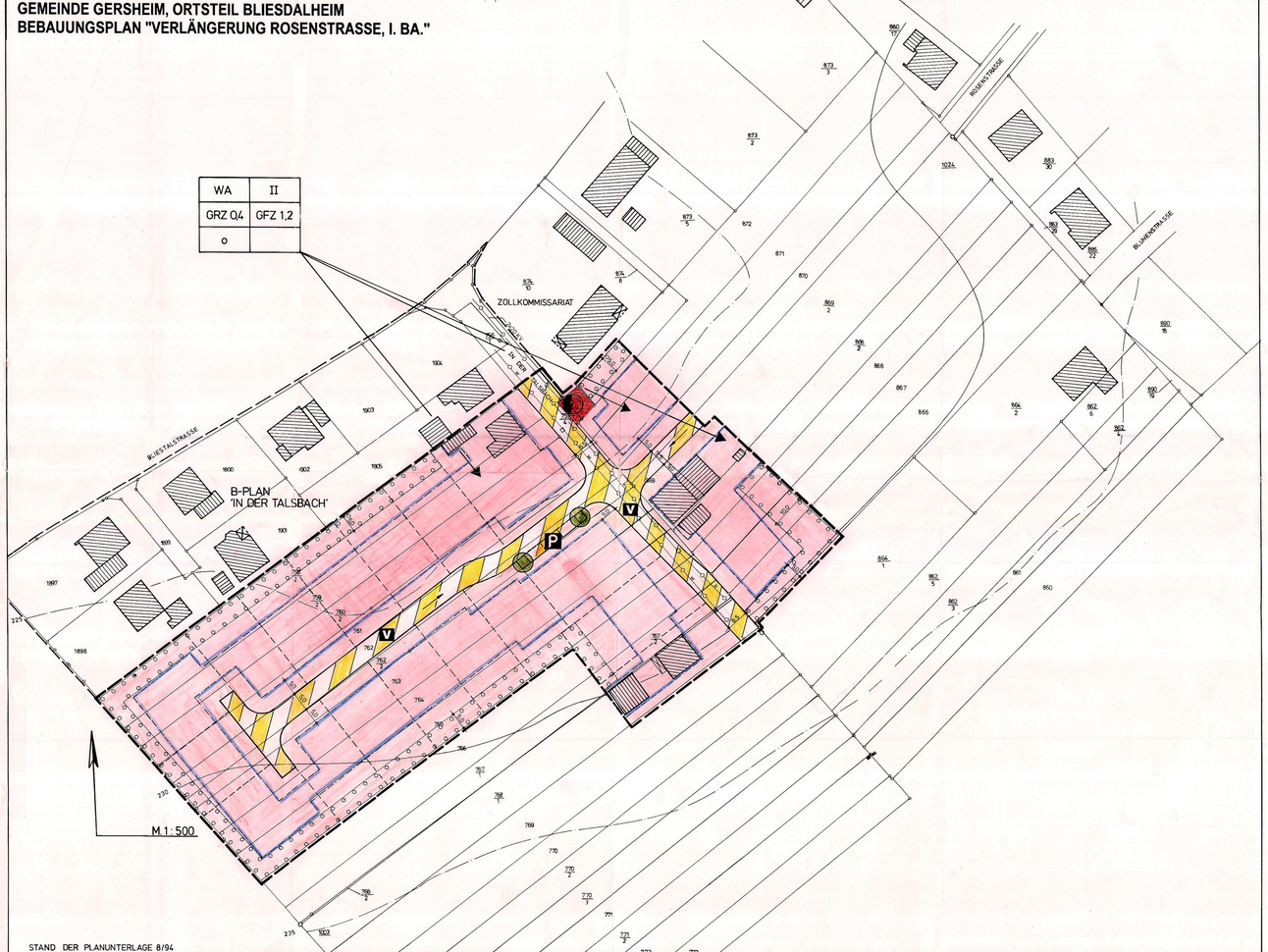
GEMEINDE GERSHEIM, ORTSTEIL BLIESDALHEIM
BEBAUUNGSPLAN "VERLÄNGERUNG ROSENSTRASSE, I. BA."



STAND DER PLANUNTERLAGE 8/94

BEBAUUNGSPLAN "VERLÄNGERUNG ROSENSTRASSE, I. BA."
DER GEMEINDE GERSHEIM, ORTSTEIL BLIESDALHEIM

BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG

"VERLÄNGERUNG ROSENSTRASSE, I. BA."

DER GEMEINDE GERSHEIM

IM ORTSTEIL BLIESDALHEIM

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 15. November 1994 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:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 1 BauGBÄndG. vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 27.03.1996 (Amtsbl. S. 477)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsbl. S. 682): § 12 Gemeindesatzungen

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90.
Grundlagen: Amtliche Katasterkarte M. 1: 500, Blatt2 9/94
Örtliche Bestandsaufnahme: 12/94

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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
P — Öffentliche Parkfläche
V — Verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Abs. 6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen
Elektrizität

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

Unterirdisch
20KV — Kabel
w — Wasser
k — Kanal
Kanalfließrichtung

7. 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

8. Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, 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)
Vorhandene Gebäude
5,0 — Maßangabe in Metern
Vorhandene Grundstücksgrenze
Geplante Grundstücksgrenze
230 — Höhenlinie
763 — 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).

