

BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG  
 "LADESTRASSE"  
 DER GEMEINDE GERSHEIM  
 ORTSTEIL HERBITZHEIM

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 15. Mai 1997 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:

- Kommunalsebstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682): § 12 Gemeindesatzungen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- 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)
- Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 27. März 1996 (Amtsbl. S. 477)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I. S. 2994)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Oktober 1998 BGBl. I S. 3178.
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) vom 19. März 1993 (Amtsbl. S. 346, ber. S. 482) zuletzt geändert durch Artikel 7 Abs. 16 des Gesetzes vom 5. Februar 1997 (Amtsbl. S. 258)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 1998 (Amtsbl. Nr. 17 S. 306)

### Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90  
 Grundlagen: Amtliche Katasterkarte M. 1 : 1 000, Stand: 8/99 und  
 Örtliche Bestandsaufnahme, Stand: 8/99

### Planzeichenerklärung

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

SO Sondergebiet - Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- |     |  |
|-----|--|
| 0.8 | Geschoßflächenzahl                     |
| 0.4 | Grundflächenzahl                       |
| II  | Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze |

#### **3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| 0 | Offene Bauweise               |
|   | Baugrenze                     |
|   | Überbaubare Grundstücksfläche |

#### **4. Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB

- |  |                         |
|--|-------------------------|
|  | Straßenverkehrsflächen  |
|  | Straßenbegrenzungslinie |
|  | Feldweg                 |
|  | Bliestalradweg          |

#### **5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB

- |        |                                  |
|--------|----------------------------------|
|        | Oberirdisch (Elektrofreileitung) |
|        | Unterirdisch                     |
| k 20KV | Abwasserkanal/Kabel              |

#### **6. Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB

- |  |                         |
|--|-------------------------|
|  | Öffentliche Grünflächen |
|  | Private Grünflächen     |
|  | Spielplatz              |
|  | Sonstige Grünanlagen    |

#### **7. 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 |
| Ü | Überschwemmungsgebiet  |

#### **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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Einzelbäumen

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Einzelbäumen

#### **9. Sonstige Planzeichen**

St Stellplätze

Stützmauern und Böschungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Bestehende Gebäude

Maßangabe in Metern

Vorhandene Grundstücksgrenze

Höhenlinie

Vorhandene Böschung

Mauer

Parzellenummer

2107

# Textliche Festsetzungen

## **A.) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeine Wohngebiete**

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs.3 entfallen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

#### **Dorfgebiet**

Die gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die gemäß § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### **Sondergebiet, das der Erholung dient (Ferienhausgebiet).**

Das Ferienhausgebiet dient der Unterbringung von Ferienhäusern.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für die Verwaltung und Wartung der Ferienhäuser
- Wohnungen und Wohngebäude für Inhaber und Personal zur Wartung der baulichen Anlagen im Gebiet sowie Eisenbahnwaggons
- Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes für gesundheitliche, sportliche und sonstige Zwecke zur Freizeitgestaltung.

Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

## **7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Auf die Verordnung betreffend die vorläufige Anordnung der Anwendung des § 80 SWG für das beabsichtigte Überschwemmungsgebiet an der Blies im Bereich der Gemeinden Gersheim, Mandelbachtal und Kleinblittersdorf vom 11. November 1998 - Amtsblatt des Saarlandes vom 18.12.1998 - wird verwiesen.

## **8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

In den Baugebieten soll das Niederschlagswasser der Dachflächen in Versickerungsmulden, Zisternen oder Tanks aufgefangen werden. Das anfallende Wasser von Dachflächen ist über Leitungen den Rückhalteanlagen zuzuführen, deren Fassungsvermögen mindestens 40 l/m<sup>2</sup> bedachter Grundfläche betragen sollte. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung und für Brauchwasseranlagen 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 europaeus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

sowie hochstämmige Obstsorten wie z.B.

- Große Knorpelkirsche
- Champagnerrenette
- Klarapfel
- Williams Christ.

Pro 2 m<sup>2</sup> festgesetzter Fläche ist ein Strauch zu pflanzen.

Pro 100 m<sup>2</sup> festgesetzter Fläche, jedoch mindestens pro Baugrundstück, ist ein Hochstamm zu pflanzen.

