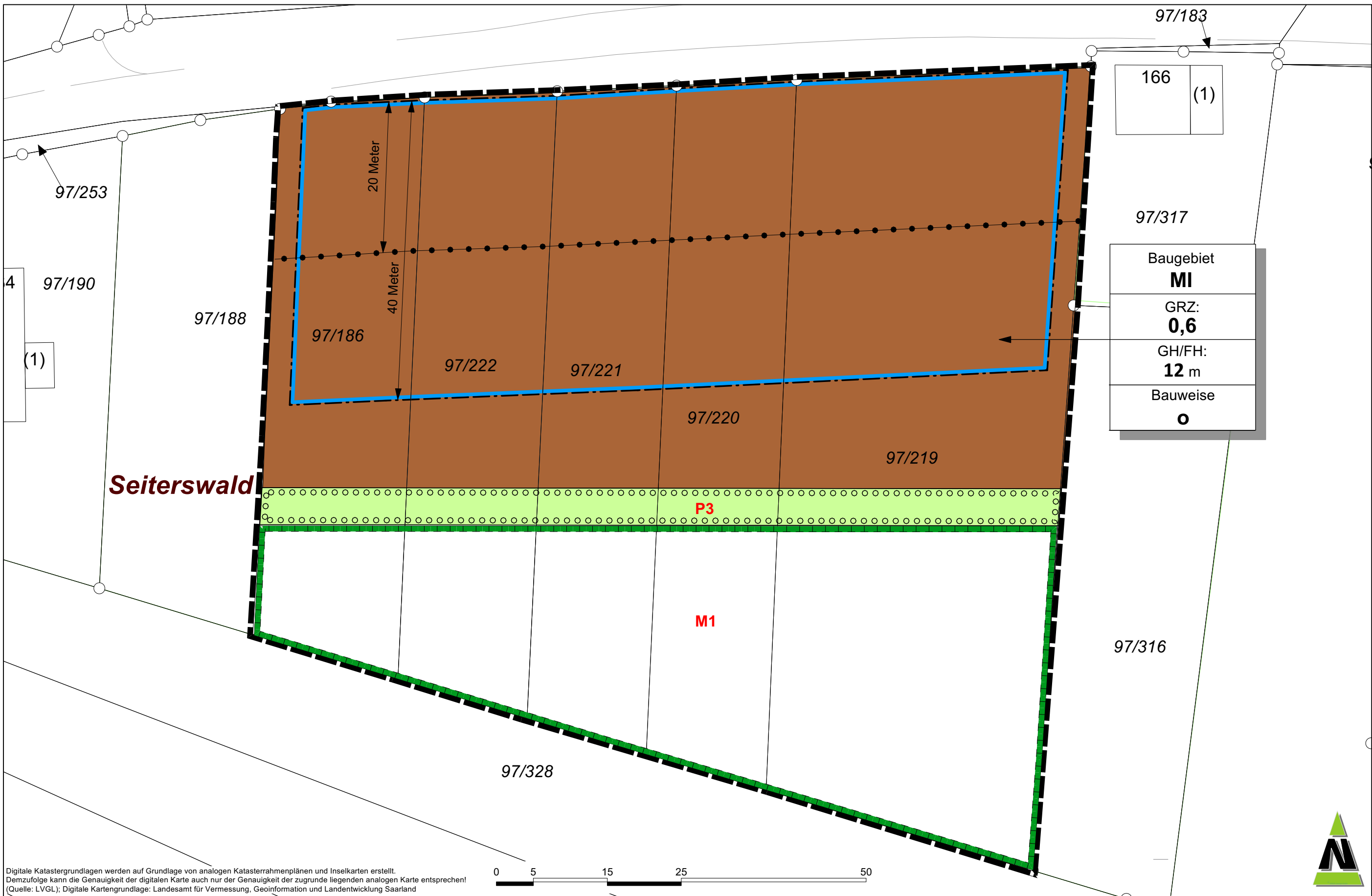




Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

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

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BNVO)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 - 19 BauNVO)

GRZ 0,6

Grundflächenzahl

GH/FH 12 m

Höhe baulicher Anlagen
hier: maximale Gebäudehöhe
(oberste Dachbegrenzungskante / First)

Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 22 BauNVO)



Offene Bauweise



Baugrenze

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)



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



Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

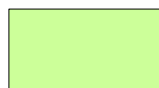


Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Pflanzmaßnahme

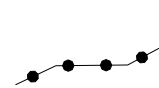
Sonstige Planzeichen



Farblisch ergänzende Darstellung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Mischgebiet 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 (nur zwischen Hauptstraße und Perlschnur)
- Geschäfts- 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

1.1.2 Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

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

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

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Mischgebiet wird auf 0,6 festgesetzt.

