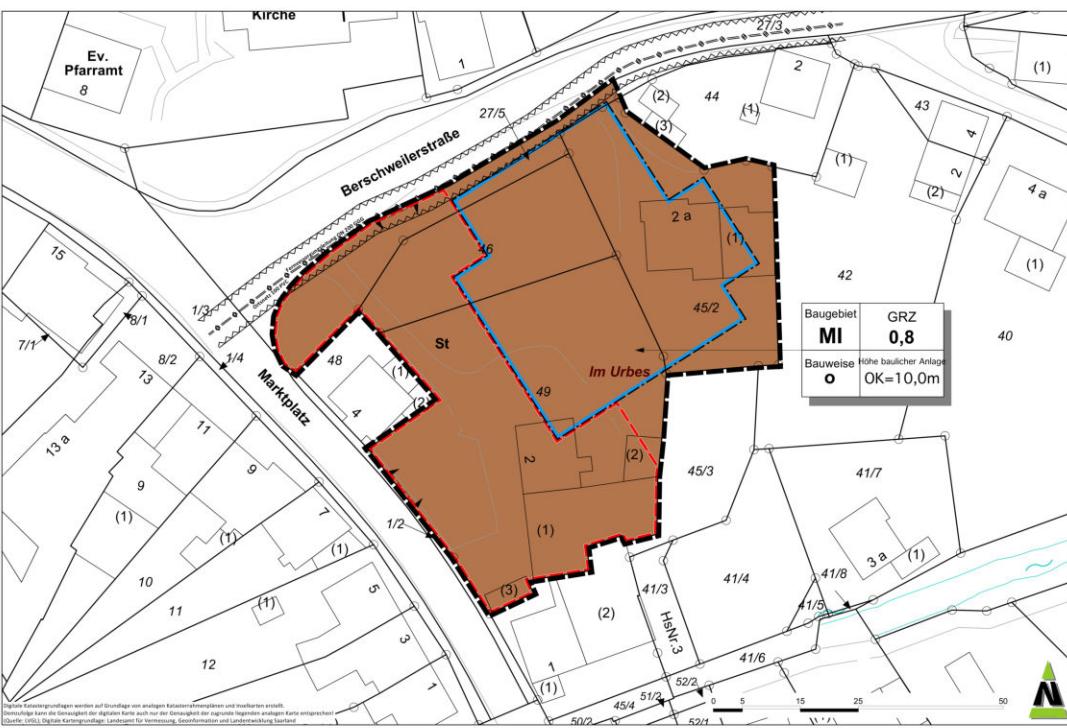




Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textteil

Festsetzungen
gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1 Mischnutzung (§ 6 BauNVO)

siehe Planzeichnung
Mischnutzungen dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1 Zulässige Arten von baulichen Nutzungen

Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- Geschäft- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

1.2 Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes die gem. § 6 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 6 16 - 21 BauNVO)

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsabschöpfung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Mischnutzungsbereich wird auf 0,8 festgesetzt.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einem Wert von 1,0 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

siehe Nutzungsabschöpfung

Im Mischnutzungsbereich wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:

OK 10,0 m

Die Gebäudehöhen im MI werden ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante der Straße „Marktplatz“, gemessen in der jeweiligen Wandmitte, senkrecht zur Straße.

Die zulässige Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Bautypen, wie technische Aufbauten, auf max. 20% der Dachfläche bis zu einer Höhe von 1,5 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als zulässige Bauweise die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudearten in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

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

siehe Planzeichnung

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

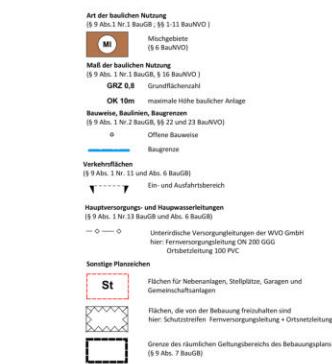
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdeckte Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nicht überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den dafür durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.

Die zulässige Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Bautypen, wie technische Aufbauten, auf max. 20% der Dachfläche bis zu einer Höhe von 1,5 m überschritten werden.

Die zulässige Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Bautypen, wie technische Aufbauten, auf max. 20% der Dachfläche bis zu einer Höhe von 1,5 m überschritten werden.

Planzeichnerläuterung

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



Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-BodenSchutzgesetz/BodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsblatt 2020 S. 211, 760).

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. 1 i.V.m. Art. 16 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).

Plansicherungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Eppelborn hat in seiner Sitzung am 13.01.2021 die Aufstellung der 1. Teiländerung des bebauungsplans „Ortsmitte Dirmingen“ beschlossen (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.10.2021 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Eppelborn als Satzung beschlossen.

Eppelborn, den

Satzungsbeschluss

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Dirmingen“ wurde in der öffentlichen Sitzung am 08.12.2022 vom Rat der Gemeinde Eppelborn als Satzung beschlossen.

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

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Eppelborn, den

Ausfertigung

Die Satzung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Dirmingen“ wird hiermit ausgefertigt.

