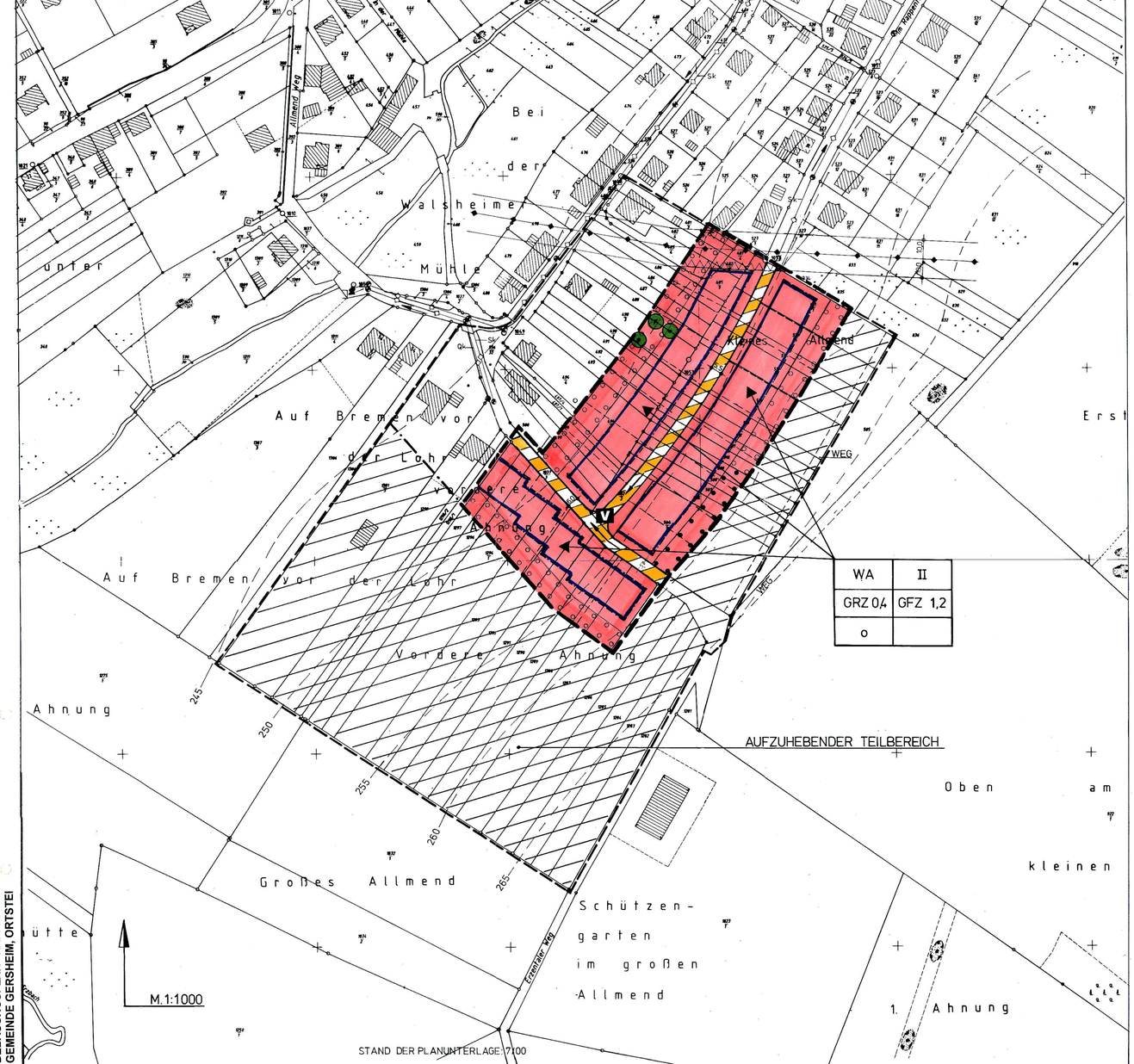


BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG

"RAPPENFELD III.BA.,I. ÄNDERUNG"

DER GEMEINDE GERSHEIM

ORTSTEIL WALSHEIM

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 09.05.2000 beschlossen.
Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte auf Antrag der Gemeinde Gersheim durch den Saarpfalz - Kreis, Amt für Planung und Regionalentwicklung.

