

Bebauungsplan - Satzung

"Abrundung Florastrasse"

Gemeinde Gersheim

Ortsteil Herbitzheim

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 02.10.2012 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:

Gesetz Nr.788: Kommunal Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes Nr.1673 zur Einführung der elektronischen Form für das Amtsblatt vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 1215); § 12 Gemeinde Satzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509)

Gesetz zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften (GeROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509)

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) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes Nr. 1788 vom 11. Dezember 2012 (Amtsbl. I S. 1554)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes zur Änderung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer umweltrechtlicher Vorschriften vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S.95)

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), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie über Industrieemissionen vom 8. April 2013 (BGBl. I S. 734)

Gesetz Nr.1592 a zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz) (SNG) vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes 2006 S. 726) zuletzt geändert durch Art. 3 i.V.m. Art.5 des Gesetzes Nr.1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 3)

Gesetz Nr.714 Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 30. Juli 2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. September 2004 (Amtsblatt des Saarlandes 2004 S. 1994), zuletzt geändert durch Art.1 i.V.m. Art.4 des Gesetzes Nr.1730 zur Bereinigung des Landeswasserrechts vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes 2010 S. 2588)

Gesetz Nr.1496 Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches-Bodenschutzgesetz-SBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. März 2002 (Amtsbl. S.990), zuletzt geändert durch Art.10 Abs.8 i.V.m. Art. 14 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes 2007 S. 2393)

Gesetz Nr.1731 Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes 2010 S. 2599)

Gesetz Nr.1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1498) zuletzt geändert durch Art.2 i.V.m. Art.3 des Gesetzes Nr.1688 zur Änderung des Gesetzes über Zuständigkeiten nach der Energieinsparverordnung und zur Änderung des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 1374)

Gesetz Nr.1069 Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz)(LWaldG) vom 26. Oktober 1977 (Amtsbl. S.1009) zuletzt geändert durch Art.2 i.V.m. Art.5 des Gesetzes Nr.1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 3)

Landesentwicklungsplan, Teilausschnitt "Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)" vom 13. Juli 2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1574), zuletzt geändert durch die Verordnung über die 1. Änderung des Landesentwicklungsplans, Teilausschnitt "Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)" betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie vom 27. September 2011 in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Oktober 2011 (Amtsbl. S. 342)

Landesentwicklungsplan, Teilausschnitt "Siedlung", vom 4. Juli 2006 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2006 (Amtsbl. S. 962)

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Plan_ZV
Grundlagen: Amtlicher Katasterkarte M. 1 : 1 000, Stand 07/12
Örtliche Bestandsaufnahme, Stand: 07/12

Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

A. Textliche Festsetzungen

1.Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Baugebiet WA

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, siehe Plan.
gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig.

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl

2.2 Zahl der Vollgeschosse

3.Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

siehe Plan.
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

siehe Plan,
hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.

5.Flächen für Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

siehe Plan.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungs-zweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder den Baugebieten selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in den festgesetzten Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

siehe Plan, hier: Feuerwehr.

6.Flächen für den Gemeinbedarf

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs.6 BauGB

7.Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB

8.Flächen für Stellplätze und Garagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

siehe Plan.

siehe Plan,
gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Stellplätze und Zufahrten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Garagen sind mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

9.Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

in Anwendung der §§ 18 ff BNatSchG

siehe Plan.
Die im Plan festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten einheimischen Pflanzen aus einheimischer Zucht mit autochthonem Genpool 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) Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata) Hundsrose (Rosa canina)
sowie hochstämmige Obstsorten wie z. B. Speierling
Große Kornelkirsche Champagnerrenette
Klarapfel Williams Christ
Winterrambour Schöner aus Boskoop
Rheinischer Bohnapfel Roter Bellefeur.
Pro 2 m² festgesetzter Fläche ist ein Strauch zu pflanzen.
Pro 100 m² festgesetzter Fläche ist ein Hochstamm zu pflanzen.

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 § 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 Dacheindeckung

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

2.3 Außenwandflächen

Außenwandflächen sind als helle Putzflächen auszuführen; bei max. 15 % der Außenwandflächen können auch andere Materialien verwendet werden. Dabei sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Faserzementplatten unzulässig. In die Fassade integrierte oder an der Fassade angebrachte Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind zulässig.

