

# 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 Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)

siehe Planzeichnung  
Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

##### Zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude

##### Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### 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 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Im Reinen Wohngebiet wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt von:

GH = 8 m

Die Gebäudehöhe wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante First / Gebäude) und der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes.

#### 2.2 Grundflächenzahl (§19 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Reinen Wohngebiet wird auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Reinen Wohngebietes eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,6 zulässig ist.

#### 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Die zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Reinen Wohngebiet auf II Vollgeschosse festgesetzt.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

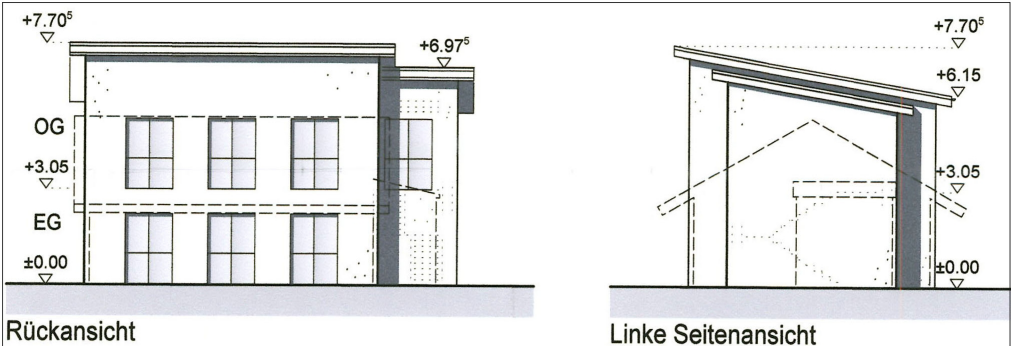
siehe Planzeichnung

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

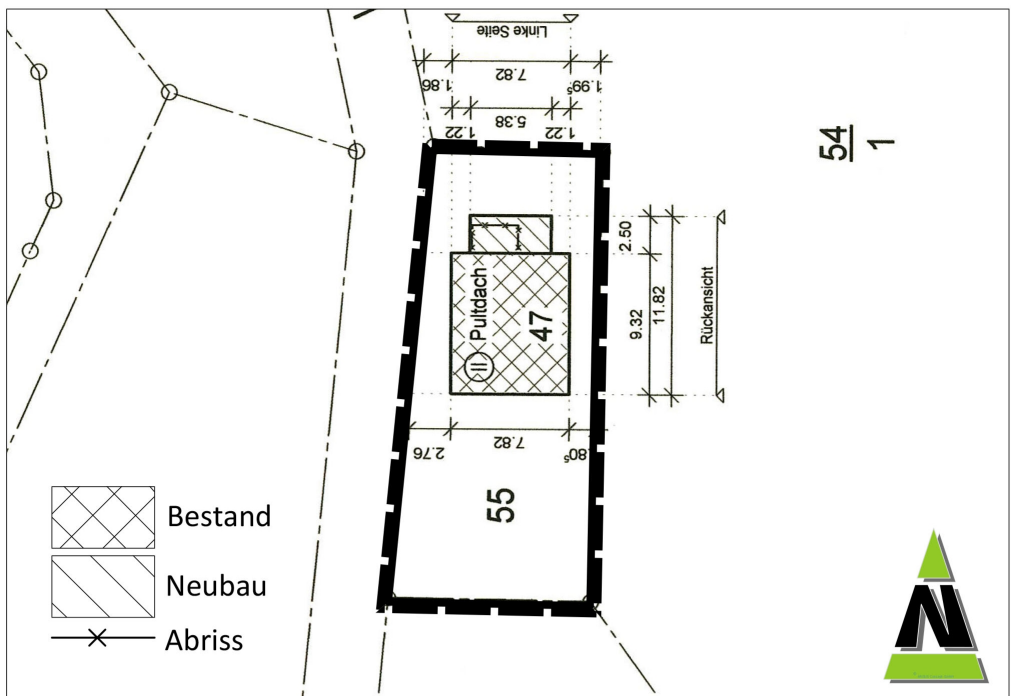
### 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Reinen Wohngebietes Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

# Vorhabenplan



Ansichten (Planungsgesellschaft Jörg Kühn mbH, ohne Maßstab)



Lageplan (Planungsgesellschaft Jörg Kühn mbH, Maßstab ca. 1:500)

## Sanierungs- und Umbaumaßnahmen:

- Erneuerung des Daches
- Ersetzung des vorhandenen Satteldaches durch ein Pultdach
- Vergrößerung des Wohnraumes durch die Dachsanierung
- Anbau eines Treppenhauses an der nördlichen Giebelseite

## 5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

### P1: Eingrünung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze, Zufahrten, sonstige Zugänge und Wege oder Nebenanlagen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.

