachentwässerung anfallende Regenwasser ist in offenen Gräben zu abführen. Die entfallenden Niederschlagswässer der Geländeoberfläche sind direkt auf die Oberfläche des Geländeoberflächen zu versickern.

Die im vorabbenannten Bebauungsplan bezeichneten Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Gründungsplan zum vorabbenannten Bebauungsplan wie folgt anzulegen:

###### AM 1 Entwicklung einer Streubstelle (Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen gemäß der unter Hinweise aufgeführten Pflanzliste)

###### AM 2 Entwicklung eines Feldgehölzes

###### AM 3 Entwicklung eines lockeren Gehölzbestandes und einer Sukzessionsfläche

###### AM 4 Entwicklung eines lockeren Gehölzbestandes und einer Sukzessionsfläche

#### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 83 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

##### 1. Dachform und Dachneigung

Dächer sind grundsätzlich als Satteldächer auszubilden; Nebengebäude und Garagen können auch mit Pultdächern versehen werden. Zur Dachdeckung sind dunkeltonige Materialien zu verwenden. Die zulässige Dachneigung ist entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsabschreibung festgesetzt