

## BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG

### "DORFMITTE WALSHEIM"

#### DER GEMEINDE GERSHEIM

#### ORTSTEIL WALSHEIM

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 19. März 1985 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)

### Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90  
Grundlagen  
Amtliche Katasterkarte M. 1 : 500, Stand: 5/97  
Örtliche Bestandsaufnahme: 5/97.

### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MD	Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 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
	Hauptfirsrichtung






#### 4. Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BauGB

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Kirche
	Kindergarten
	Dorfgemeinschaftshaus
	Feuerwehr




#### 5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. Abs. 6 BauGB

	Straßenverkehrsflächen
	Fußweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkflächen


#### 6. Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Abs. 6 BauGB

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Elektrizität
	Wasser

#### 7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

	Unterirdisch
k	Abwasserkanal





#### 8. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB

	Öffentliche Grünflächen
	Parkanlage
	Spielplatz
	Private Grünflächen




#### 9. 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
	Erhaltung von Einzelbäumen

## 10.Regelungen für den Denkmalschutz

§ 9 Abs. 6 BauGB

	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
	Geplante Einzelanlage
	Geplantes Ensemble

## 11.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. 25 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§16 Abs. 5 BauNVO)
	Verfahrensgrenze des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes
	Maßangabe in Metern
	Zu beseitigende Gebäude
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandener Zaun
	Vorhandene Mauer
	Vorhandene Böschungsfäche
	Vorhandene Grundstücksgrenze
	Vorgeschlagene, neue Grundstücksgrenze
	Höhenangabe über NN
	Parzellennummer

## Textliche Festsetzungen

### A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### Dorfgebiete

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 5 Abs.3 entfallen (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).

##### Mischgebiet

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 6 Abs.3 entfallen (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).

### 9. 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**  
Für die geplanten Bauvorhaben auf dem ehemaligen Brauereigelände nördlich der Priminusstraße wird das Auffangen von Niederschlagswasser der Dachflächen in Versickerungsmulden, Zisternen oder Tanks festgesetzt. Das anfallende Wasser von Dachflächen ist über Leitungen den Rückhalteanlagen zuzuführen, deren Fassungsvermögen mindestens 40 l/m² bedachter Grundfläche betragen muß. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung ist zulässig.

#### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen ist pro m² ein Strauch zu pflanzen, z.B.

Feldahorn	(Acer campestre)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Holunder	(Sambucus nigra)
Schneeball	(Viburnum lantana)

Pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum einer standortgerechten Sorte zu pflanzen wie z.B.

Große Khorpekirsche
Champagnerrenette
Klarapfel
Williams Christ
Kastanien
Bergahorn
Sommerlinde.

#### 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)
Weinuß	(Juglans regia)
Stieleiche	(Quercus robur)
Esche	(Fraxinus excelsior)

#### Erhaltung von Einzelbäumen und einzelnen Sträuchern

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

## 11. Sonstige Planzeichen

#### Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.

Garagen sind mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

#### 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

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die allgemeinen Wohngebiete, für die Dorfgebiete und für das Mischgebiet.

#### 2. Gestaltung der Hauptgebäude

2.1	<b>Geschoßhöhe</b> max. 3,50 m (Maß von OK Rohdecke bis OK Rohdecke), bei Wohngebäuden max. 2,90 m.
2.2	<b>Dachform</b> Zulässig sind Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer.
2.3	<b>Dacheindeckung</b> Zulässig sind rote Tonziegel und rote Betondachpfannen.
2.4	<b>Dachaufbauten</b> Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Traufe der Hauptdachfläche nicht unterbrochen wird.
2.5	<b>Kniestock</b> Kniestöcke sind zulässig.
2.6	<b>Fassadengestaltung</b> Die Fassaden sind mit einem hellen Anstrich zu versehen. Verkleidungen aus Kunststoff und Faserzementplatten sind unzulässig.

### D) Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Einzeldenkmäler:

Evangelische Kirche
Katholische Kirche
Evangelisches Pfarrhaus
Evangelisches Gemeindehaus
Gewölbekeller der ehemaligen Brauerei.

3. Der nord-östliche Teil des Plangebietes 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 Munitionsfahrten nicht auszuschließen. Vorsorgliches Absuchen vor Beginn von Erdarbeiten ist geboten.

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

## Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde vom Gemeinderat Gersheim am 19.03.1985 beschlossen.

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 (1) BauGB am 03.05.1985 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr wurde gem. § 1 (4) BauGB mit Schreiben vom 04.06.1992 an der Bauleitplanung beteiligt.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 27.07.1987 bis 03.08.1987 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 04.06.1992 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

Der Gemeinderat hat am 15.05.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde gem. § 3 (2) BauGB am 23.05.1997 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 30.05.1997 von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB benachrichtigt. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt vom 02.06.1997 bis 03.07.1997 einschließlich.

Während der Auslegung gingen 1 x Anregungen und Bedenken ein, die vom Gemeinderat gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 15.07.1997 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom 18.06.1998 mitgeteilt.

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerklärung, Textfassung und örtliche Bauvorschriften) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 15.07.1997 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.


Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach dem Satzungsbeschluß geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 29.12.1997 bis 30.01.1998 einschließlich erneut öffentlich ausgelegt.

(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 19.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Während der erneuten Auslegung gingen 1 x Anregungen und Bedenken ein, die vom Gemeinderat gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 19.05.1998 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom 18.06.1998 mitgeteilt.

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerklärung, Textfassung und örtliche Bauvorschriften) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 19.05.1998 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Gersheim, den 20.05.1998

  
Bürgermeister



Dieser Bebauungsplan wurde mit Schreiben der Gemeinde Gersheim vom 14.07.98, Az. 15/60.0116/98 gem. § 11 (1) 2. Halbsatz BauGB angezeigt.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird hinsichtlich des o.ä. Bebauungsplanes (einschließlich der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften) nicht geltend gemacht (§ 233 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137 i.V.m. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung (a.F.) und § 93 Abs. 5 LBO). Saarbrücken, den 24.02.1998, Az. 01-980398/18/24 Ministerium für Umwelt, Energie u. Verkehr.  
Im Auftrag  
Bauobernat

SAARLAND  
Ministerium für Umwelt,  
Energie und Verkehr  
Postfach 1024-01  
66024 Saarbrücken

Der Bebauungsplan ist am 05.10.98 vom Bürgermeister als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Satz 1 BauGB ausgefertigt worden.

Gersheim, den 05.10.98

  
Bürgermeister



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 09.10.98 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. Gleichzeitig wird innerhalb dieses räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan "Ortsplan Walsheim" vom 16.03.1986 außer Kraft gesetzt.

Gersheim, den 12.10.98

  
Bürgermeister



## BERSICHTSPLAN M:1:5 000



Ausgearbeitet von

Pfitzer/Blind/Homberg

Homburg, den 03. Juni 1992

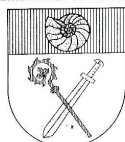
geändert am 22. Mai 1997 und

am 28. November 1997

Saarpfalz-Kreis  
Amt für Städtebau  
und Bauleitplanung



GEMEINDE GERSHEIM



BEBAUUNGSPLAN

"DORFMITTE WALSHHEIM"

IM ORTSTEIL

WALSHEIM