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 daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

#### Pflanzliste Laubbäume

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)  
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)  
Feld-Ahorn (Acer campestre)  
Stiel-Eiche (Quercus robur)  
Vogel-Kirsche (Prunus avium)  
Winter-Linde (Tilia cordata)  
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)  
Hainbuche (Carpinus betulus)

#### Pflanzliste Sträucher

Schlehe (Prunus spinosa)  
Zweiggriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)  
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Hasel (Corylus avellana)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)  
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)  
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)  
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

#### Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Die Pflanzqualität hat daher den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen:

- Hochstämme: 3xv., StU 12-14 cm
- Heister: 2xv, ab 100 m
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

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

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

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

# Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6BauGB

## Schutzabstand Wald (§ 14 Abs. 3 LWaldG)

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Schutzabstandes der angrenzenden Waldflächen. Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Hiervon kann die Forstbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

# Hinweise

## Denkmalschutz

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.

## Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

## Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 “Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ beachtet werden. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 “Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

## Einhaltung der Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.



# Planzeichenerläuterung

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

## Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO )



Reine Wohngebiete  
(§ 3 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO )

**GRZ 0,4**

Grundflächenzahl

**II**

Zahl der Vollgeschosse

**GH 8 m**

Gebäudehöhe

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

**PD**

Pulldach

## Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**P1**

Pflanzmaßnahmen

## Sonstige Planzeichen



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

## Telekommunikationslinien

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. 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 frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest

Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de)

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH, bei objektkonkreten Bauvorhaben ist eine Abstimmung erforderlich.

## Niederspannungsfreileitung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreibt die energis-Netzgesellschaft mbH eine Niederspannungsfreileitung mit Dachständeranschluss.

Grundsätzlich sind Baumaßnahmen in der Nähe der Freileitung vor Baubeginn mit der Organisationseinheit B SN-WND, Tel. 06814030-2362 bzw. [bzs-strom-wnd@energis-netzgesellschaft.de](mailto:bzs-strom-wnd@energis-netzgesellschaft.de), aufgrund der erforderlichen Einweisungen und evtl. notwendigen Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.

Sollte bei der Sanierungsmaßnahme für das Wohnhaus der elektrische Leistungsbedarf sich erhöhen, wird der Bauherr gebeten, frühzeitig den Netzvertrieb unter [anfrage@energis-netzgesellschaft.de](mailto:anfrage@energis-netzgesellschaft.de) diesbezüglich zu kontaktieren.

## Artenschutz

Bei jeder Flächeninanspruchnahme sowie vor Beginn der Rodungs-Arbeiten muss eine Prüfung durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- u./o. Ruhestätten von besonders u./o. streng geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Säuger...) erfolgen. Zudem sind Fledermauskästen sowie Nisthilfen für Gebäudebrüter am Gebäude anzubringen.

# 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 Artikel 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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 Gesetz 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. Mai 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).

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.

## 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 Naturschutz- rechts 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 Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. März 2022 (Amtsbl. I 2. 648).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsblatt I 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.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).



# Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Eppelborn hat in seiner Sitzung am 29.09.2022 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Thalexweilerstraße 47" im beschleunigten Verfahren beschlossen (§ 2 Abs. 1 und 13 a BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2022 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Eppelborn ortsüblich bekannt gemacht.

### Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Eppelborn hat in seiner Sitzung am 29.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans 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 Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 07.10.2022 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Gemeinde Eppelborn ortsüblich 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 13.10.2022 von der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs.2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 16.11.2022 zur Stellungnahme gegeben.

### Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Eppelborn hat in seiner Sitzung am 09.03.2023 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 10.03.2023 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

### Ausfertigung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Thalexweilerstraße 47" wird hiermit ausfertigt.

Eppelborn, den .....

