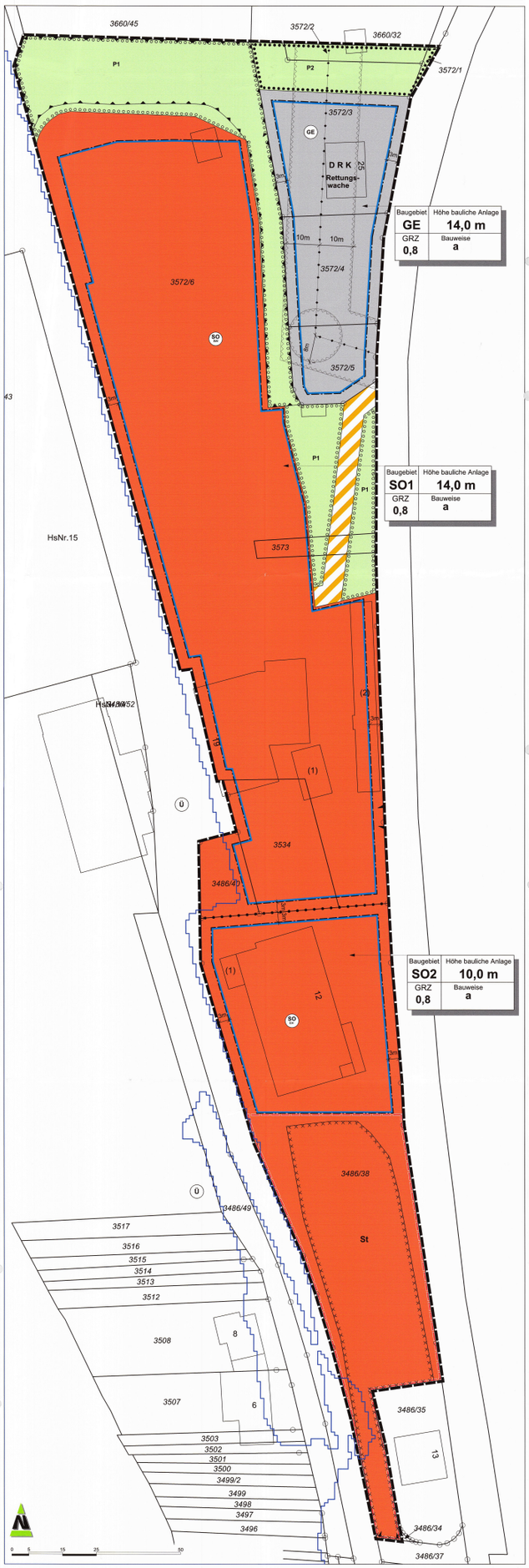
2. Änderung des Bebauungsplanes "Dorfmitte Gersheim"

Gemeinde Gersheim

Teil A: Planzeichnung



Baugebiet	Höhe bauliche Anlage
GE	14,0 m
GRZ 0,8	Bauweise a

Baugebiet	Höhe bauliche Anlage
SO1	14,0 m
GRZ 0,8	Bauweise a

Baugebiet	Höhe bauliche Anlage
SO2	10,0 m
GRZ 0,8	Bauweise a

Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

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

- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- SO — Sonstiges Sondergebiet "SO1" hier: Alten. und Pflegeheim / Betreutes Wohnen (§ 11 BauNVO)
- SO — Sonstiges Sondergebiet "SO2" hier: Lebensmittelmarkt (§ 11 BauNVO)

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

- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
- 14,0 m — Höhe baulicher Anlagen

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

- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: private Erschließung
- Ein- und Ausfahrtsbereich

Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 20-kV-Freileitung der Pfalzwerke Netz AG

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

- Ü — Überschwemmungsgebiet

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern
- P1 - P2 — Pflanzmaßnahme

Sonstige Planzeichen

- St — Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: Lärmschutzwall
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Farblich ergänzende Darstellung für Flächen zum Anpflanzen und Erhalt

