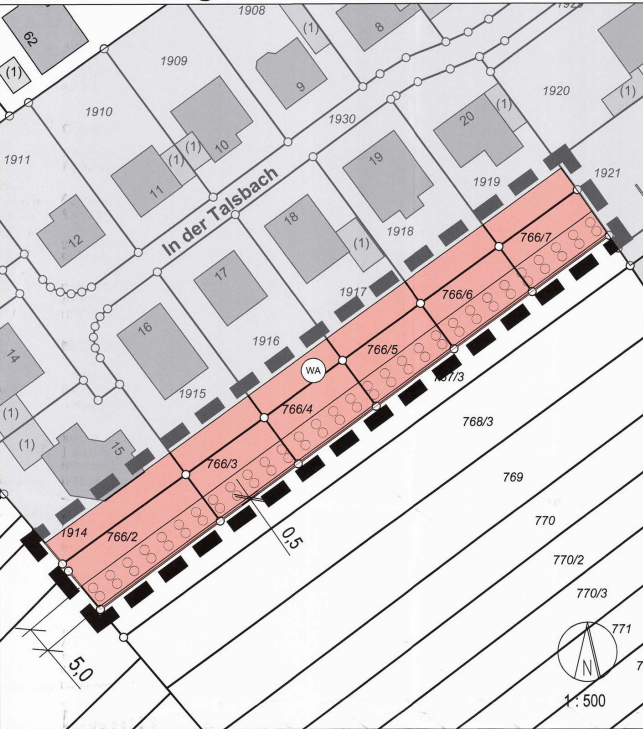


Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 und 4 BauNVO)
2. 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 (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)
3. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden Teiländerung (§ 9 (7) BauGB)
	Räumlicher Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans "Verlängerung Rosenstraße, 1.BA"
	Vorhandene Grundstücksgrenzen
	Parzellennummer
	Bestehende Gebäude

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV.

Grundlagen:

Antike Katasterkarte M. 1 : 500, Stand 06/2020;

Quelle der digitalen Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landesentwicklung Saarland.

Örtliche Bestandsaufnahme: Stand: 06.2020

Digitale Kartengrundlagen werden auf Grundlage von analogen Katasterrahmenplänen erstellt. Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Karte auch nur der Genauigkeit der zugrundeliegenden analogen Karte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle, die der grafischen Koordinaten (Präsentationskoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Spannmaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen.

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

- Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereich werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Verlängerung Rosenstraße, 1. BA“ durch die zeichnerischen Festsetzungen des vorliegenden Änderungsbebauungsplans vollständig ersetzt.
- Für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Teiländerung des Bebauungsplans "Verlängerung Rosenstraße 1.BA" werden weiterhin, abgeleitet aus der ursprünglichen Planung, folgende Festsetzungen gefasst:
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 und 4 BauNVO):**
 - Gemäß Planzeichnung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 (3) BauNVO entfallen (i.V.m § 1 (6) BauNVO).
 - Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB**
 - Die im Plan festgesetzten Flächen sind naturnah zu gestalten. Pro 2 m² festgesetzter Fläche ist ein Strauch zu pflanzen. Pro 100 m² Fläche, jedoch mindestens pro Baugrundstück, ist ein Hochstamm zu pflanzen.
 - Bei Gehölzpflanzungen sollen auf Grundlage von § 40 BNatSchG, gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) angepflanzt werden.
 - Räumlicher Geltungsbereich: § 9 (7) BauGB**
 - Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Verlängerung Rosenstraße, 1. BA", rechtskräftig seit dem 09.04.1999, wird durch die vorliegende Änderung vergrößert. Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung und Erweiterung wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.
- In der Folge bedeutet dies, dass für den aufgeführten Änderungs- und Erweiterungsbereich die übrigen textlichen (bauplanungsrechtlichen) Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsbebauungsplans "Verlängerung Rosenstraße, 1. BA" gelten. Diese bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt.

Nachrichtliche Übernahmen

Lage im Wasserschutzgebiet:

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Bliestal (Vom 24. August 1990 zuletzt geändert durch die Verordnung vom 24. Januar 2006 (Amtsbl. S. 174). Begünstigt ist hier der Zweckverband Wasserversorgung Bliestal, Saarbrücken.

Auf die Schutzbestimmung nach § 3 und die Ausnahmen nach § 4 der o.a. Verordnung wird hingewiesen. Die Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 142, die Richtlinien für die bautechnischen Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) sowie die Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 101 sind zu beachten. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist hinsichtlich der Wärmeversorgung unbedingt auf andere Energieträger als Heizöl und Erdwärmesonden zurückzugreifen.

