

# TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die digitale Lageplanzeichnung entstand durch neuartige Digitalisierungen der analogen Lageplanzeichnungen. Durch die Digitalisierung der Lageplanzeichnungen sind nur die Geometrie der Objekte digitalisiert worden. Die Geometrie der Objekte (Lageplanzeichnungen) ist nicht digitalisiert worden. Die Geometrie der Objekte (Lageplanzeichnungen) ist nicht digitalisiert worden. Die Geometrie der Objekte (Lageplanzeichnungen) ist nicht digitalisiert worden. Die Geometrie der Objekte (Lageplanzeichnungen) ist nicht digitalisiert worden.

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	<b>DORFGEBIET (MD)</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 5 BAUNVO)
	<b>GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ</b> (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 ABS. 1 BAUNVO)
	<b>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS)</b> (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO)
	<b>BAUGRENZE</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 ABS. 3 BAUNVO)
	<b>HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN JE WOHNUNGSBÄUDE</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
	<b>FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG, HIER: GEWÄSSERRANDSTREIFEN GASSENACKERBACH</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 10 UND ABS. 6 BAUGB)
	<b>NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, HIER: FREIHALTEBEREICH MASTSTANDORT / FREIHALTEBEREICH 20-KV-MITTELSPANNUNGSKABELLEITUNG</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)
	<b>VERSORGUNGSFLÄCHE, HIER: FLÄCHE FÜR ANLAGEN ZUR VERTEILUNG VON STROM (MASTSTANDORT)</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)
	<b>FÜHRUNG VON UNTERIRDISCHEN VERSORUNGSANLAGEN, HIER: ABWASSERANLAGE / 20-KV-MITTELSPANNUNGSKABELLEITUNG</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
	<b>FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)
	<b>PRIVATE GRÜNLÄCHE</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
	<b>GELTUNGSBEREICH</b> (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Wohnungen im Wohngebäude

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 5 BAUNVO  
S. Siehe Plan.  
Gemäß § 5 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Dorfbiet festgesetzt.  
zulässig sind:  
gem. § 5 Abs. 2 BauNVO  
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,  
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzungen und landschaftliche Nebenverweilstellen,  
3. sonstige Wohngebäude,  
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,  
5. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
6. sonstige Gewerbebetriebe,  
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
8. Gartenbaubetriebe  
ausnahmsweise zulässig sind  
gem. § 5 Abs. 2 I.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO  
1. Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht dem Verkauf land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse dienen.  
nicht zulässig sind  
gem. § 5 Abs. 2 I.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO  
1. Tankstellen.  
nicht zulässig sind  
gem. § 5 Abs. 2 I.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO  
1. Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht dem Verkauf land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse dienen.  
nicht zulässig sind  
gem. § 5 Abs. 3 I.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:  
1. Vermögensgütern im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.  
**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO  
**2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO  
S. Siehe Plan.  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.  
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von  
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,  
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,  
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.  
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.  
S. Siehe Plan.  
**2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO  
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.  
**3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO  
S. Siehe Plan.  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten (siehe zu Einschränkungen die Festsetzungen zur Freihaltung der Maststandortfläche und 20-KV-Mittelspannungseleitung). An Vortritten von Gebäudeteilen im geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck des im Baubeiit gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.  
Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.  
**4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN JE WOHNUNGSBÄUDE**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB  
S. Siehe Plan.  
Es sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.  
**5. PRIVATE GRÜNLÄCHE UND FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG, HIER: GEWÄSSERRANDSTREIFEN GASSENACKERBACH**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10, 15 UND ABS. 6 BAUGB  
Gemäß § 56 SWG ist das Errichten baulicher Anlagen innerhalb eines Bereichs von bis zu 10 Metern ab der Uferlinie untersagt. Der Gewässerrandstreifen ist naturnah zu bewirtschaften.  
**6. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, HIER: FREIHALTEBEREICH MASTSTANDORT NR. 800542**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB  
S. Siehe Plan.  
Zur Sicherung des verbleibenden Maststandortes mit der Nr. 800542 der Pfalzwerke Netz AG wird ein Umkreis im Radius von 8,0 m als Freihaltebereich festgesetzt. In diesem Freihaltebereich sind alle leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig.  
**7. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, HIER: SCHUTZSTREIFEN 20-KV-MITTELSPANNUNGSKABELLEITUNG**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10  
S. Siehe Plan.  
Innerhalb des Schutzstreifens der 20-KV-Mittelspannungskabelleitung ist die Herstellung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie die Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzeldenden Sträuchern, sowie alle ober- und unterirdischen leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig. Auch dürfen Wurzeln nicht in den Schutzstreifen hineinragen und damit die Betriebssicherheit beeinträchtigen  
**8. VERSORGUNGSFLÄCHE, HIER: FLÄCHE FÜR ANLAGEN ZUR VERTEILUNG VON STROM (MASTSTANDORT NR. 8000542)**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB  
S. Siehe Plan.  
Die tatsächliche Lage des Maststandortes Nr. 8000542 der Pfalzwerke Netz AG ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.  
Im Plangebiet befinden sich Abwasseranlagen des EVS Entsorgungsbereich Saar.  
**9. FÜHRUNG VON UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN, HIER: ABWASSERANLAGE**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB  
S. Siehe Plan.  
Im Plangebiet befinden sich Abwasseranlagen des EVS Entsorgungsbereich Saar.  
**10. FÜHRUNG VON UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN, HIER: 20-KV-MITTELSPANNUNGSKABELLEITUNG**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB  
S. Siehe Plan.