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 Zufahrten dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

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

D) Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

§ 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes "Bliestal". Auf die Verbotsvorschriften der Verordnung vom 24.08.1990 wird hingewiesen. Die Vorgaben des ATV - Arbeitsblattes A 142, die Richtlinien für die bautechnischen Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RStWag) sowie die Richtlinien des DVGW - Arbeitsblattes W 101 sind zu beachten.

E) Hinweise

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliches Absuchen vor Beginn von Erdbarbeiten ist geboten.
- Bei Bodenfinden besteht Anzeigepflicht gemäß § 12 Abs. 1 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSchG). Auf das befristete Veränderungsverbot in Absatz 2 wird verwiesen.
- Am 01.01.2003 ist die neue Trinkwasserverordnung in Kraft getreten. Gemäß § 13 Abs.3 der Trinkwasserverordnung hat der Unternehmer oder sonstige Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch hat und die im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen im Sinne des § 3 Nr. 2 installiert werden, diese Anlagen beim Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme anzuzeigen.
- Die für die Versicherung im Plangebiet notwendige Ausnahme genehmigung vom Verbot der Wasserschutzgebietsverordnung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

I

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 Grundstücksflächen

4. Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf



Feuerwehr

5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

6. 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bestehende Gebäude

Maßangabe in Metern

Vorhandene Grundstücksgrenze

Geplante Grundstücksgrenze

Parzellennummer

4. Im Plangebiet befindet sich eine oberirdische Stromversorgungsleitung, die in der Planzeichnung nachrichtlich nicht ausgewiesen ist. Die tatsächliche Lage dieser Leitung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/ Änderung dieser Leitung im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungs-betreiber abzuklären.
5. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsangaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nicht-einhaltung der dort angegebenen Abstandsangaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde vom Gemeinderat Gersheim am 02.10.2012 beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 (1) BauGB am 12.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Das Ministerium für Inneres und Sport, Referat F/2 - Landesplanung, Bauleitplanung wurde gemäß § 1 (4) BauGB mit Schreiben vom 17.10.2012 an der Bauleitplanung beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 22.10.2012 bis 23.11.2012 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 17.10.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gersheim, den 03.06.2013

Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.06.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) BauGB am 12.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung wurde bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht durchgeführt.

Die nach § 4 (1) Beteiligten wurden mit Schreiben vom 09.07.2013 von der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB benachrichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 22.07.2013 bis 23.08.2013 einschließlich.

Während der Auslegung ging eine Anregung ein, die vom Gemeinderat gem. § 3 (2) BauGB am 01.10.2013 geprüft wurde. Das Ergebnis wurde den Beteiligten, die die Anregung vorgebracht hat, mit Schreiben vom 05.11.2013 mitgeteilt.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan (Planzeichnung, Zeichenerklärung, Textfassung und örtliche Bauvorschriften) gemäß § 10 (1) BauGB in der Sitzung am 01.10.2013 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Aufgrund eines Verfahrensfehlers wurde die Offenlegung der Flächennutzungsplanänderung wiederholt. Daher hat auch der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung unverändert in der Zeit vom 27.01.2014 bis 28.02.2014 einschließlich erneut ausgelegen.

Die erneute Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, am 17.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht 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 25.03.2014 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

