Rechtsgrundlagen

Gesetz Nr.769: Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes Nr. 1828 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 14. Mai 2014 (Amtsblatt des Saarlandes 2014 S. 172) § 12 Gemeindesatzungen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Baugesetzbuch zur Entstehung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

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 Neuregelung 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 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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 der Neufassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) zuletzt geändert durch Art.1 des Zwölften Gesetzes zur Änderung des Bundes-immissionsschutzgesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)

Gesetz Nr.1592 s 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.1867 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 des Gesetzes Nr.1821 zur stebten Änderung des Saarländischen Wassergesetzes vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt des Saarlandes 2014 S. 2)

Gesetz Nr. 1496 Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches-Bodenschutzgesetz-SBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. März 2002 (Amtsbl. S.980), 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 Landespflanzengesetz (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 Energieeinsparverordnung 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.1069) zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes Nr.1839 zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Zuständigkeiten im Schornsteinfegerwesen sowie zur Änderung des Landeswaldgesetzes vom 26. Juni 2013 (Amtsblatt des Saarlandes 2013 S. 268)

Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt "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, Teilabschnitt "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, Teilabschnitt "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 PlanZV

Grundlagen: Amtlicher Katasterkarte M. 1 : 1 000, Stand 09/14
Örtliche Bestandsaufnahme, Stand: 09/14

Kontrollnummer LKVK: KB 114472014

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

A. Textliche Festsetzungen

1.Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB — Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO, siehe Plan.

1.1 Baugebiet WA

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen — 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.

1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen — gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen — 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 — gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten WA wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl — gem. §§ 16, 17 und 20 Abs. 1 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten WA wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse — gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO, gem. LBO
In den Allgemeinen Wohngebieten WA wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. II festgesetzt.

3.Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB — siehe Plan
In den Allgemeinen Wohngebieten WA wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es ist nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

4.Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB — 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 Nutzungszweck 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.

6.Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB — siehe Plan.

7.Flächen für Versorgungsanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs.6 BauGB — siehe Plan, hier: Trafostation.

8. Führung von Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB — siehe Plan, hier: 20-kV-Elektrofreileitung mit Schutzstreifen und Mischwasserkanal DN 400.

9.Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB — Öffentliche Grünflächen: siehe Plan, hier: Spielplatz.
Private Grünflächen: siehe Plan.

10. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB — siehe Plan. Die Begünstigte der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist das Kanalwerk der Gemeinde Gersheim. Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen liegen in einer Breite von 1,5 m beiderseits der Leitung und dürfen nicht überbaut werden.

11.Flächen für Stellplätze und Garagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB — 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.

12.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:

