



PLANZEICHENERLÄUTERUNG	
	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB i.V.M. § 19 BAUNVO)
	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
	FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
	HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN; HIER: MAXIMALE GEBÄUDEOBERKANTE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)
	ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
	ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ANALOG § 12 ABS. 3A BAUGB i.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB	Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2.1 STELLPLÄTZE UND GARAGEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB zulässig sind:	<div><div>1. Stellplätze,</div><div>2. Garagen,</div><div>3. Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen</div><div>4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.</div></div>
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB i.V.M. §§ 16-21A BAUNVO	Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.
3.1 GRUNDFLÄCHENZAHL ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB i.V.M. § 19 BAUNVO	Bei der Ermittlung der Grundfläche sind analog § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von <div><div>1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,</div><div>2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,</div><div>3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,</div></div> mitzurechnen.
3.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB i.V.M. § 18 BAUNVO	Bezogen auf das Niveau der Landstuhlstraße (Zufahrt zum Sportplatz) in Höhe der straßenseitigen Gebäudemitte wird die Oberkante der Garage auf eine Höhe von maximal 4,5 m festgesetzt.
	Ausgenommen sind technische Aufbauten.
4 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB	Siehe Plan. Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze wird als optischer Abschluss eine zweizeilige Hecke aus heimischen Arten (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Blutroter Hartriegel, Schwarz- und/oder Weißdorn) angepflanzt (Pflanzabstand: 1 m, Pflanzqualität: 2 x v Sträucher, 3 Tr. 60-100 cm). Da die Fläche an den Außenbereich grenzt, sind herkunftsgesicherte Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ gem. Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze (BMU, Januar 2012) zu verwenden.
5. ERHALTUNG VON BÄUMEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB	Siehe Plan. Der festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten.
6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB	Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB i.V.M. LBO UND SWG)	
Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)	
<ul style="list-style-type: none">Dacheindeckung: Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.	
Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)	
<ul style="list-style-type: none">Das Grundstück ist abwassertechnisch nicht erschlossen. Eine Erschließung durch den Abwasserzweckverband Eppelborn (AWZE) wird nicht erfolgen. Das Grundstück kann mit einem privaten Abwasserkanal an die Kanalhaltung 8545 angeschlossen werden. Die Leitungsrechte für die betroffenen Grundstücksparzellen sind im Grundbuch zu sichern. Die Herstellungskosten der Abwasserleitung sind vollständig vom Bauherrn zu tragen. Da es sich hierbei dann um einen privaten Abwasserkanal handeln würde, ist der AWZE nicht in der Unterhaltungspflicht.	

GESETZLICHE GRUNDLAGEN	
Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:	
<ul style="list-style-type: none">Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).	<ul style="list-style-type: none">Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I 2020 S. 211).§ 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8/9. Dezember 2020 (Amtsbl. I S. 1341).Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Mai 2021 (Amtsbl. I S. 1491).Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358).Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBoDSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

VERFAHRENSVERMERKE	
<ul style="list-style-type: none">Die Vorhabenträger, Eheleute Klaus und Mathilde Müller, haben mit Schreiben vom _____ die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.Der Gemeinderat der Gemeinde Eppelborn hat in seiner Sitzung am _____ dem Vorhaben „Garagenanlage zum Sportplatz Wiesbach“ grundsätzlich zugestimmt.Der Gemeinderat der Gemeinde Eppelborn hat am _____ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Garagenanlage zum Sportplatz Wiesbach“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.Der Gemeinderat der Gemeinde Eppelborn hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Garagenanlage zum Sportplatz Wiesbach“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan unberücksichtigt bleiben können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum _____ zur Stellungnahme eingeräumt.Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am _____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).Der Gemeinderat hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Garagenanlage zum Sportplatz Wiesbach“ gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Garagenanlage zum Sportplatz Wiesbach“ beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB, i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs-	<p>planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ erneut öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB, i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).</p> <ul style="list-style-type: none">Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB, i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ erneut von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB, i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum _____ zur erneuten Stellungnahme eingeräumt.Während der erneuten öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am _____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).Der Gemeinderat hat am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Garagenanlage zum Sportplatz Wiesbach“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Garagenanlage zum Sportplatz Wiesbach“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt. <p>Eppelborn, den _____</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.</p> <ul style="list-style-type: none">Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Garagenanlage zum Sportplatz Wiesbach“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). <p>Eppelborn, den _____</p> <p>Der Bürgermeister</p>

HINWEISE	
Verfahren	<ul style="list-style-type: none">Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none">Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.
Artenschutz, naturschutzfachliche Hinweise	<ul style="list-style-type: none">Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.Gem. § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG sollen bis zum 1. März 2020 Gehölze und Saatgut in der freien Natur vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden, ab dem 1. März 2020 ist dies verpflichtend umzusetzen. Daher sind zur Einbindung und zum Anschluss an die freie Landschaft im Umfeld des Bebauungsplangebiets herkunftsgesicherte Gehölze zu verwenden.Auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange der §§ 19, 39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen.Es wird das Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie Fledermauskästen an den Außenwänden der geplanten Garagen empfohlen.
Altlasten	<ul style="list-style-type: none">Gelangen dem Vorhabenträger im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige 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 Bodenschutzbehörde des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.
Hochwasser / Starkregen	<ul style="list-style-type: none">Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
Versorgungsleitung	<ul style="list-style-type: none">Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Versorgungsanlagen der Energies-Netzgesellschaft mbH. Am Rand des Geltungsbereiches zur Straße hin, ist ein 20-kV-Erdkabel der Energies-Netzgesellschaft mbH verlegt. Grundsätzlich sind Baumaßnahmen im Bereich der Anlagen im Vorfeld mit der Energies-Netzgesellschaft mbH abzustimmen. Der Bauherr bzw. das bauausführende Unternehmen möge sich bitte vor Baubeginn an die Organisationseinheit B SN-ILL, Tel. 06814030-2360 oder bzs-strom-ill@energies-netzgesellschaft.de für Strom- und Telekommunikationsleitungen, wenden. Entsprechende Einweisungspläne der Versorgungsleitungen können über die Planauskunft, Organisationseinheit Netzdokumentation, zur Verfügung gestellt werden. Unter folgender Adresse sind die Einweisungspläne anzufordern: leitungs-auskunft@energies-netzgesellschaft.de.
Kampfmittel	<ul style="list-style-type: none">Im Plangebiet sind keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Ein Restrisiko bleibt bestehen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so sind die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