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

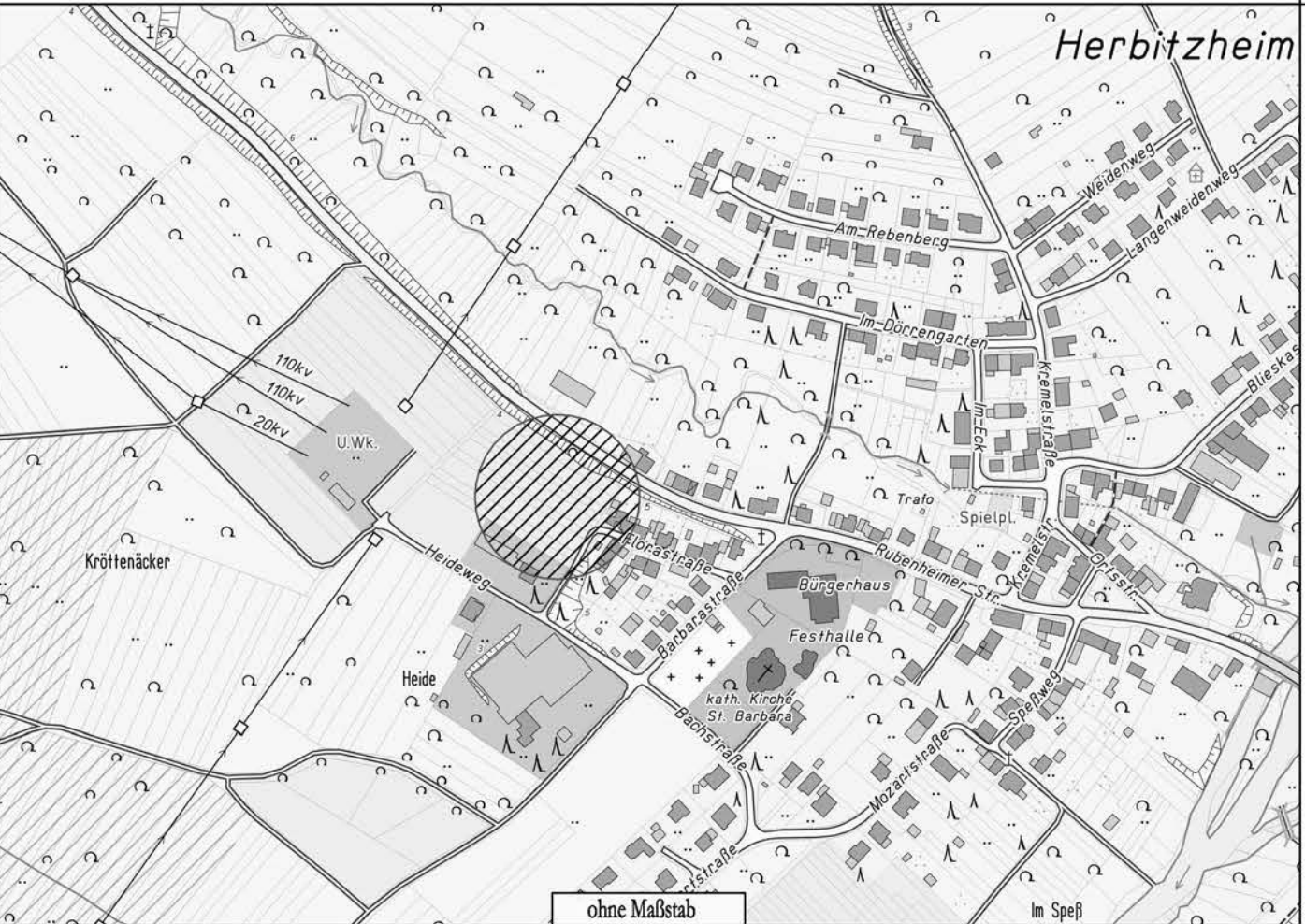
Gersheim, den 26.03.2014

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 14.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, wo der Bebauungsplan mit Begründung von jedermann eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gersheim, den 17.11.2014

Bürgermeister



GEMEINDE GERSHEIM,

ORTSTEIL HERBITZHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"ABRUNDUNG FLORASTRASSE"

Auftraggeber:



Gemeinde Gersheim

Bliestraße 19 A
66453 Gersheim
Telefon: 06843/801-400
Telefax: 06843/801-499

e-mail: info@gersheim.de

Auftragnehmer:



Kreisverwaltung Homburg

Am Forum 1
66424 Homburg
Tel. 06841/104-8414
Fax. 06841/104-7157

e-mail: K610@Saarpfalz-Kreis.de

Die Kreisverwaltung

Bearbeitet von:

Wolfram Blind
Alexandra Mohacsi

Amt für Planung und Regionalentwicklung

Stefan Gebhart

Abteilungsleiter

Abteilung IV: Bauen, Umwelt, Verkehr

Maßstab 1 : 1 000

Stand 23. August 2013