.....  
Der Bürgermeister

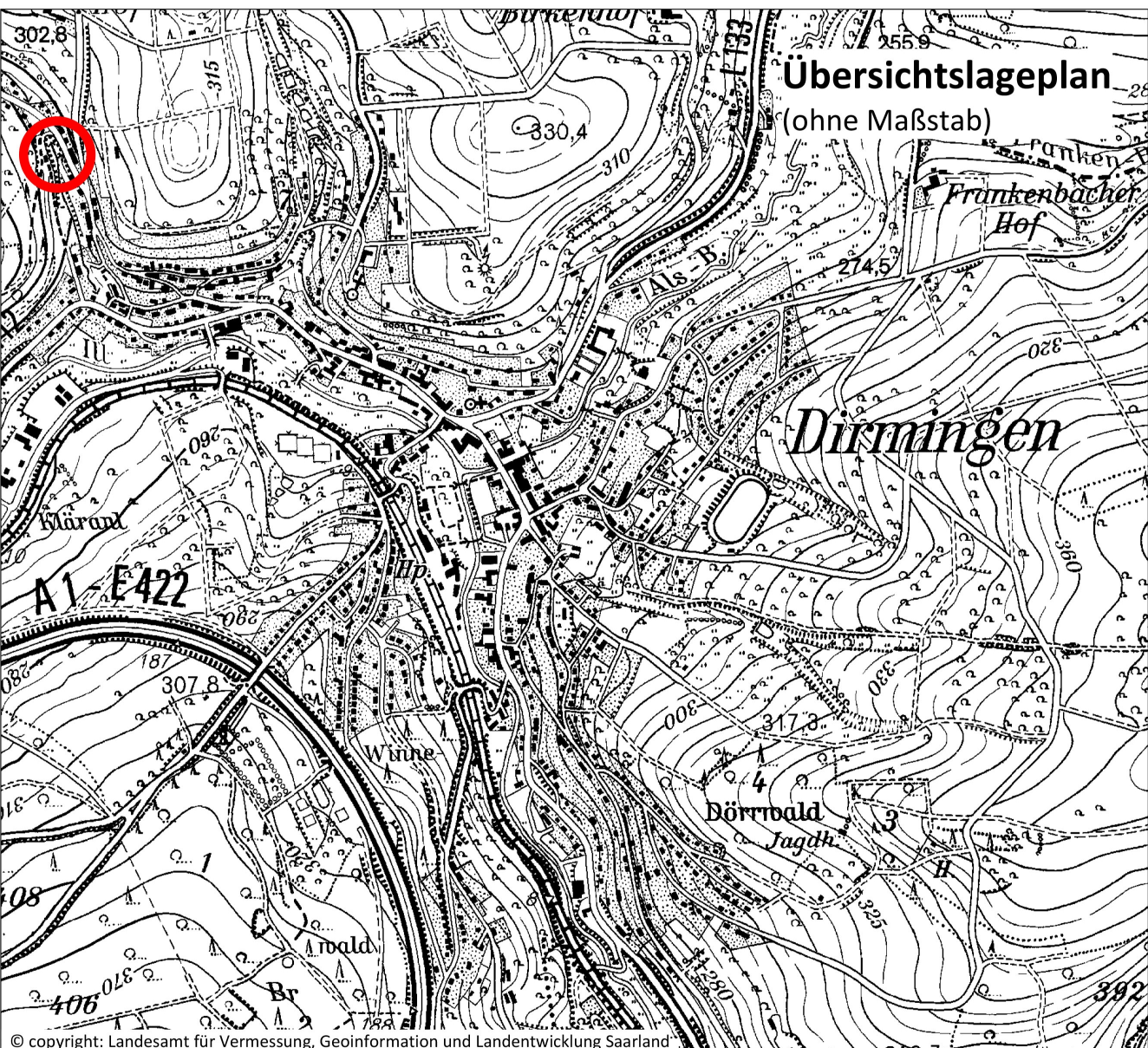
### Bekanntmachung

Der Beschluss der Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Thalexweilerstraße 47" sowie die Stelle bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 17.03.2023 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Eppelborn ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Thalexweilerstraße 47" ist damit in Kraft getreten.

Eppelborn, den .....

.....  
Der Bürgermeister



Maßstab 1 : 500	Projektbezeichnung EPP-BP-THAL47-22-045	Planformat 629 x 775 mm
Verfahrensstand Satzung	Datum 09.03.2023	Bearbeitung M.Sc. S.Morreale

Gemeinde Eppelborn / Ortsteil Dirmingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Thalexweilerstraße 47"