#### **Anpflanzen von Einzelbäumen**

Die Bäume sind als Einzelbäume gemäß Plan zu pflanzen. Arten aus o.a. Listen sind insbesondere zu berücksichtigen.

#### **Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die auf diesen Flächen vorhandenen Bäume und Sträucher sind durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch Arten aus o.a. Listen zu ersetzen.

#### **Erhaltung von Einzelbäumen**

Die mit Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind bei evtl. Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen nach DIN zu schützen. Evtl. abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

## **9. Sonstige Planzeichen**

#### **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

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

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen dürfen nicht in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen errichtet werden.

#### **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, 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**

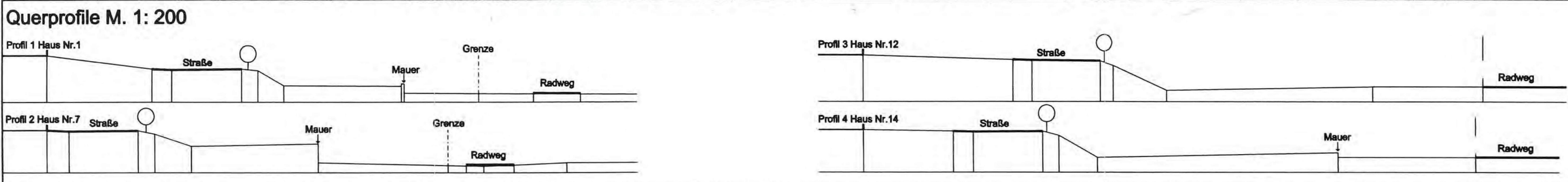
### **§ 9 Abs. 2 BauGB**

Der Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen wird örtlich angegeben.

## **C) Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen**

### **§ 9 Abs. 6 BauGB**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes "Bliestal". 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.



## D) Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 93 Abs. 5 LBO 96 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 Geschoßhöhe

max. 2,90 m (Maß von OK Rohdecke bis OK Rohdecke).

#### 2.2 Dachform

Zulässig sind Sattel - und Walmdächer.

#### 2.3 Dachneigung

25 - 42 Grad.

#### 2.4 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf nur mit roten Ziegeln oder roten Dachsteinen vorgenommen werden.

#### 2.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Traufe der Hauptdachfläche nicht unterbrochen wird.

#### 2.6 Kniestock

Auf zweigeschoßigen Gebäuden ist ein Kniestock nicht zulässig.

#### 2.7 Fassadenverkleidungen:

Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Faserzementplatten sind unzulässig.

### 3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen:

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

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

## E) Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliches Absuchen vor Beginn von Erdarbeiten ist geboten.

2. Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gemäß § 16 Abs. 1 und 2 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDschG).

## Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde vom Gemeinderat Gersheim am 15.05.1997 beschlossen.

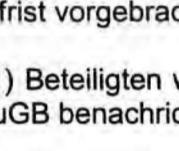
Der Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 07.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Ministerium für Umwelt wurde gemäß § 1 (4) BauGB mit Schreiben vom 03.12.1999 an der Bauleitplanung beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 22.11.1999 bis 03.12.1999 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 03.12.1999 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gersheim, den 30.08.01.....



Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.05.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) BauGB am 28.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die nach § 4 (1) Beteiligten wurden mit Schreiben vom 10.05.2000 von der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt vom 10.05.2000 bis 13.06.2000 einschließlich.

Während der Auslegung gingen 3 Anregungen ein, die vom Gemeinderat gemäß § 3 (2) BauGB am 26.09.2000 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 20.08.2001 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 ausgelegt.~~

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 ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerklärung Textfassung und örtliche Bauvorschriften) nach § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der Sitzung vom 26.09.00 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Gersheim, den 30.08.01



Bürgermeister

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

Gersheim, den 30.10.2001

*Uwe M.*  
Bürgermeister



Der Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 02.11.2001 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 05.11.2001

*Uwe M.*  
Bürgermeister



Ausgearbeitet von:

