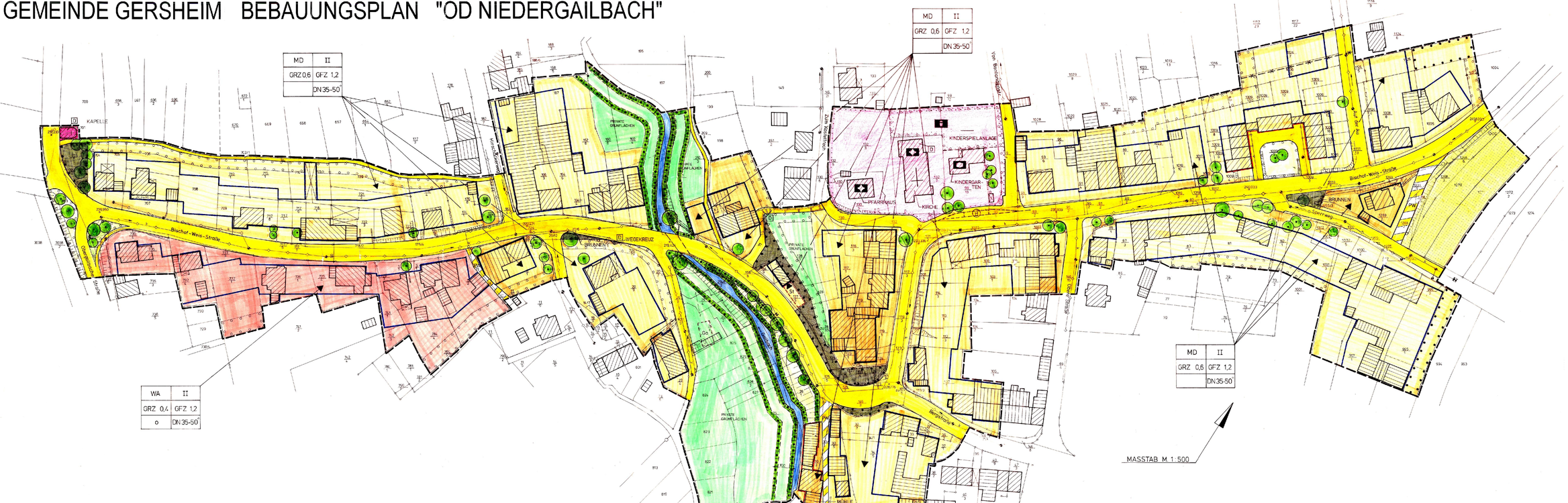
GEMEINDE GERSHEIM BEBAUUNGSPLAN "OD NIEDERGAILBACH"



Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von Gemeinderat Gersheim am 13.02.1996 beschlossen.

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 (1) BauGB am 08.03.96 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr wurde gem. § 1 (4) BauGB mit Schreiben vom 12.03.1996 an der Bauleitplanung beteiligt.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 26.03.96 bis 08.04.96 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 12.03.1996 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

Gersheim, den 24.06.96

Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 14.07.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde gem. § 3 (2) BauGB am 02.04.96 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die nach § 4 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.04.1996 von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB benachrichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 15.04.96 bis 16.05.96 einschließlich.

Während der Auslegung gingen 1 Anregungen und Bedenken ein, die geprüft wurden. gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 03.07.96 mitgeteilt wurden. Das Ergebnis wurde benachrichtigt. Die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben mit Schreiben vom 03.01.1997 mitgeteilt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom — bis — erneut öffentlich ausgelegen.

(Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.)
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis daß Bedenken während der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können am — — ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerklärung, Textfassung und örtliche Bauvorschriften) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 04.09.1997 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Gersheim, den 05.03.1999

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde mit Schreiben der Gemeinde Gersheim vom 09.03.1999 Az. 610-01/18 gem. § 11 (3) 2. Halbsatz BauGB angezeigt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird innerhalb des oben angeführten Bebauungsplanes (einschließlich der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften) nicht geltend gemacht (§ 11 (3) Satz 1 BauGB § 63 (4) LBO).