Gem. § 19 Abs. 4 sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von:

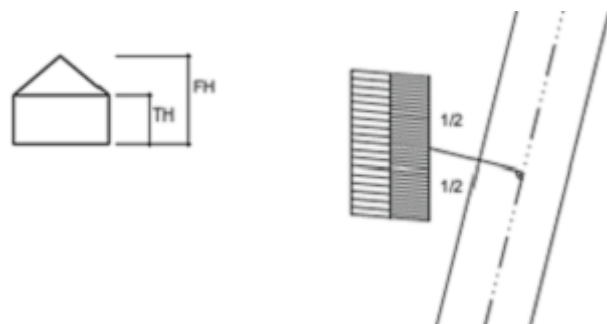
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen. Eine Überschreitung der GRZ durch die o.g. Anlagen ist nicht zulässig.

2.2 höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablone

Für das Mischgebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die max. Gebäudehöhe/ Firsthöhe (FH - Oberste Dachbegrenzungskante) von max. 12 Meter, jeweils über dem Niveau der Achse der nördlich angrenzenden Hauptstraße, gemessen in der Mitte der an die Straße angrenzenden Gebäuseite senkrecht zur Straßenachse, festgesetzt.

Systemskizze



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

siehe Nutzungsschablone

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

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

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 Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potentiellen Schadstoffkontamination getrennt abgeleitet (Trennsystem). Das Schmutzwasser ist dem Kanal in der Hauptstraße zuzuleiten.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

siehe Planzeichnung

M1: Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche M 1 ist als extensiv zu pflegende Streuobstwiese zu entwickeln. Hierzu sind Obstbäume in einem Raster von 12 m x 12 m zu pflanzen. Die Wiese ist durch ein bis zweimalige Mahd pro Jahr extensiv zu bewirtschaften. Das Mahdgut ist abzufahren. Ein Düngemittel oder Pestizideinsatz auf der Wiese ist nicht zulässig.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

siehe Planzeichnung

P1: Alle nicht überbaubaren und nicht als Arbeits-, Lager-, Park- und Verkehrsflächen dienenden Grundstücksflächen sind als gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierzu ist pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Hochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

P2: Alle Stellplatzflächen mit mehr als 12 Stellplätzen sind einzugrünen. Hierzu ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter Hochstamm in unmittelbarer Nähe der Stellplätze zu pflanzen.

P3: Im Bereich der mit P3 gekennzeichneten Fläche sind einheimische standortgerechte Feldgehölze zu pflanzen. Die Pflanzungen haben in einem Raster von 1,5 m x 1,5 m zu erfolgen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt lediglich eine beispielhafte Auswahl an geeigneten standortgerechten heimischen Gehölzen dar:

Pflanzliste Laubbäume

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Winterlinde (Tilia cordata)
Heimische Obstbaumsorten

Pflanzliste Sträucher

Schlehe (Prunus spinosa)
Zweigflügeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hasel (Corylus avellana)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hundsrose (Rosa canina)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme / Stammbüsche: 2xv, StU 10-12 cm
- Heister: 2xv, ab 100 m
- Sträucher: 2Tr.; ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB.

9. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungs- bereichs der Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Hinweise

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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Nisthilfen und Fiedermauskästen

Unabhängig von einem möglichen artenschutzrechtlichen Erfordernis sind beim Neubau von Gebäuden künstliche Nisthilfen und Quartiere für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter sowie hochwertige Fiedermauskästen (z.B. der Firma Schwegler) einzubauen. Dazu sind verschiedene Einbauelemente, wie Formsteine für Gebäudebrüter und Nistkästen zur Anbringung an Gebäuden und an Bäumen im Handel erhältlich.

Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist für den Planbereich derzeit keine Einträge auf. Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Schädliche Bodenveränderungen sind somit nicht auszuschließen. Werden im Planungsgebiet Altlasten, altlastverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Ergeben sich im Rahmen von Bauvorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 64 der Landesbauordnung (LBO) und im Baugenehmigungsverfahren nach § 65 LBO konkrete Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Altlasten, altlastverdächtigen Flächen oder schädlichen Bodenveränderungen, ist das LUA über die zuständigen unteren Bodenschutzbehörden bei den unteren Bauaufsichtsbehörden zu informieren.

Denkmalschutz

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfinden nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

Externer ökologischer Ausgleich

Der externe ökologische Ausgleich erfolgt über die Ökokontomaßnahmen „Renaturierung Mühlenbach, 2.BA“ in Saarlouis-Lisdorf und „In der Hohl“ in Homburg Erbach der Landschaftsagentur Plus GmbH. Die Sicherung des ökologischen Ausgleichs erfolgt gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB.

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

Plansicherstellungsgesetz 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.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) 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).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Mai 2021 (Amtsbl. I S. 1491).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), 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).