Rechtsgrundlagen

Diesem Bebauungsplan liegen folgende gesetzliche Bestimmungen zugrunde:

- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682): § 12 Gemeindesatzungen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 27. März 1996 (Amtsbl. S. 477)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I. S. 2994)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Oktober 1998 BGBl. I S. 3178.
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) vom 19. März 1993 (Amtsbl. S. 346, ber. S. 482) zuletzt geändert durch Artikel 7 Abs. 16 des Gesetzes vom 5. Februar 1997 (Amtsbl. S. 258)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 1998 (Amtsbl. Nr. 17 S. 306)

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90
Grundlagen: Amtliche Katasterkarte M. 1 :1 000, Stand:7/00 und Örtliche Bestandsaufnahme, Stand:7/00

Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 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

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o — Offene Bauweise
Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich

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

Oberirdisch
Elektrofreileitung mit Schutzstreifen
Unterirdisch
Sk — Schmutzwasserkanal
Qk — Quellwasserkanal
Kanalfließrichtung

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung von Einzelbäumen

7. Sonstige Planzeichen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Stützmauern und Böschungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Geltungsbereich der Änderung
Aufzuhebender Teilbereich des Bebauungsplanes "Rappenfeld III.BA."
Bestehende Gebäude
10,0 — Maßangabe in Metern
Geplante Grundstücksgrenze
Vorhandene Grundstücksgrenze
250 — Höhenlinie
1250 — Parzellennummer

Textliche Festsetzungen

A.) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs.3 entfallen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
In den Baugebieten soll das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen oder Tanks aufgefangen werden. Das anfallende Wasser von Dachflächen ist über Leitungen den Rückhalteanlagen zuzuführen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Entnahme von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser ist zulässig.
Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potenziellen Schadstoffkontamination getrennt zu erfassen und abzuleiten (klassisches Trennsystem). Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser (häusliches Abwasser) ist der Ortskanalisation im Bereich des Allmendweges zuzuleiten. Das vom Außenbereich südöstlich des Plangebietes zulaufende Quell- und Regenwasser, das im Plangebiet von den Dachflächen und öffentlichen Verkehrsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser sowie das Drainagewasser ist in einem Regenwasserkanal zu erfassen und der Hauptentschließung des Plangebietes folgend dem Hetschenbach zuzuleiten.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die im Plan festgesetzten Flächen sind durch naturhafte Bepflanzung zu gestalten. Dabei sind insbesondere folgende Arten zu verwenden:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Holunder (Sambucus nigra)
- Pfaffenhütchen (Euyonimus europäus)

sowie hochstämmige Obstsorten wie z.B.

- Große Knorpelkirsche
- Klarapfel
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Schneeball (Viburnum lantana)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Champagnerrenette
- Williams Christ,

Pro 2 m² festgesetzter Fläche ist ein Strauch zu pflanzen. Pro 100 m² festgesetzter Fläche, jedoch mindestens pro Baugrundstück, ist ein Hochstamm zu pflanzen.
Im Schutzstreifen der Freileitung ist das Anpflanzen von Bäumen nicht zulässig.

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die auf diesen Flächen vorhandenen Bäume und Sträucher sind durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch Arten aus o.a. Listen zu ersetzen.

Erhaltung von Einzelbäumen
Die mit Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind bei evtl. Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen nach DIN zu schützen. Evtl. abgängige Gehölze sind durch Arten aus o.a. Listen zu ersetzen.

7. Sonstige Planzeichen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
Garagen sind mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen dürfen nicht in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen errichtet werden.

Stützmauern und Böschungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
Die zur Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlichen Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

B) Festsetzungen über die Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 2 BauGB
Die Höhenlage baulicher Anlagen wird durch die Gemeinde örtlich angegeben.

C) Örtliche Bauvorschriften
Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 93 Abs. (5) LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:

1.Geltungsbereich
Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften wird begrenzt durch die Verfahrensgrenze des Bebauungsplanes

2.Gestaltung der Hauptgebäude

2.1 **Dachform**
Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer.