Saarbrücken, den 09.06.1999
Az: 17-5560/19 71-00
Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr
Im Auftrag

SAARLAND
Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr
Postfach 101461
66014 Saarbrücken

Der Bebauungsplan ist am 10.09.1999 vom Bürgermeister als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Satz 1 BauGB ausgefertigt worden.

Gersheim, den 10.09.1999

Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 10.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis darauf, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft.
Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan "Hinter den Augärten" vom 13.11.1973 in dem entsprechenden Teilbereich außer Kraft.

Gersheim, den 24.09.1999

Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG

"OD - NIEDERGAILBACH"

DER GEMEINDE GERSHEIM

ORTSTEIL NIEDERGAILBACH

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 13. Februar 1996 beschlossen.
Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte auf Antrag der Gemeinde Gersheim durch den Saarpfalz-Kreis, Amt für Städtebau und Bauleitplanung.

Rechtsgrundlagen

Diesem Bebauungsplan liegen folgende gesetzliche Bestimmungen zugrunde.

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G. vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Bauordnung für das Saarland (LBO) in der Fassung vom 10.11.1988 (Amtsbl. S. 1373)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und WohnbaulandgesetzG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90.
Grundlagen:
Amtlicher Katasterkarte M. 1 : 500 Stand: 3/96 Örtliche Bestandsaufnahme: 3/96

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 Bis 11 BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MD	Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, BauNVO

GFZ 1,2	Geschoßflächenzahl
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
735 550	Höhe baulicher Anlagen Straßenhöhe über NN

3. Bauweise,Baugrenzen,Baulinien
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

o	Offene Bauweise
	Baugrenze
	Baulinie

4. Flächen für den Gemeindedarf,Flächen für Spielanlagen
§9 Abs.1 Nr.5 BauGB u.Abs.6 BauGB

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Flächen für Spielanlagen
	Kinderspielplatz

5. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB

	Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
P/W	Privatweg
	Straßenbegrenzungslinie
F	Fußweg

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB

—·—·—	unterirdisch
20kV	Kabel
K	Kanal
	Kanalfließrichtung

7. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB

	Öffentliche Grünflächen
	Private Grünflächen
	Sonstige Grünanlagen

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB

	Wasserflächen
150	Überrandstreifen

9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

	Flächen für die Landwirtschaft

10.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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Anpflanzen von Einzelbäumen
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhaltung von Einzelbäumen

11.Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(Abs. 6 BauGB

D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

12.Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Stellplätze
Ga	Garagen
	mit Leitungsrecht zu belastende Flächen(§ Abs.1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB)
	Stützmauern und Böschungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Aufzuhebender Geltungsbereich eines Bebauungsplanes
	bestehende Gebäude
20,0	Maßangabe in Metern
	Vorhandene Grundstücksgrenze
215,00	Höhenmaß
529	Parzellennummer

Textliche Festsetzungen

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiet(§ 4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).
Dorfgebiete(§ 5 BauNVO)
Im Dorfgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§1 Abs 5 BauNVO).
Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§1 Abs 6 BauNVO).

2. Wasserflächen
Die Überrandstreifen sind zwecks naturnaher Bewirtschaftung von jeder Bebauung freizuhalten.
Die im Überrandstreifen vorhandenen Mühlengebäude bleiben hiervon unberührt.

10.Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Auf den im Plan festgesetzten Flächen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
Entfernung von naturraumfremden Gehölzen und Ersatz durch naturraumtypische baubegleitende Gehölze (z.B. Alnus glutinosa Salix fragilis u. a.
Extensive Ufernutzung auf einem beidseitigen Streifen von je 1,0m Breite.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die im Plan festgesetzten Flächen sind naturnah zu gestalten. Dabei sind insbesondere folgende Arten zu verwenden:
- Feldahorn (Acer campestre)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea
- Schlehe (Prunus spinosa
- Holunder (Sambucus nigra
- Schneeball (Viburnum lantana

sowie hochstämmige Obstsorten wie z.B.
- Große Knorpelkirsche
- Champagnerrenette
- Klarapfel
- Williams Christ.