Hinweise

- Altlasten** bzw. altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nach jetzigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Grundwassernutzung/ Wassergefährdende Stoffe:** Im Rahmen der späteren Umsetzung eventueller baulicher Maßnahmen ist deren Konformität mit den Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung und damit an den Grund- und Trinkwasserschutz im Einzelfall zu überprüfen. Entsprechende Auflagen und eine entsprechende Befreiung von den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung können erst mit Vorlage der endgültigen und vollständigen Bauunterlagen erlassen werden. Bei den weiteren Planungen sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Insbesondere im Hinblick auf die Lage in der Schutzzone III des ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes C 35 „Bliestal“ wird auf die Beachtung des § 49 AwSV verwiesen.
- 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 Grundstücküberprüfungen werden nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt, weshalb frühzeitig gewerbliche Firmen zur Detektion der Baufächigen beauftragt werden sollten.
- Bodenfunde:** Bei der Erstellung des Ursprungsbebauungsplans wurde vermutete, dass im Plangebiet Bodendenkmäler aus römischer Zeit zu finden seien. Hieraus resultiert die Forderung, bei jeglichen Erdarbeiten im Plangebiet eine Grabungserlaubnis einzuholen. Das Landesdenkmalamt regt an, Anträge auf Grabungsgenehmigungen rechtzeitig zu stellen, um Verzögerungen im späteren Ablauf der Baumaßnahme zu vermeiden. Bodenfunde, bei denen vermutet werden kann, dass an ihrer Erhaltung oder Untersuchung ein öffentliches Interesse besteht, sind gemäß § 16 (1) des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt anzuzeigen. Auf das befristete Veränderungsverbot in § 16 (2) wird verwiesen. Auf § 28 SdschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.
- Rodungs- und Rückschnittarbeiten:** Es wird darauf hingewiesen, dass bei potenziellen Neubaumaßnahmen der nach § 39 BNatSchG festgelegter allgemeiner Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere beachtet werden muss. Nach § 39 (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 von 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen“.
- Schutz des Mutterbodens:** Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind vor allem die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.
- Gestaltung von Einfriedungen:** Der Biosphärenzweckverband empfiehlt, die Einfriedungen in Form von Hecken (aus heimischen Gehölzen), offenen Holzzäunen und Drahtzäunen zu realisieren. Die Einfriedungen sollten dann aus ökologischen Gründen in Bodennähe für Kleintiere durchlässig gehalten werden.

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Verlängerung Rosenstraße, 1. BA“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Gersheim gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am **02.06.2020** im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am **09.06.2020** durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde Gersheim und durch Veröffentlichung am **12.06.2020** im Amtsblatt der Gemeinde Gersheim mit dem Hinweis zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens und dem Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die öffentliche Auslegung wurde am **22.07.2020** auf der Homepage der Gemeinde Gersheim und am **24.07.2020** im Amtsblatt der Gemeinde Gersheim mit dem Hinweis zur Abgabe von Stellungnahmen ortsüblich bekannt gemacht. Die Einstellung der Planunterlagen auf der Gemeindehomepage erfolgte am **30.07.2020**. Auf den Verzicht einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wurde hingewiesen. Die Planoffenlage fand vom **03.08.2020** bis **04.09.2020** zu den Öffnungszeiten der Verwaltung statt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen

Die Planunterlagen wurden den Trägern öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen mit Schreiben vom **27.07.2020** mit der Bitte zur Abgabe von Stellungnahmen bis **04.09.2020** zugesandt.

Abwägung

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen eingegangen sind, wurden im Rahmen der Abwägung geprüft. In seiner Sitzung vom **10.11.2020** hat der Rat der Gemeinde Gersheim das Abwägungsergebnis beschlossen.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Bebauungsplanteiländerung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde in seiner Sitzung am **10.11.2020** durch den Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde als Teil des Bebauungsplans durch den Gemeinderat angenommen.

Gersheim, den *30.11.2020*

 
(Bürgermeister)
Michael Cilvot
Bürgermeister

Ausfertigung

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans "Verlängerung Rosenstraße, 1. BA" wird hiermit ausgeteilt.

Gersheim, den *30.11.2020*

 
(Bürgermeister)
Michael Cilvot
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss über die 1. Teiländerung des Bebauungsplans "Verlängerung Rosenstraße, 1. BA" wurde gemäß § 10 (3) BauGB am *23.11.2020* auf der Homepage der Gemeinde Gersheim und am *24.11.2020* im Amtsblatt der Gemeinde Gersheim ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält Hinweis darauf, wo der Bebauungsplan zu den üblichen Dienstzeiten der Verwaltung der Gemeinde Gersheim von jedermann eingesehen werden kann.

Gersheim, den *30.11.2020*

 
(Bürgermeister)
Michael Cilvot
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Diesem Bebauungsplan liegen u.a. folgende gesetzliche Bestimmungen zugrunde (Auszug aus der Begründung):
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
 - Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsbl. S. 2599), § 6 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
 - Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2019 (Amtsblatt S. 639).
 - Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), § 50a geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (Amtsbl. I S. 639).
 - Landesentwicklungsplan, Teilschnitt "Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)" vom 13.07.2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. 07.2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1574), zuletzt geändert durch die Verordnung über die 1. Änderung des Landesentwicklungsplans, Teilschnitt "Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)" betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie vom 27.09.2011 in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.10.2011 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 342).
 - Landesentwicklungsplan, Teilschnitt "Siedlung", vom 4. Juli 2006 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 962).



Gemeinde Gersheim
1. vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplans "Verlängerung Rosenstraße, 1. BA." im Ortsteil Blieddalheim

Auftraggeber: Gemeinde Gersheim		Bearbeitet von: Dennis Becker	
<i>B-Nachw. Nr. 11.3.</i>		Planung & Kreisentwicklung Kreisverwaltung Saarpfalz-Kreis	
Bliedstraße 19 A 66453 Gersheim Tel.: 06843/801-400 Fax.: 06843/801-499 E-Mail: info@gersheim.de		Am Forum 1 66424 Homburg Tel.: 06841/104-8478 Fax.: 06841/104-7157 E-Mail: dennis.becker@saarpfalz-kreis.de	
Maßstab 1 : 500		Stand: 10.2020	