## 11. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist der bestehende Löschwasserreich, inklusive Ufervegetation und Gehölzen zu erhalten.

Vor Durchführung von Rodungsarbeiten oder andere Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind die Obstbäume, falls sie gefällt werden müssten auf mögliche Quartiere und/oder auf Bäume (z.B. Fledermaus) zu kontrollieren. Je nach Ergebnis sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung, CEF- oder Umstellungsmaßnahmen durchzuführen.

Je Gebäude sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vogel / Fledermaus) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Hohlkürten oder konstruktiv durch Einbaustein, in der Fassade erfolgen.

Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BImSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind.

Als Ausgleichsmaßnahme wird je Grundstück die Anpflanzung von zwei Obstbaum-Hochstämmen festgesetzt. Vorzuziehen sind alle einheimische Sorten (Pflanzqualität Hochstamm, 2x4, mB, SWL 12-14 cm, Sicherung mit 3-Block). Die Bäume werden in den ersten 10 Standjahren einem jährlichen Erziehungschnitt unterzogen, um ein stabiles Kronengerüst aufzubauen.

Größlich mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splittabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beetes oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.

Für jedes Baugrundstück ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern pro Quadratmeter abflusswirksamer Fläche zu schaffen. Die Bäume werden in den ersten 10 Standjahren einem jährlichen Erziehungschnitt unterzogen, um ein stabiles Kronengerüst aufzubauen.

Die zu belastende Fläche ist deckungsgleich mit der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, hier Schutzstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zugunsten der 20-KV-Mittelspannungskabelleitung.

Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte des Netzbetreibers ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

## 12. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGANGSDES NETZBETREIBERS ZU BELASTENDE FLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind als begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsgefüge zu erreichen.

- Für die Hochstämme können folgende Arten verwendet werden:
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
  - Feldahorn (Acer campestre)
  - Großblaubige Mehleibere (Sorbus aria)
  - Silberlinde (Tilia tomentosa)
  - Spitzahorn (Acer platanoides)
  - Winter-Linde (Tilia cordata)
  - Hochstämmige Obstbäume

Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau im Rheinland-Pfalz“ (2018) ([https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst\\_Sortenliste\\_RLP\\_2018.pdf](https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf)) in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland ([www.gartenbauvereine.de/saarland\\_heimland-platzfindet\\_gips/streuobstsorten](http://www.gartenbauvereine.de/saarland_heimland-platzfindet_gips/streuobstsorten)) und in der Broschüre „Apfelforteln im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanz, mind. 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe. Bei beengten Platzverhältnissen sind klein- oder schmal-kronige Sorten zu verwenden. Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLK (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1-Planung, Planararbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015; Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bawweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN-Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.