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO)
siehe Planzeichnung

1.1.1 Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:
Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
- Gewerbebetriebe aller Art Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen nur zulässig, wenn sie in unmittelbarem baulichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehen und die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung der Gesamtgeschossfläche des Bauvorhabens untergeordnet ist (max. 10 % der Geschossfläche), jeweils bis zu einer max. Verkaufsfläche von 500 m². Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.3 Nicht zulässige Arten von Nutzungen
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden:
- Bordelle, bordellartige Betriebe, sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebsbezogen im Vordergrund steht, die aber unter den Begriff „Gewerbebetriebe aller Art" fallen, ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden
- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Alten- und Pflegeheim / Betreutes Wohnen" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
siehe Planzeichnung

1.2.1 Zulässige Arten von Nutzungen:
- Alten- und Pflegeheim mit den dazugehörigen Einrichtungen
- Wohnungen und Gebäude für betreutes Wohnen
- der Versorgungsläden des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaft (hier: Cafeteria)
- Anlagen für soziale Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Dienstleistungseinrichtungen
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Inhaber, die dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Stellplätze und interne Zufahrten
- Feuerwehrumfahrt

1.3 Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel hier: SO 2 „Lebensmittelmarkt" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
siehe Planzeichnung

1.3.1 Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:
- Ein Lebensmittelmarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 qm
- Ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 80 qm
- Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur,
- die erforderlichen Stellplätze
- Werbeanlagen und Werbepylone
- Anlieferbereiche, Lagerflächen und Lagerräume, Funktions- und Nebenräume
- Sozialräume, Aufenthaltsräume und Verwaltungsräume
- Feuerwehrumfahrten
- Einkaufswagenboxen
- Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter
- Sonstige Nebenanlagen
- Ladestationen für Elektromobile
- Fahrradstellplätze

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

2.1 Grundflächenzahl (§19 Abs. 1 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet GE, Sonstigen Sondergebiet SO 1 „Alten- und Pflegeheim / Betreutes Wohnen" sowie im Sonstigen Sondergebiet SO 2 „Lebensmittelmarkt" wird auf 0,8 festgesetzt.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist im Sondergebiet SO 2 „Lebensmittelmarkt" eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einem Wert von 0,9 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende maximalen Höhen baulicher Anlagen festgesetzt:
- im GE: 14,0 m
- im SO 1: 14,0 m
- im SO 2: 10,0 m

Die Gebäudehöhen im Plangebiet werden ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Geländeoberkante.

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten, die zur Aufrechthaltung der Nutzungen erforderlich sind.

Gemäß der Nachrichtlichen Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB ist die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der Schutzflächen der 20-kV-Freileitung beschränkt und ergibt sich aus den VDE-Vorschriften (insbesondere DIN VDE 005 und VDE 0210). Hieraus folgert, dass innerhalb des Schutzstreifens der 20-KV-Freileitung die maximal zulässigen Bauhöhen nicht realisiert werden können.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 „Alten- und Pflegeheim / Betreutes Wohnen" sowie im Sonstigen Sondergebiet SO 2 „Lebensmittelmarkt" wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge von über 50 m ist zulässig.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

5. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
siehe Planzeichnung

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind gem. §14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den dafür durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.

6. **Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung(§** 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)
siehe Planzeichnung

Zur Sicherung der Maststandorte der 20-kV-Freileitung mit der Mast-Nr. 80207 und der Mast Nr. 80208 wird ein Umkreis im Durchmesser von 16 m als Freihaltebereich festgesetzt. Im Freihaltebereich sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen, welche die Zugänglichkeit des Mastes einschränken und dessen Standsicherheit beeinflussen, unzulässig.

7. **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
siehe Planzeichnung
hier: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "private Erschließung" für das SO 1 „Alten- und Pflegeheim / Betreutes Wohnen"
hier: für das SO 2 „Lebensmittelmarkt" wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich zur Bahnhofstraße festgesetzt.