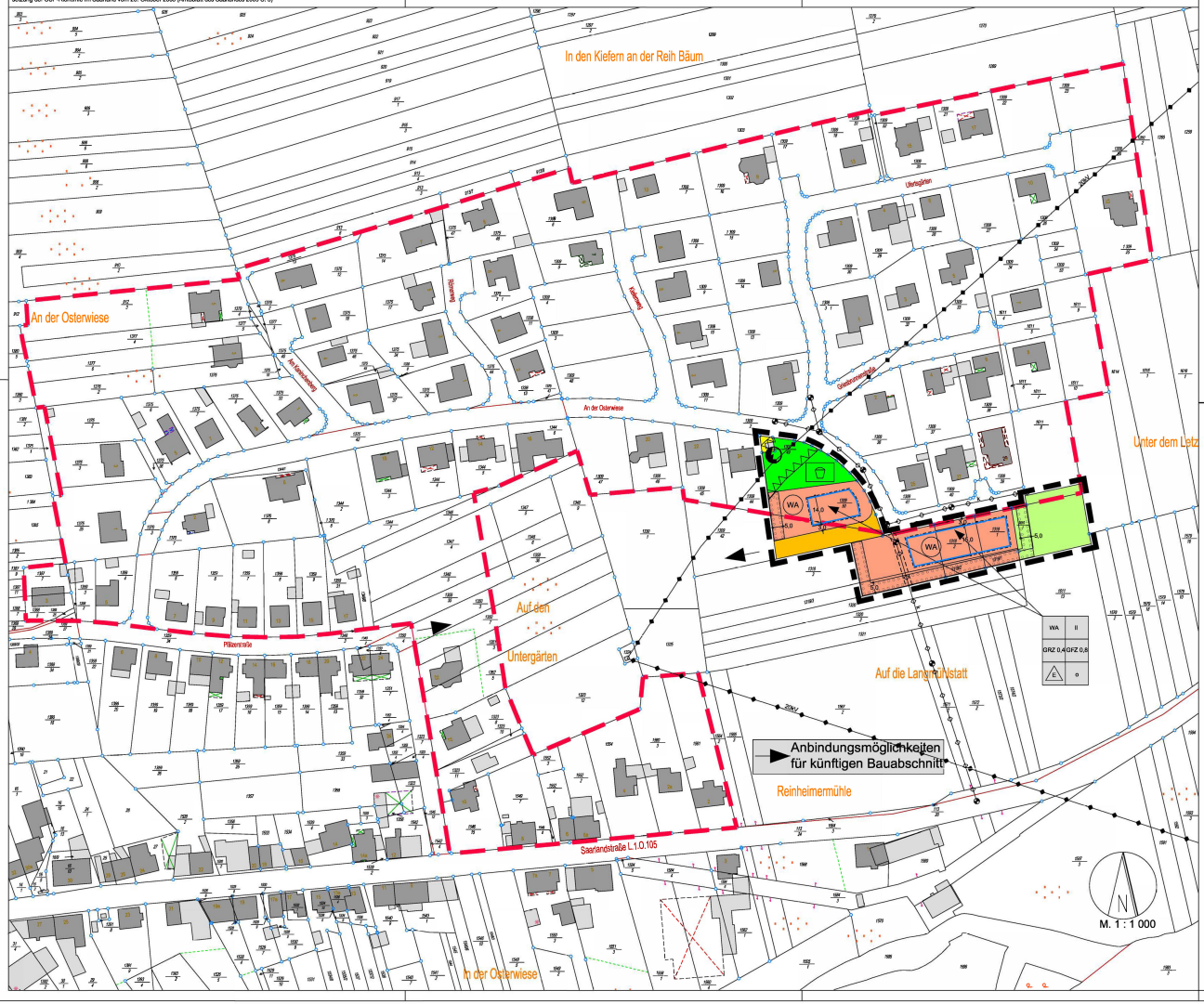
Feldahorn (Acer campestre)	Haselnuss (Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	Schlehe (Prunus spinosa)
Holunder (Sambucus nigra)	Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata)
sowie hochstämmige Obstsorten wie z. B.	Hundsrose (Rosa canina)
Große Knorpelkirsche	Spalierling
Klarapfel	Champagnerreinette
Winterrambour	Williams Christ
Rheinischer Bohnapfel	Schöner aus Boskoop
	Roter Bellefleur.

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 gem. § 9 Abs. 2 BauGB
Die Höhenlage baulicher Anlagen wird durch das Gemeindebauamt örtlich angegeben.

C) Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliches Absuchen vor Beginn von Erdarbeiten ist geboten.
2. Leitungstrassen der Pfalzwerke AG: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine 20-kV Freileitung der Pfalzwerke AG. Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung dürfen keine genehmigungsbedürftigen und genehmigungsfreien Baulichkeiten errichtet werden und keine Bäume neu angepflanzt werden.
3. 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 Hauhalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen im Sinne des § 3 Nr. 2 installiert werden, diese Anlagen beim Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme anzuzeigen.



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
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl
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
E Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Überbaubare Grundstücksflächen

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

5. Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Abs. 6 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen/Elektrizität (hier: Standort Trafostation)

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
ü — oberirdisch
20 kV — 20-kV-Elektrofreileitung mit Schutzstreifen
u — unterirdisch
MW — Mischwasserkanal DN 400

7. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB
Öffentliche Grünflächen
Spielplatz
Private Grünflächen

8. 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

9. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Osterwiese", rechtskräftig mit Datum vom 23.12.1993
Bestehende Gebäude
15,0 — Maßangabe in Metern
Vorhandene Grundstücksgrenze
1260 — Parzellennummer