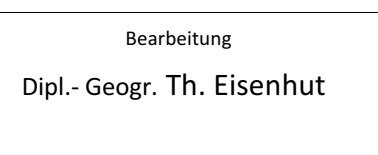
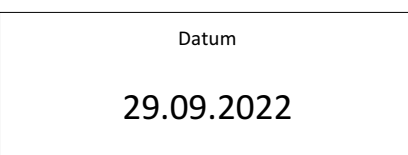
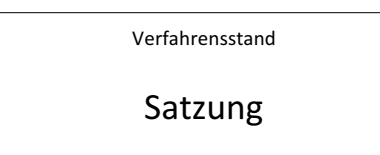
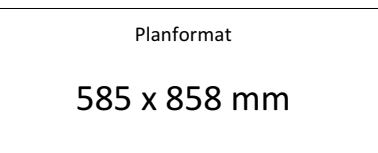
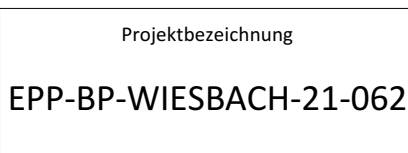
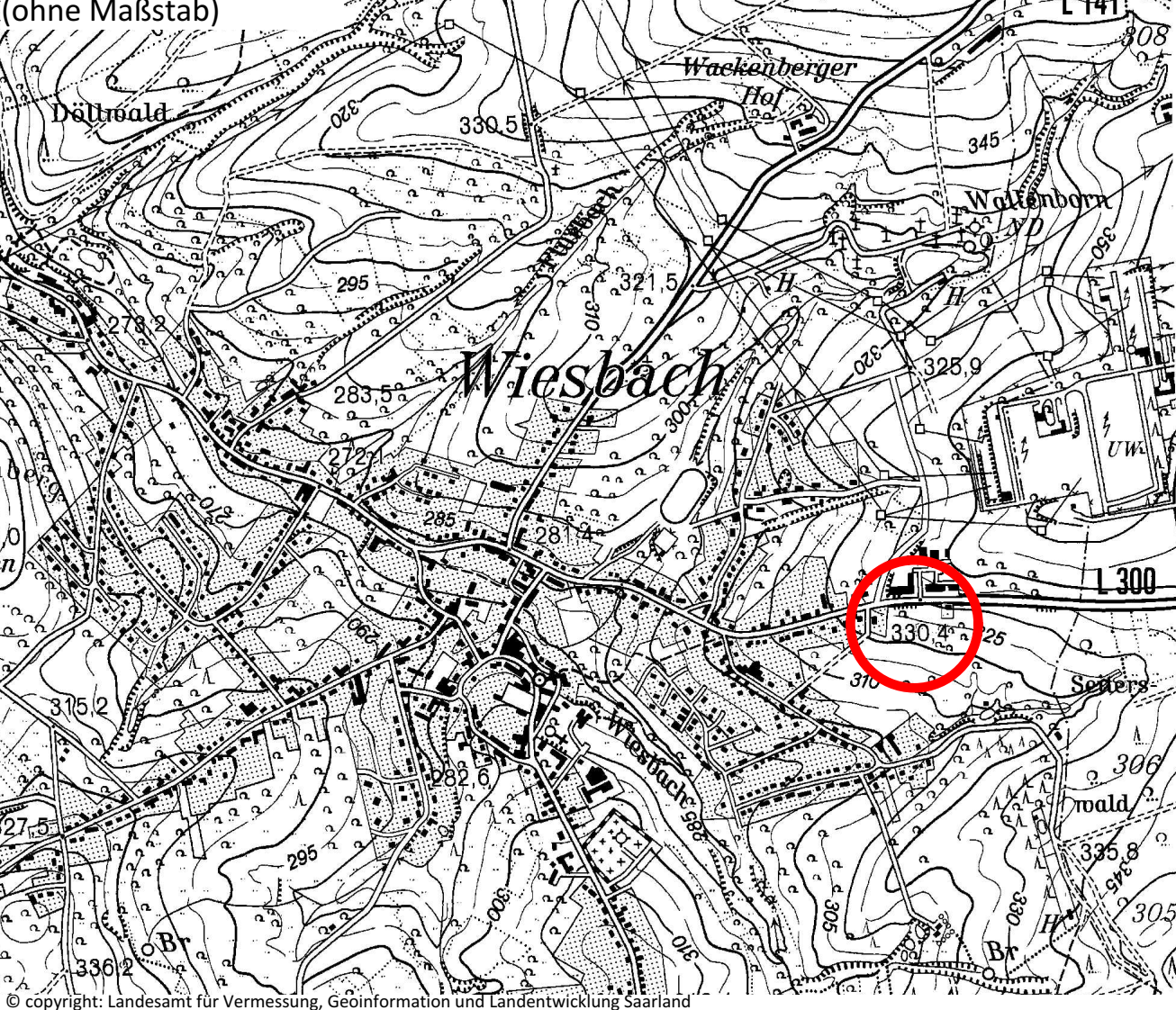
Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358).

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Baubereichs vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).

Übersichtslageplan

(ohne Maßstab)



Gemeinde Eppelborn / Ortsteil Wiesbach

Bebauungsplan "Seiterswald"