8. **Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -Leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
siehe Planzeichnung
hier: 20-kV-Freileitung der Pfalzwerke Netz AG

9. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb des Geltungsbereiches bestehende 20-kV-Freileitung wird zugunsten des Betreibers der Leitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingezeichnete Leitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

10. **Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)
siehe Planzeichnung
Auf der in der Planzeichnung mit **P1** gekennzeichneten Fläche wird die Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 223 Meter üNN festgesetzt.

11. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a + b BauGB)
siehe Planzeichnung

Auf den in der Planzeichnung mit **P1** gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und in den noch nicht mit Gehölzen bestandenen Bereichen durch weitere Gehölzpflanzungen zu ergänzen. Hier sind je 10 qm Fläche ein Strauch und je 100 qm Fläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Auf den in der Planzeichnung mit **P2** gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ist im Zuge neuer Bauvorhaben auf den Baugrundstücken je angefangene 1.500 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum anzupflanzen.

Alle Flächen, die aufgrund der festgesetzten GRZ nicht bebaut werden dürfen, sind gärtnerisch zu gestalten. Diese Flächen sind als kräuterreiche Wiese mit lockerer Baum-/Strauchbepflanzung (Gehölzanteil ca. 10 - 20 %) anzulegen.

Im Bereich der Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt" ist je 8 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Großbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese müssen nicht im Bereich der Stellplätze angepflanzt werden, sondern können an anderer Stelle des Plangebietes vorgesehen werden.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste Laubbäume	Pflanzliste Sträucher
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	Schlehe (Prunus spinosa)
Spitz-Ahorn (Acer planasides)	Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Stiel-Eiche (Quercus robur)	Hasel (Corylus avellana)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Winter-Linde (Tilia cordata)	Hundsrose (Rosa canina)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Silber-Weide (Salix alba)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Bruch-Weide (Salix fragilis)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Pflanzqualität
Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

Hochstämme / Stammböcke: 2xv, StU 10-12 cm
Heister: 2xv, ab 100 m
Sträucher: 2 Tr. ab 60 cm
Stellplatzbäume: Mindesthöhe 2,50 m

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. §9Abs.1Nr.25BauGB.

12. **Räumlicher Geltungsbereich** (§ 9 Abs.7 BauGB)
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungs- bereichs der Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Kennzeichnung

gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Altlastenverdachtsflächen GER_4664 „Kalkwerk Eigentverbrauchstankstelle" und GER_4663 „Kohlehandel"
Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanes liegen die im Kataster über Altlasten und Altlastenverdächtige Flächen (ALKA) erfassten Flächen GER_4664 „Kalkwerk Eigentverbrauchstankstelle" und GER_4663 „Kohlehandel". Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen ("Warnfunktion"). Das Bauvorhaben ist gutachterlich durch einen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) anerkannten Sachverständigen begleiten zulassen.

Nachrichtliche Übernahmen

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Schutzfläche nach energierechtlichen Vorschriften
Das Planungsgebiet befindet sich teilweise im Schutzstreifen einer 20-kV-Freileitung der Pfalzwerke Netz AG, dessen Breite 20 m (jeweils 10 m beiderseits der Leitungsachse) beträgt.
Die baurechtliche Nutzung des Leitungsschutzstreifens ist nur unter Beachtung der geltenden VDE-Bestimmungen zulässig und ist in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen und genehmigungsfreien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen. Darüber hinaus ist innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzstreifens der Freileitung die Anpflanzung von Bäumen unzulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölze ist zulässig.

Überschwemmungsgebiet der Blies (§ 78 WHG)
Der westliche Rand des Plangebietes liegt im mit Veröffentlichung vom 13.09.2018 festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Blies.
Nach § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach §1Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben

Hinweise

Munitionsfunde
Für den Planungsbereich sind keine konkreten Hinweise auf Kampfmittel zu erkennen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen. Die Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen werden nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt, weshalb frühzeitig gewerbliche Firmen zur Detektion der Bauflächen beauftragt werden sollten.