## 14. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Im Geltungsbereich richtet sich die Vorhabenzulässigkeit nach den Maßstäben des § 34 BauGB, sofern diese Satzung keine die Maßstäbe ersetzenden Festsetzungen trifft.

## HINWEISE

- Verfahren**
- Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltschicht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

- Artenschutz**
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BImSchG ist es grundsätzlich verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzmießplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

- Denkmalschutz**
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmalen und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SdSfSchG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SdSfSchG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

- Bodenschutz**
- Eine Überprüfung des Geltungsbereiches des o. g. BP mit dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtigen Flächen des Saarlandes kann ergeben, dass dieser derzeit nicht im Kataster erfasst ist. Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Aktualität und wird ständig fortgeschrieben. Sollten sich während der Durchführung späterer Baumaßnahmen im nachgeordneten Verfahren dennoch Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ergeben, hat der Eigentümer / Bauherr gem. § 2 Abs. 1 SdSfSchG ein schriftliches Bodenschutzgesetz (SdBSfSchG) unverzüglich die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren und die erforderlichen Maßnahmen abzusprechen.

- Kampfmittel**
- Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Satzungsverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeisetzungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben zur Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufordern oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.

- Erneuerbare Energien**
- Es sind zum Zeitpunkt der Antragsstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplans hinausgehen können (s. auch LBO zu PV-ready-Pflicht, PV auf Dächern gewerblicher Gebäude, Überdachung gewerblicher Stellplätze, etc.).

- Starkregen**
- Die Gemeinde Gersheim hat 2021 ein Starkregenkonzept in Auftrag gegeben, es liegen jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine gezielten Maßnahmen für die Fläche der Satzung vor. Entsprechende Vorkehrungen sind bei der Detailplanung zu beachten.

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregeneignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf das Niederschlagsrisiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen, gegebenenfalls sollten für die Starkregeneignisse Überflutungsmulden angelegt werden. Nach Möglichkeit sind die Mulden gleichzeitig mit den Anlagen von Grünflächen miteinander zu kombinieren. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Bauvorbereitung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregeneignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten nach zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jedes Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

- Entwässerung**
- Die Schmutzwasserentsorgung kann über die Anbindung des Gebietes an das bestehende öffentliche Mischwasserkanalnetz im Umfeld erfolgen.

- Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in dem Plangebiet nicht möglich. (Quelle: Karte zur potenziellen Versickerungseignung des LVGL, GeoPortal Saarland; Stand der Abfrage: 07.02.2024). Allerdings kann das Niederschlagswasser dem nahen gelegenen Gewässer, dem Gassenackerbach, zugeleitet werden. So sind sich die Vorgaben des §49 a SWG erfüllt. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist gemäß §22 SWG erlaubnisfrei, soweit dieses nicht schädlich verunreinigt ist und wenn dies nicht durch gemeinsame Anlagen erfolgt. Die erforderlichen Anlagen müssen hierbei den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen; dies ist insbesondere das DWA-A 102 „Grundrisse zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“.

- EVS Entsorgungsbereich Saar**
- Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS Entsorgungsbereich Saar ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen. An diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik) werden. In räumlicher Nähe zu Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Mehrkosten für den EVS möglich sind. Kosten zur Durchführung zukünftiger Maßnahmen des EVS für erforderliche Umverlegungen sind vom jeweiligen Nutzungsberechtigten zu tragen.

- Telekom Deutschland GmbH**
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abwäggestängen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelführerzeugen angefahren werden können.

- Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von Seiten der Telekom einzufordern: Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitz Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

- Pfalzwerke Netz AG**
- Alle Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens der vom Mast Nr. 800542 Richtung Norden vom Geltungsbereich wegführenden 20-KV-Mittelspannungsfreileitung – welcher in der Planung nicht zeichnerisch dargestellt ist – sind in Bezug auf einwirkende Überflutungen sowie die Sicherheitsabstände mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedürfen aufgrund der zugrunde liegenden Leitungsrechte dessen ausdrücklicher Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen/- freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung der 20-KV-Mittelspannungskabelleitung im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

- Im Geltungsbereich befinden sich unter- und oberirdische Versorgungsanlagen Strom der Pfalzwerke Netz AG. Diese sind nur teilweise zeichnerisch ausgewiesen. Die tatsächliche Lage aller Versorgungsanlagen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung von Versorgungsanlagen Strom im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist darüber hinaus für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

- Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen in Verbindung setzen, um sich über die genau örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzeldenden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B., „Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

- Zur Abstimmung von Erschließungs- und Baumaßnahmen, sowie von evtl. erforderlich werdenden Sicherungsmaßnahmen an den Versorgungsanlagen, bittet der Netzbetreiber um frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem nachstehend aufgeführten Ansprechpartner:
- Erschließung und Baumaßnahmen: Pfalzwerke Netz AG Netzbaue Ortsnetzbaue West Herr Rainer Krupp Standort Homburg Telefax: 06841 906 - 313 Jägerhausstraße 73 Telefax: 06841 906 - 350 66424 Homburg Rainer.Krupp@pfalzwerke-netz.de
- Für Sicherungsmaßnahmen: Pfalzwerke Netz AG Netzservices Netzteam Saarpfalz Standort Homburg Jägerhausstraße 73, 66424 Homburg NI-HOM@pfalzwerke-netz.de

- Stadterwerb Bliestal GmbH**
- Der Löschwasserbedarf kann aus den im Plangebiet liegenden Versorgungsleitungen nicht sichergestellt werden. Gemäß den Anforderungen des DVWG - Arbeitsblatt W 405 stehen weniger als 48 m³/h zur Verfügung.

- Normen, Richtlinien und Gesetze**
- Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien und Gesetze ist im Bauamt der Gemeinde Gersheim möglich.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen der Satzung gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
  - Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544 vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Februar 2025 (AmtBl. I S. 369\_2).
  - Kommunalselbstverwaltungsgesetz des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (AmtBl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2024 (AmtBl. I S. 1086, 1087)
  - Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNatG) vom 05. April 2006 (AmtBl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (AmtBl. I S. 2629).
  - Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SdSchG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (AmtBl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (AmtBl. I S. 2629).
  - Saarländisches Wasserrecht (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (AmtBl. I S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (AmtBl. I S. 2629).

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_\_ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung „Bebauung Langgärten Utweiler“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Utweiler beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, das Verfahren zur Aufstellung der Satzung einzuleiten, wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Gersheim, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

- Die Aufstellung der Satzung wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird eine Umweltsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.

- Die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach den §§ 2a bis 4a BauGB wurden gem. § 4a BauGB an die Kemplan GmbH übertragen.

- Der Gemeinderat der Gemeinde Gersheim hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Entwurf begutachtet und die Veröffentlichung der Satzung im Internet, inklusive einer Auslegung beschlossen (§ 13 Abs. 2 BauGB I.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

- Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten (§ 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB).

- Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung wurden mit dem Verantwortlichen für die Veröffentlichung der Satzung im Internet, inklusive einer Auslegung beschlossen (§ 13 BauGB I.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum \_\_\_\_\_ zur Stellungnahme eingeräumt.

- Während der elektronischen Beteiligung, Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am \_\_\_\_\_.

- Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_\_ die Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die Satzung besteht aus der Planung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gersheim, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

- Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

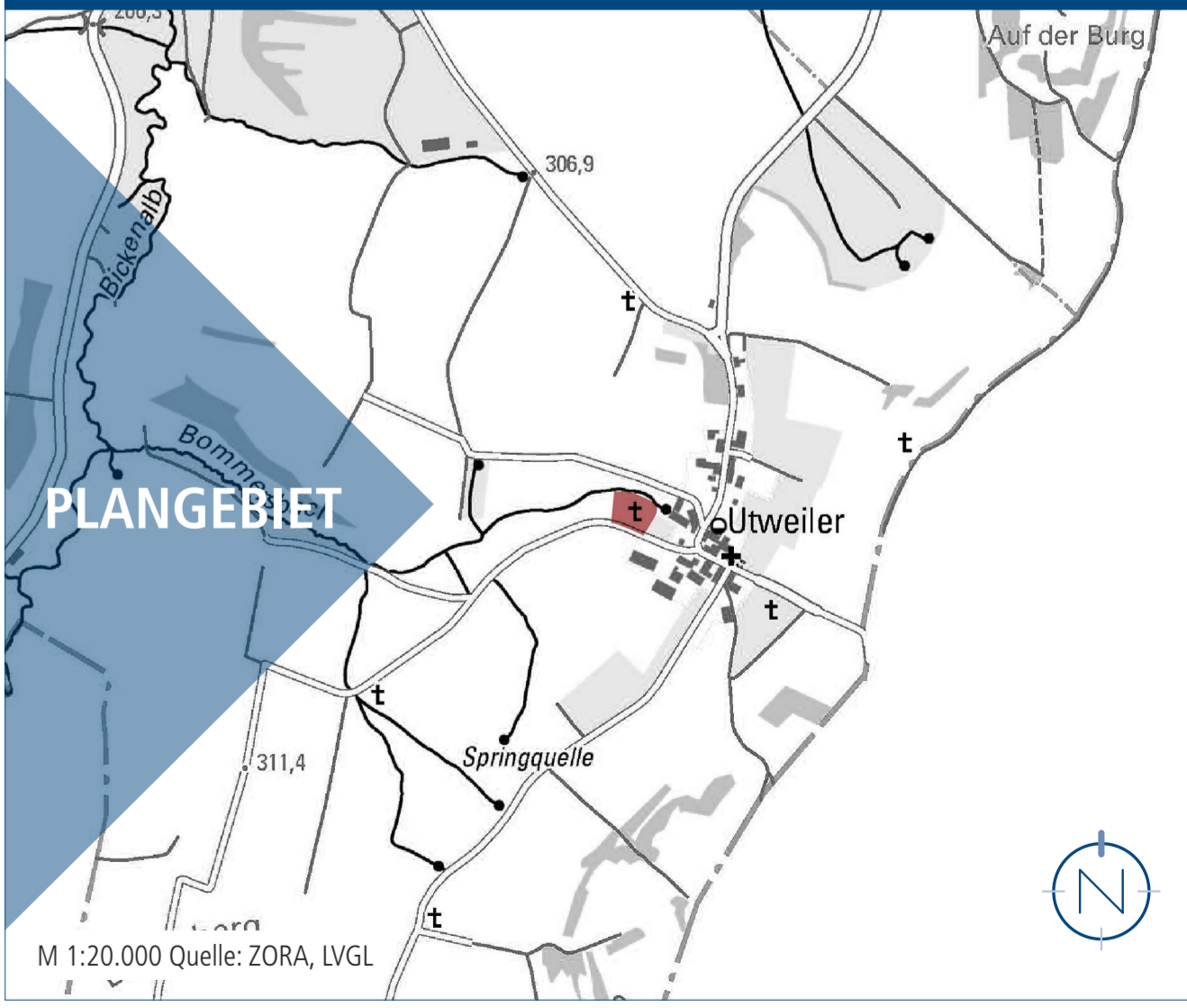
- Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung, bestehend aus der Planung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die erneute Veröffentlichung der Satzung im Internet, inklusive einer Auslegung beschlossen (§ 13 BauGB I.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB).

- Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ im Internet erneut veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten (§ 13 BauGB I.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine erneute öffentliche Auslegung statt.

- Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung im Internet und der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichung von jedermann elektronisch per Mail oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB).

## „Bebauung Langgärten Utweiler“ Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in der Gemeinde Gersheim, Ortsteil Utweiler



Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Gersheim  
Bliestalstraße 19a  
66453 Gersheim

Stand der Planung: 03.09.2025  
**SATZUNG**

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH  
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel: 68 25 · 4 04 10 70  
email: info@kemplan.de  
Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Dipl.-Ing. Sarah End

Maßstab 1:1.000 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab

0 10 50 100

KERN PLAN