Eppelborn, den

Der Bürgermeister

Die fröhliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 29.11.2021 bis 03.12.2021 durchgeführt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.11.2021 fröhlich von der Planung unterrichtet (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Eppelborn hat in seiner Sitzung am 29.09.2022 den Entwurf der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit vom 17.10.2022 bis einschließlich 16.11.2022 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Art und umfangreiche Informationen verfügbaren sind, wurden am 07.10.2022 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Eppelborn als öffentlich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.2022 von der Auslegung beauftragt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Eppelborn hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.12.2022 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 26.01.2023 mitgeteilt (§ 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

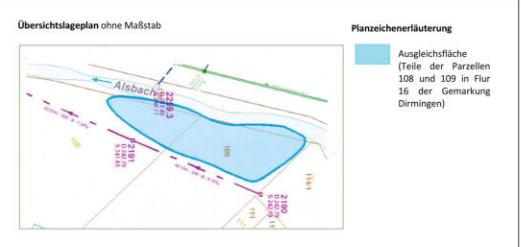
Eppelborn, den

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.01.2023 von der Auslegung beauftragt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Eppelborn hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.12.2022 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 26.01.2023 mitgeteilt (§ 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Rechtskräftiger Bebauungsplan
"Ortsmitte Dirmingen" (Januar 2005)Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
(gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)Nachrichtliche Übernahme
gem. § 9 Abs. 6 BauGB

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Überschwemmungsgebiet
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Überschwemmungsgebiete von III und Alsbach. Die Vorschriften der entsprechenden Verordnungen sind zu beachten. In Abstimmung mit dem LUA muss daher im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens der erforderliche Retentionsausgleich geplant und entsprechende Retentionsbereiche dem Bebauungsplan zugeordnet werden.

Schutzmaßnahmen/Fernversorgungslösung und Ortsnetzleitung
In der Berschweilerstraße, - Planzeichnung, verlaufen folgende Leitungen der WVO (Wasser Versorgung Ostsaar) GmbH:

- Fernversorgungslösung ON 200 GGG (Schutzstreifen: 6,0 m)

- Ortsnetzleitung 100 PVC (Schutzstreifen: 4,0 m)

Diese Schutzstreifen dürfen nicht überbaut werden. Um Schäden an diesen Anlagen zu vermeiden, sind Baubeginn-Suchgräben erforderlich, um die genaue Leitungslage festzustellen.

Hinweise

Munitionsgefahren
Im Planbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Es wird daher empfohlen, das Baugebiet vor geplanten Erdarbeiten durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung detektieren zu lassen.

Boden denkmäler
Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

Telekommunikationslinien
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom und der Vodafone Deutschland GmbH.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Besondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrt geöffnet und ggf. mit Kabelziehzeiträumen angefahren werden können. Die Kabelschutzzwecknung der Telekom ist zu beachten.

Rodungs- und Rückschnittarbeiten
Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind bei erforderlichen Rückschnitt- und Rodungsarbeiten von im Bebauungsplangebiet stehenden Gehölzen die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten (Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar).

Aufstellungs- und Rückschnittarbeiten
Der zu entfernende Gehölzbestand sowie die abzureißenden Gebäude sind vor Baubeginn durch fachkundige Personen zu prüfen, ob sie aus Farnersmausbau oder das Vorkommen anderer besonders und/oder streng geschützter Tierarten untersuchen zu lassen.

Seitens des LUA wird angeraten aus Gründen des Artenschutzes, Nisthilfen für Gebäuderüter sowie Farnersmauskästen an den Außenanlagen anzubringen.

Abläsen oder Ablässtendverdichtige Flächen
Gelangen dem Vorhabenträger im Plangebiet Abläsen oder Ablässtendverdichtige Flächen zur Kenntnis oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzhöhe des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitswelt zu informieren.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind so zu errichten, dass diese bei der Zu- und Ausfahrt die Sichtbeziehungen zum fließenden Verkehr nicht behindern.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:
Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
Bauinzungsvorordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.05.2021.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Gesetz zum Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
Saarländisches Landesplanungsgesetz (SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592, zur Neuerordnung des Landesraums und zur Neuerordnung der saarländischen Raumordnung, rechtskräftig ab dem 01. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358).
Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuerordnung der saarländischen Raumordnung und Bauleitpläne, ab dem 01. Januar 2022 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 2629).
Saarländisches Wassergericht (WVG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuerordnung der saarländischen Raumordnung und Bauleitpläne, ab dem 01. Januar 2022 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 2629).
Gesetz zum Schutz von schädlichen Umweltbelastungen (LUBW), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuerordnung der saarländischen Raumordnung und Bauleitpläne, ab dem 01. Januar 2022 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 2629).
Gesetz zum Schutz von schädlichen Umweltbelastungen durch Luftverunreinigungen und Abwasserbelastungen (Luft- und Abwasserbelastungsgesetz - BlnASchG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuerordnung der saarländischen Raumordnung und Bauleitpläne, ab dem 01. Januar 2022 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 2629).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung des Gesetzes vom 14. August 2019 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuerordnung des Landesraums und zur Neuerordnung der saarländischen Raumordnung und Bauleitpläne, ab dem 01. Januar 2022 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358).
Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuerordnung der saarländischen Raumordnung und Bauleitpläne, ab dem 01. Januar 2022 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 2629).
Gesetz zum Schutz von schädlichen Umweltbelastungen durch Luftverunreinigungen und Abwasserbelastungen (Luft- und Abwasserbelastungsgesetz - BlnASchG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuerordnung der saarländischen Raumordnung und Bauleitpläne, ab dem 01. Januar 2022 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 2629).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung des Gesetzes vom 14. August 2019 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
Gesetz zum Schutz von schädlichen Umweltbelastungen durch Luftverunreinigungen und Abwasserbelastungen (Luft- und Abwasserbelastungsgesetz - BlnASchG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuerordnung der saarländischen Raumordnung und Bauleitpläne, ab dem 01. Januar 2022 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 2629).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung des Gesetzes vom 14. August 2019 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
Gesetz zum Schutz von schädlichen Umweltbelastungen durch Luftverunreinigungen und Abwasserbelastungen (Luft- und Abwasserbelastungsgesetz - BlnASchG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuerordnung der saarländischen Raumordnung und Bauleitpläne, ab dem 01. Januar 2022 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 2629).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung des Gesetzes vom 14. August 2019 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18