Pro m² festgesetzter Fläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen.
Pro Baugrundstück ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen.
Zusätzlich ist die Pflanzfläche am Ortsrand in Richtung Gersheim mit einer Streuobstanlage zu bepflanzen.
Folgende Arten sind u.a. zu verwenden:
- Große Knorpelkirsche
- Champagnerrenette
- Klarapfel
- Williams Christ.

Pro 25 m² ist ein Baum zu pflanzen.

Anpflanzen von Einzelbäumen

Die Bäume sind als Einzelbäume gemäß Plan zu pflanzen.
Folgende Arten sind insbesondere zu berücksichtigen:
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Kastanie (Aesculus hippocastanum)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Walnuß (Juglans regia)
- Stieleiche (Quercus robur
- Esche (Fraxinus excelsior)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die auf diesen Flächen vorhandenen Bäume und Sträucher sind durch sachgerechte Pflegemaßnahmen zu sichern. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Erhaltung von Einzelbäumen
Die mit Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind bei evtl. Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Eventuell abgängige Gehölze sind durch Arten aus nachfolgender Liste zu ersetzen:
Folgende Arten sind insbesondere zu berücksichtigen:
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Kastanie (Aesculus hippocastanum)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Walnuß (Juglans regia)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Esche (Fraxinus excelsior)

11. Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
Für die Denkmalliste des Saarpfalz-Kreises ist neben der ehemaligen Kirche und der Kapelle auch ein Wägekreuz in der Birkhof-Weis-Straße und die sogenannte "kleine Stolge"als Einzelbau in die Liste eingetragen.

12. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
L. Plan.
Ausnahmen ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.Zur öffentlichen Verkehrsfläche muß jedoch ein Abstand von 5,0 m bestehen.
Stützmauern und Böschungen soweit sie zur Herstellung der **Straßenkörpers erforderlich sind**
Die zur Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlichen Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

B) Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 63 Abs. (4) LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Beb. Plan aufgenommen:

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften wird begrenzt durch die Verfahrensgrenze des Bebauungsplanes.
Die im Geltungsbereich befindlichen Denkmäler bleiben von den örtlichen Bauvorschriften unberührt.

2. Gestaltung der Hauptgebäude
2.1 Dachform: Dachneigung:
Zulässig sind Satteldach und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 - 50°
Die Dachneigung ist auf allen Gebäudeteilen gleich zu gestalten.
2.2 Dacheindeckung:
Zulässig sind rote Dacheindeckungen
2.3 Balkone - Erker:
Balkone u. Erker müssen sich in den Baukörper einfügen.
Überdachung mit Pultdach oder Satteldach ist zulässig.
2.4 Fassaden:
Kunststoff-, Teerpapp- und Faserzementverkleidungen sowie glänzende Fliesen sind nicht zulässig.
2.5 Kniestock:
Auf zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock nicht zulässig.

3. Gestaltung der Garagen und Nebengebäude:
Pultdächer sind zulässig, sofern das städtebaulich Bild nicht beeinträchtigt wird.
4. Stützmauern und Einfriedungen:
Stützmauern und Einfriedungen sind in unverputztem Kalksteinmauerwerk auszuführen.
Statisch erforderliche Betonstützmauern sind mit Kalksteinen zu verblenden.
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
5. Gestaltung der Hausvorflächen:
Hausvorflächen sind möglichst gering zu versiegeln und als Grünflächen, unter Verwendung von einheimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen, anzulegen.

C) Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.
Vorsorgliches Absuchen vor Beginn von Erdarbeiten ist geboten.

LAGEPLAN M. 1:5 000

Ausgearbeitet von:
Pfitzer/Blindt/Braunberger
Homburg, den 12. März 1996
geändert am 26. Juli 1996

Saarpfalz-Kreis
Amt für Städtebau und Bauleitplanung