Hochwasseranpassates Bauen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten von einem HQextrem betroffen. Bauliche Anlagen sollen nach § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder erweitert werden. Entsprechende Hinweise und Empfehlungen zur hochwasseranpassten Bauweise finden betroffene Bürger, Grundstücks- und Immobilieneigentümer in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (Stand: August 2020). Relevant sind hier vor allem die Ausführungen unter Teil B „Hochwassergefährdungspotenzial und Bauvorsorge", „Baukonstruktive Empfehlungen zum hochwasseranpassten Bauen sowie „Hochwasserschadensgleiht von Baustoffen und baukonstruktiven Schichtenfolgen".

Umgang mit Heizölverbrauchsanlagen
Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 WHG ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Heizölverbrauchsanlagen, die am 05.01.2018 in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 WHG vorhanden sind, sind zum 05.01.2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit das wirtschaftlich vertretbar ist. An dieser Stelle wird auf die Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verwiesen.

Bodenfunde
Bodenfunde, bei denen vermutet werden kann, dass an ihrer Erhaltung oder Untersuchung ein öffentliches Interesse besteht, sind gem. § 16 SDschG unverzüglich anzuzeigen. Auf das befristete Veränderungsverbot in § 16 Abs. 2 SDschG wird verwiesen. Auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

Rodungs- und Rückschnittarbeiten
Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatschG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Telekommunikation
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelfahrzeugen angefahren werden können.

Abwasser
In unmittelbarer Nähe des Plangebietes kommt es zu Berührungspunkten mit Abwasseranlagen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Beeinträchtigungen der Anlagen sind unbedingt zu vermeiden. Erschließungs- und Baumaßnahmen sind frühzeitig abzustimmen.

Strom
Im Plangebiet befinden sich zusätzliche ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Veränderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung / Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Anregungen des Biosphärenzweckverbandes Bliesgau
Die Dachflächen des Einkaufsmarktes können zur Installation von Photovoltaikmodulen genutzt werden. Um seine Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Märkten weiter zu erhöhen, sollte der Markt für seine Kunden auch die Möglichkeit des Aufladens von Elektro-Fahrzeugen bieten. Damit könnte ebenfalls den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Weiterhin ist der Parkplatzbereich zurzeit vollversiegelt. Mit zwei bis drei Pflanzinseln mit heimischen Bäumen und Blühpflanzen könnte der Parkplatz freundlicher und ansprechender gestaltet werden.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Plansicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Mai 2021 (Amtsbl. I S. 1491).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358).

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. März 2022 (Amtsbl. I 2. 648).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsblatt I 2020 S. 211, 760).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Gersheim hat in seiner Sitzung am 20.06.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Dorfmitte Gersheim" beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB).
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.08.2018 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Gersheim ortsüblich bekannt gemacht.

Gersheim, den 14/03/2023
Alexander Rubeck
Bürgermeister
Der Bürgermeister

Beteiligungsverfahren
Frühzeitige Beteiligung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gersheim hat in seiner Sitzung am 20.06.2018 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte Gersheim" angenommen und für das frühzeitige Beteiligungsverfahren bestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 17.09.2018 bis zum 19.10.2018 durchgeführt (§ 3 Abs.1 BauGB).

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 07.09.2018

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich Belange der Umweltprüfung berühren kann, wurden mit Schreiben vom 12.09.2018 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 19.10.2018 aufgefordert.

Öffentliche Auslegung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gersheimhat in seiner Sitzung am 04.12.2018 den Entwurf der Flächennutzungsplanteiländerung mit Begründung angenommen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte Gersheim", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 25.02.2019 bis einschließlich 05.04.2019 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, welche Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, am 14.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 19.02.2019 an der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte Gersheim"*, beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.

Erneute öffentliche Auslegung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gersheim hat in seiner Sitzung am 29.10.2019 den geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte Gersheim" mit Begründung angenommen und zur erneuten öffentlichen Auslegung (verkürzt) bestimmt.

Der geänderte Entwurf der Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "2. Änderung Dorfmitte Gersheim", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 18.11.2019 bis einschließlich 02.12.2019 erneut öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, am 08.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 11.11.2019 an der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Dorfmitte Gersheim" , beteiligt.

Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.

2. Erneute öffentliche Auslegung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gersheim hat in seiner Sitzung am 04.10.2022 den erne