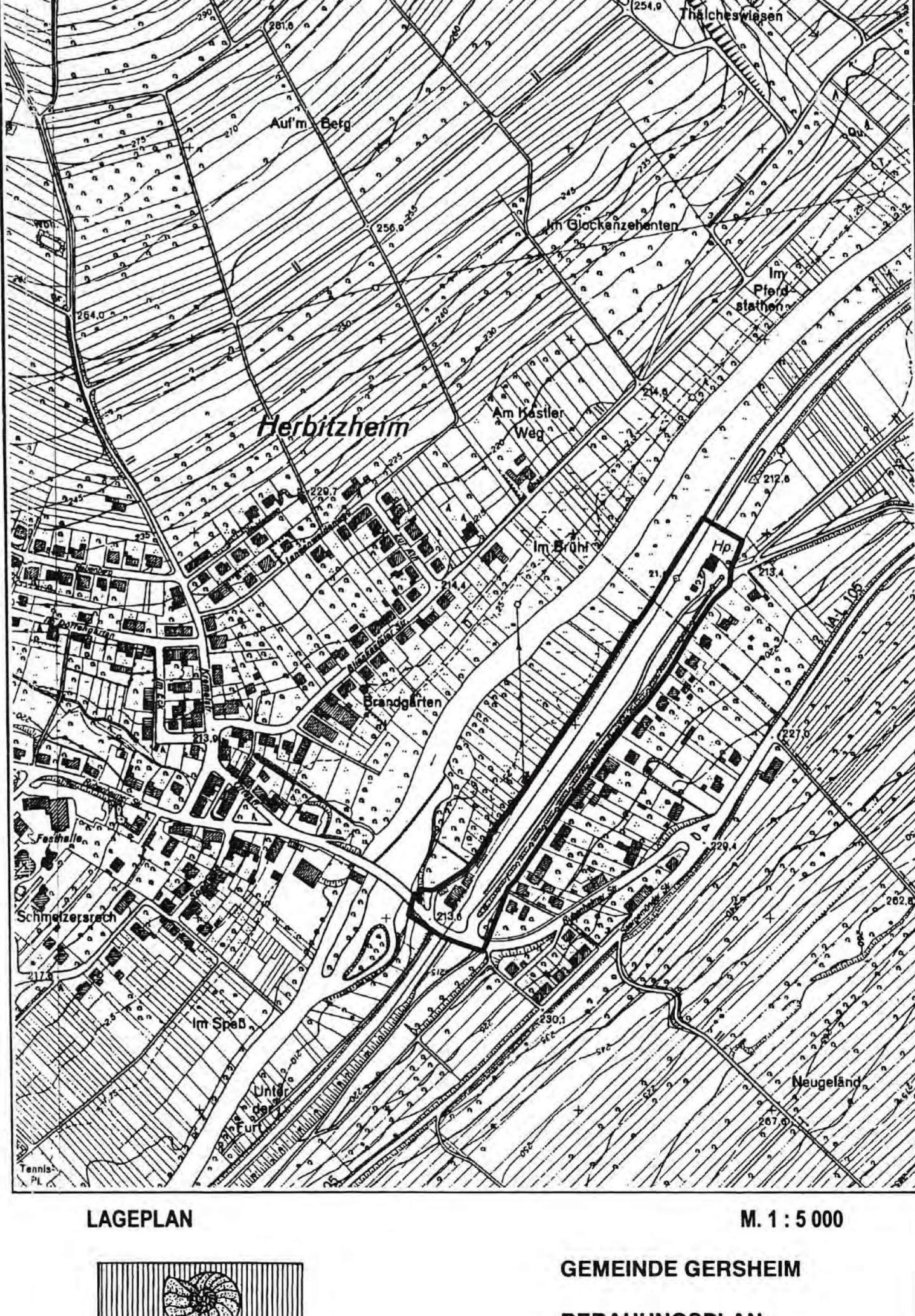
Pfizer/Blind/Braunberger



Homburg, den 18. November 1999

geändert am 28. März 2000

Die Kreisverwaltung  
Amt für Planung und  
Regionalentwicklung



LAGEPLAN

M. 1 : 5 000



GEMEINDE GERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"LADESTRASSE"

IM ORTSTEIL

HERBITZHEIM