2.2 **Dachneigung**
22 - 42 Grad.

2.3 **Dacheindeckung**
Die Dacheindeckung darf nur mit roten Tonziegeln und roten Betondachpfannen vorgenommen werden.

2.4 **Dachaufbauten**
Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Traufe der Hauptdachfläche nicht unterbrochen wird.

2.5 **Kniestock**
Auf zweigeschoßigen Gebäuden ist ein Kniestock nicht zulässig.

2.6 **Fassadenverkleidungen:**
Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Faserzementplatten sind unzulässig.

3.Gestaltung der Garagen
Die an einer gemeinsamen Grenze errichteten Garagen sind einheitlich zu gestalten.

4.Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen:

3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen der Verkehrsfläche und der Gebäudeflucht sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete, offene Vorgärten anzulegen.

3.2 Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

3.3. Die befestigten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (offenporige Verbundsteine, Rasengittersteine oder ähnlichem) zu versehen.

5.Gestaltung der Einfriedigungen:
In den verkehrsberuhigten Bereichen dürfen entlang der Verkehrsfläche sowie entlang der seitlichen Grenzen bis zur Gebäudeflucht Einfriedigungen eine Höhe von 0,15 m nicht überschreiten. Darunter fallen nicht die geländebedingten bzw. die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Stützmauern.

D) Hinweise
1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliches Absuchen vor Beginn von Erdarbeiten ist geboten.
2. Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gemäß § 16 Abs.1 und 2 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDschG).

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde vom Gemeinderat Gersheim am 09.05.2000 beschlossen.

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 25.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Ministerium für Umwelt wurde gemäß § 1 (4) BauGB mit Schreiben vom 16.08.2000 an der Bauleitplanung beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 28.08.2000 bis 04.09.2000 durchgeführt.

Die von der Planung in ihrem Aufgabenbereich berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB über die Planung mit Schreiben vom 16.08.2000 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gersheim den 20.06.2001
i.V. .....
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.09.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) BauGB am 22.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die nach § 4 (1) Beteiligten wurden mit Schreiben vom 18.12.2000 von der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 02.01.2001 bis 05.02.2001 einschließlich.

Während der Auslegung gingen 2 Anregungen ein, die vom Gemeinderat gemäß § 3 (2) BauGB am 19.06.2001 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 20.06.2001 mitgeteilt.

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

Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können und die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen verkürzt wird.

Die erneute Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist ~~geltend gemacht werden können,~~ am ..... ortsüblich ~~bekanntgemacht~~ worden.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan (Planzeichnung, Zeichenerklärung, Textfassung und örtliche Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB in der Sitzung am 19.06.2001 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Gersheim den 20.06.2001
i.V. .....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Gersheim, den 20.06.2001
i.V. .....
Bürgermeister

Der Sitzungsbeschluß des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 22.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis darauf, wo der Bebauungsplan mit Begründung von jedermann eingesehen werden kann.
Mit der Bekanntmachung treten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft.
Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan "Rappenfeld, III.BA.", rechtskräftig mit Datum vom 28.06.1985 in dem entsprechenden Teilbereich außer Kraft.

Gersheim den 22.06.2001
i.V. .....
Bürgermeister

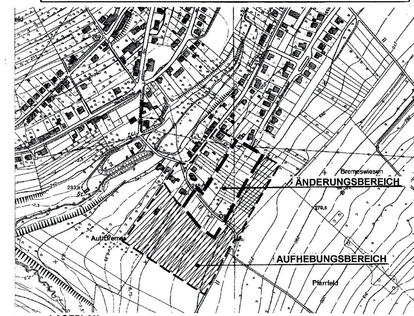
Ausgearbeitet von:

Pfitzer/Blind/Braunberger

Homburg, den 10. August 2000
geändert am 14. November 2000,
am 19. Februar 2001 und am 23. März 2001

Der Saarpfalz-Kreis

Die Kreisverwaltung
Amt für Planung und
Regionalentwicklung



LAGEPLAN M. 1 : 5000

GEMEINDE GERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"RAPPENFELD III.BA., 1.ÄNDERUNG"

IM ORTSTEIL WALSHEIM