4. Im Plangebiet sind dem Landesdenkmalamt bronzezeitliche Funde bekannt. Es muss angenommen werden, dass sich weitere Bodendenkmale (Siedlungsreste, Gräber) dieser Zeitstufe in der von der Planung betroffenen Fläche befinden. Aus diesem Grunde sind alle Erdarbeiten hier zunächst einmal genehmigungspflichtig nach § 10 Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit § 8 Abs. 5 bis 8 SDschG. Für alle Bauwerke, für deren Errichtung eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich ist, ist das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen (§ 8 Absatz 8 SDschG), wobei davon auszugehen ist, dass das Einvernehmen nur dann hergestellt werden kann, wenn vor Beginn der Erdarbeiten dem Landesdenkmalamt Gelegenheit gegeben wird, präventiv Ausgrabungen durchzuführen. Diese umfassen zunächst Sondierungen zur Denkmalerkenntnis und, sofern durch Rechtsgutabwägung erforderlich, auch nachfolgende, großflächige Ausgrabungen. Bei Bodenfunden besteht generell Anzeigepflicht gemäß § 12 Abs. 1 des saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDschG). Auf das befristete Veränderungsverbot in Absatz 2 wird verwiesen.

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde vom Gemeinderat Gersheim am 14.10.2014 beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 16.01.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Ministerium für Inneres und Sport, Referat E/1 - Landesplanung, Bauleitplanung wurde gemäß § 1 (4) BauGB mit Schreiben vom 11.03.2015 an der Bauleitplanung beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 16.03.2015 bis 17.04.2015 durchgeführt.

Die von der Planung in ihren Aufgabenbereich berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB über die Planung mit Schreiben vom 11.03.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gersheim, den 04.05.2015

Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.07.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) BauGB am 24.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht 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 29.07.2015 von der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 03.08.2015 bis 04.09.2015 einschließlich.

Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein.
~~die vom Gemeinderat gemäß § 3 (2) BauGB am geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die 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 bis einschließlich erneut ausgelegen.
Die erneute Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, am ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan (Planzeichnung, Zeichenerklärung, Textfassung und örtliche Bauvorschriften) gemäß § 10 (1) BauGB in der Satzung am 13.10.2015 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Gersheim, den 16.10.2015

Bürgermeister

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

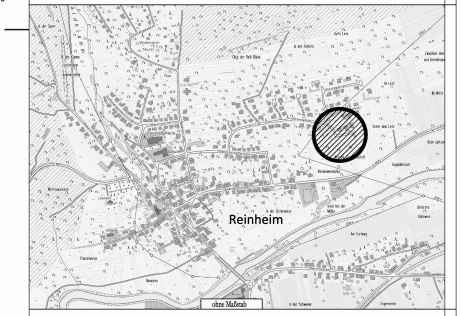
Gersheim, den 19.10.2015

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 15.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis darauf, wo der Bebauungsplan mit Begründung von jedermann eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan "Osterwiese", rechtskräftig mit Datum vom 23.12.1993, in dem entsprechenden Teilbereich außer Kraft und der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Osterwiese, III. BA" vom 14.03.2000 wird aufgehoben.

Gersheim, den 18.04.2016

Bürgermeister



GEMEINDE GERSHEIM,
ORTSTEIL REINHEIM
BEBAUUNGSPLAN
"ABRUNDUNG OSTERWIESE"

Auftraggeber:
Gemeinde Gersheim
Bliesstraße 19 A
66453 Gersheim
Telefon: 06843/903-400
Telefax: 06843/903-499
e-mail: info@gersheim.de

Auftragnehmer:
Kreisverwaltung Homburg
Am Forum 1
66424 Homburg
Tel. 06841/104-8414
Fax. 06841/104-7157
e-mail: KH30@Saarpfalz-Kreis.de

Die Kreisverwaltung

Bearbeitet von:

Wolfram Blind

Amt für Planung und Regionalentwicklung

Stefan Gebhart
Abteilungsleiter

Abteilung IV: Bauen, Umwelt, Verkehr

Maßstab 1 : 1 000

Stand 30. Juni 2015