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Im Baugebiet kann das Niederschlagswasser der Dachflächen in Versickerungsmulden, Zisternen oder Tanks aufgefangen werden. Das anfallende Wasser von Dachflächen ist über Leitungen den Rückhaltebecken zuzuführen, deren Fassungsvermögen mindestens 40 l/m² bedachter Grundfläche betragen muß. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Der Einleitung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung ist zulässig.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
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).
Pro 2 m² festgesetzter Fläche ist ein Strauch zu pflanzen.
Auf den nicht überbaubaren Flächen sowie außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind hochstämmige Obstbäume wie z. B.:
Große Knorpelkirsche
Champagnerreinette
Kiaraptel
Williams Christ zu pflanzen.
Pro 100 m² Fläche, jedoch mindestens pro Baugrundstück, ist ein Hochstamm zu pflanzen.

Anpflanzen von Einzelbäumen
Die gekennzeichneten Bäume sind gemäß Plan als Einzelbäume zu pflanzen.
Folgende Arten sind insbesondere zu berücksichtigen:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Kastanie (Aesculus hippocastanum)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos).

8. Sonstige Planzeichen

Flächen für 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.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, 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 örtlich angegeben.

C) Örtliche Bauvorschriften

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

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

2 Gestaltung der Hauptgebäude

2.1 Dachform
Zulässig sind Satter-, 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 Gebäudefluchtlinie 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 Gebäudefluchtlinie Einfriedigungen eine Höhe von 0,15 m nicht überschreiten. Darunter fallen nicht die geländebedingten bzw. die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Stützmauern.

D) Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen
§ 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes "Bliestal". Die Richtlinien für den Bau von Abwasseranlagen in Wassergewinnungsgebieten (RiAbWag), die Richtlinien für die bautechnischen Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) sowie die Richtlinien des DVWG Arbeitsblattes W 101 sind zu beachten.

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

2.Zum Schutze von Bodendenkmälern ist vor jeglichen Erdarbeiten im Planbereich eine Grabungserlaubnis gemäß § 20 (SDschG) beim Staatlichen Konservatoramt, Saarbrücken einzuholen.

3.Vom Landesamt für Umweltschutz wird die Durchführung von vorangehenden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde vom Gemeinderat Gersheim am 15.11.1994 beschlossen.

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 (1) BauGB am 25.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr wurde gem. § 1 (4) BauGB mit Schreiben vom 10.01.1995 an der Bauleitplanung beteiligt.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 06.06.1995 bis 12.06.1995 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 10.01.1995 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

Gersheim, den 29.10.1997

gez. Kruft

Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 16.12.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde gem. § 3 (2) BauGB am 16.01.98 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 21.01.98 von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB benachrichtigt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 26.01.98 bis 26.02.98 einschließlich.

Während der Auslegung gingen 4 Anregungen und Bedenken ein, die vom Gemeinderat gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am ..... geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom ..... 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 ..... einschließlich 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 26.02.98 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Gersheim, den 27.02.99

Bürgermeister

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird hinsichtlich des o.g. Bebauungsplanes dersmöglichkeit der Rechtsgültigkeit örtlicher Baugrundsätzen nicht geltend gemacht [§ 223 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1997, BGBl. I S.2141, 1998 S. 137 i.V.m. § 131 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung (a.F.) und § 55 Abs. 5 BNG.
Erlaß des Ministeriums vom 15.03.1999, Az. C1-0245/99 Lu/Za
Ministerium für Umwelt, Energie u. Verkehr
Im Auftrag
gez. Hoffmann
Tag/Ab.Ang.
SAARLAND
Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr
Franziskanerstraße 7
66119 Saarbrücken

Der Bebauungsplan ist am 26. März 99 vom Bürgermeister als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Satz 1 BauGB ausgefertigt worden.

Gersheim, den 26. März 99

Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 26.04.99 ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis darauf, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung treten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Gersheim, den 26.April 99

Bürgermeister

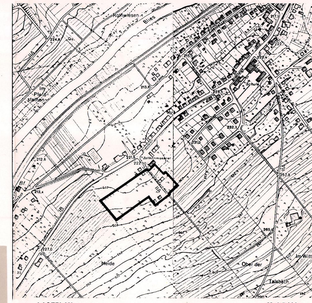
Ausgearbeitet von

Pfitzer/Blind/Homberg

Homburg, den 09. Januar 1995

geändert am 23. Januar 1998

Saarpfalz-Kreis
Amt für Städtebau
und Bauleitplanung


Bliesdalheim
Bliesdalheim
Bliesdalheim