

BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG

"IM BRÜHL"

DER GEMEINDE GERSHEIM

ORTSTEIL HERBITZHEIM

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 14. März 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) zuletzt geändert durch Gesetz Nr.1463 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.01.2001 (Amtsblatt des Saarlandes 2001 S.530): § 12 Gemeindegesetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998-I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, m.W.v.20.Juli 2004)

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. März 2002 (Amtsbl. S. 990)

Gesetz Nr.1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. April 2004 (Amtsbl. S. 822)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (BGBl. I. S. 1193)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes - Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) vom 19. März 1993 (Amtsbl. S. 346, ber. S. 482), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungsrechts vom 12. Juni 2002 (Amtsbl. S. 1506)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (Amtsbl. S. 982) zuletzt geändert durch Berichtigung des fünften Gesetzes zur Änderung des Saarländischen Wassergesetzes vom 02. Juni 2004

(Amtsbl. S. 1246) Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. März 2002 (Amtsbl. S. 990)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler im Saarland (Saarländisches Denkmalschutzgesetz - SDSchG) vom 12. Oktober 1997 (Amtsbl. S. 993), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs.22 des Gesetzes vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. S. 822)

Gesetz zur Änderung des Landeswaldgesetzes vom 9. Juli 2003 (Amtsblatt des Saarlandes vom 7. August 2003 S. 2130)

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90

Grundlagen: Amtliche Katasterkarte M. 1 :1 000, Stand:9/00 und
Örtliche Bestandsaufnahme, Stand:9/00

Textliche Festsetzungen

A.) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs.3 Nr. 4 u. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) entfallen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Auf die Verordnung betreffend die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes an der Blies im Bereich der Gemeinden Gersheim, Mandelbachtal und Kleinblittersdorf vom 29. September 2000 - Amtsblatt des Saarlandes vom 06.10.2000 - wird verwiesen.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen, 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 dezentralen Kleinspeichern (z.B. Zisternen) aufgefangen werden. Das anfallende Wasser von Dachflächen ist über Leitungen den Rückhalteanlagen zuzuführen, deren Fassungsvermögen mindestens 40 l/m² bedachter Grundfläche betragen sollte. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser ist zulässig.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die im Plan festgesetzten Flächen sind durch naturhafte Bepflanzung 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*)
Pfaffenhütchen (*Euyonimus europäus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

sowie hochstämmige Obstsorten wie z.B.

Große Knorpelkirsche
Champagnerrenette
Klarapfel
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.

8. Sonstige Planzeichen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Im WA 1 - Gebiet dürfen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen dürfen generell 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 § 85 Abs. (4) LBO 2004 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 Satteldächer und abgewandelte Formen.

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

Ein Kniestock ist beim Ausbau des Dachgeschosses als 2. Vollgeschoss zulässig. Bei Gebäuden bei denen das Untergeschoss als Vollgeschoss zählt, 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:

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

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

4.3 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) Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

§ 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes "Blietal". Die Vorgaben des ATV - Arbeitsblattes A 142, 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. Bei der Erschließung werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen wird es daher erforderlich sich, für Auskünfte zur genauen örtlichen Lage dieser unter Spannung stehenden Anschlussleitungen, mit dem zuständigen Versorgungsträger, den Pflanzwerken, in Verbindung zu setzen.

Planzeichenerklärung

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



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl

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

o offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



überbaubare Grundstücksfläche



Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich

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



unterirdisch

k

Abwasserkanal

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



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Überschwemmungsgebiet

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

8. 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)



Bestehende Gebäude



Maßangabe in Metern



Gemarkungsgrenze



Vorhandene Grundstücksgrenze



Geplante Grundstücksgrenze



Höhenlinie



Parzellenummer



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Verfahrensvermerke Ändern wegen 3 Offenlagen????? Klären vor Satzungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde vom Gemeinderat Gersheim am 14.03.2000 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 23.11.2000 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 01.09.2000 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 23.11.2000 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gersheim, den 01.12.2000

Bürgermeister



Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 05.10.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) BauGB am 12.11.2004 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die nach § 4 (1) Beteiligten wurden mit Schreiben vom 09.11.2004 von der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 22.11.2004 bis 23.12.2004 einschließlich.

Während der Auslegung gingen 8 Anregungen ein, die vom Gemeinderat gemäß § 3 (2) BauGB am 24.05.2005 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 19.09.2005 bis 04.10.2005 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 09.09.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Während dieser Auslegung gingen keine Anregungen ein.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan (Planzeichnung, Zeichenerklärung, Textfassung und örtliche Bauvorschriften) gemäß § 10 (1) BauGB in der Sitzung am 13.12.2005 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Gersheim, den 15.12.2005

Bürgermeister



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

Gersheim, den 15.12.2005

Bürgermeister



Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 03.02.2006 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.

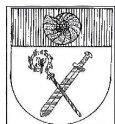
Gersheim, den 06.02.2006

Bürgermeister



**GEMEINDE GERSHEIM
ORTSTEIL HERBITZHEIM
BEBAUUNGSPLAN
"IM BRÜHL"**

Auftraggeber:



Gemeinde Gersheim
Bismarck 19 A
66453 Gersheim
Tel. 06843/801-0
Fax. 06843/801-38
e-mail:
GemeindeGersheim@online.de

Auftraggeber:



Kreisverwaltung Homburg
Am Forum 1
66424 Homburg
Tel. 06841/104-403
Fax. 06841/104-493
e-mail:
KS10@Saarpfalz-Kreis.de

Bearbeitet von:

Wolfram Blind
Christoph Braumberger
Alexandra Molisai

Amt für Planung und Regionalentwicklung