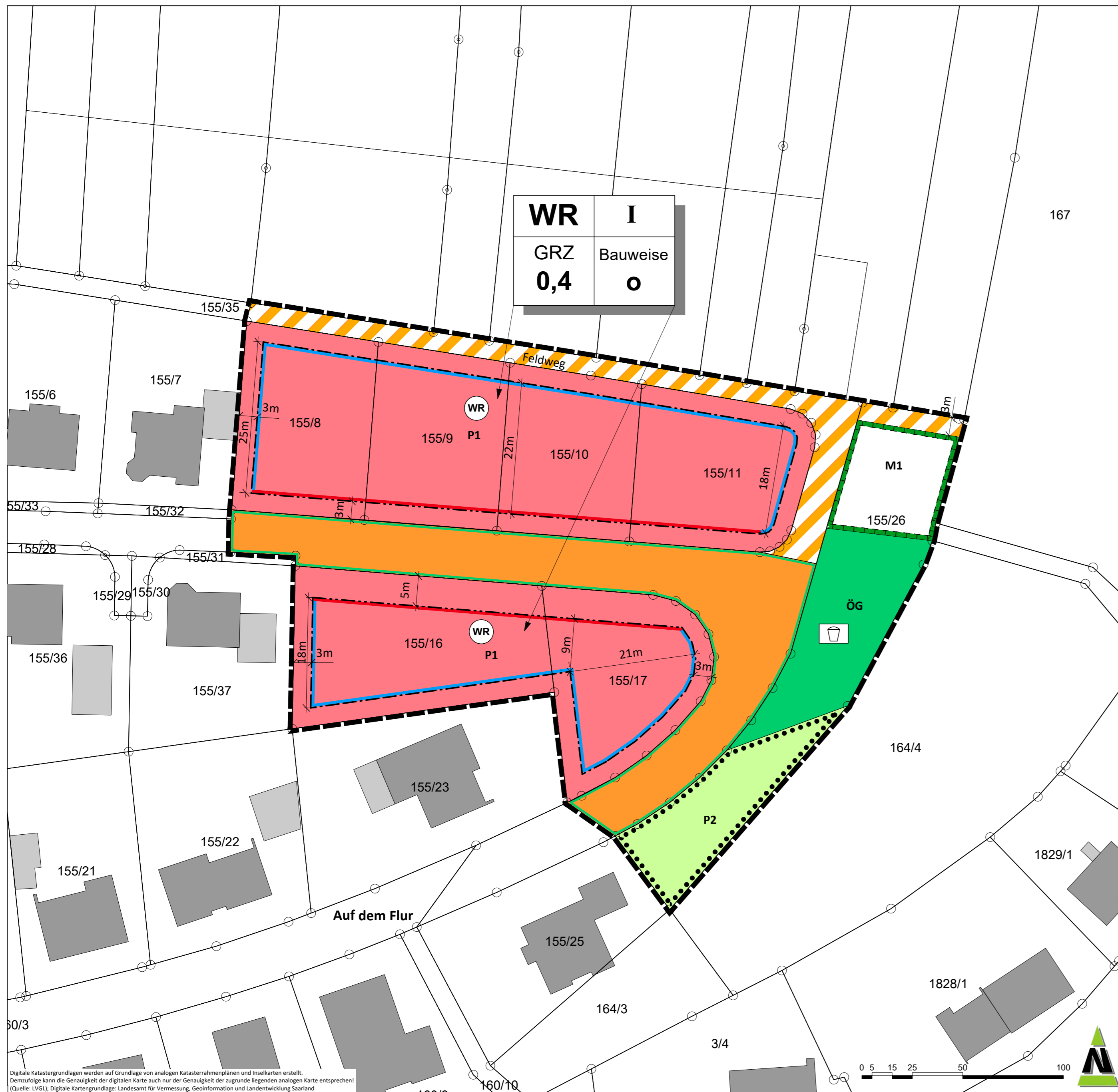


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

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



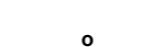
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

 Reines Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)




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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse

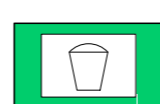
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze
 Baulinie
 Offene Bauweise

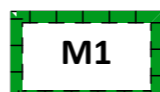
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

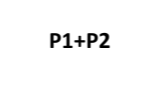
 öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmungen hier: Feldweg
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie


Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche hier: Spielplatz


Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

 Pflanzmaßnahmen

 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

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

 Farblich ergänzende Darstellung für Flächen zum Anpflanzen und Erhalt

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Gersheim hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Flur, 3. Änderung“ beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich und im Internet bekannt gemacht.

Gersheim, den _____

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Auf dem Flur, 3. Änderung“ wurde in der öffentlichen Sitzung am _____ vom Gemeinderat der Gemeinde Gersheim als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Auf dem Flur, 3. Änderung“ wird hiermit ausfertigt.

Gersheim, den _____

Beteiligungsverfahren

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

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ frühzeitig von der Planung unterrichtet (§ 4 Abs.1 BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Gersheim hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am _____ ortsüblich und im Internet bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Gersheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom _____ mitgeteilt (§ 4 Abs. 2 Satz. 4 BauGB).

Der Bürgermeister

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 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

siehe Planzeichnung, Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 3 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

siehe Nutzungsschablone
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 Reinen Wohngebiet wird auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablone,
Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im WR auf maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt.

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

siehe Nutzungsschablone
Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

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 und Baulinien bestimmt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

siehe Planzeichnung
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des gesamten Plangebietes, überdachte Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze, sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

siehe Planzeichnung
hier: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Feldweg"

Die neue Erschließungsstraße (Verlängerung der Straße "Auf dem Flur") wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

7. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
siehe Planzeichnung
hier: Spielplatz

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

siehe Planzeichnung
Auf den mit M1 gekennzeichneten Flächen ist eine magere Flachland-Mähwiese, Lebensraumtyp 6510 nach Anhang I der FFH-Richtlinie mit dem Erhaltungszustand C zu entwickeln.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

siehe Planzeichnung

P1: Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und intensiv zu begrünen.
Pro Grundstück sind mindestens zwei standortgerechte Obstbäume oder Laubbauhochstämme anzupflanzen.

P2: Erhalt der vorhandenen Gehölze

Die innerhalb der mit P2 gekennzeichneten Fläche vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend 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. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Pflanzenliste Laubbäume

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Hainbuche (Carpinus betulus)

Pflanzenliste Sträucher

Schlehe (Prunus spinosa)
Zweigriffiger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hasel (Corylus avellana)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Wilderose (Rosa canina)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Roter Hahnenklee (Cornus sanguinea)

Pflanzenqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Die Pflanzenqualität hat daher den Mindeststandards der FL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen:

- Hochstämme: 3xv, StU 12-14 cm
- Heister: 2xv, ab 100 cm
- Sträucher: 2 Tr, ab 60 cm

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

10. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 85 Abs. 4 LBO Saarland

Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen sind in ortsüblichen roten oder schwarzen Farbtönen zu halten.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 2634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermieanlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern sowie zur Änderung des BauGB und des BImSchG vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 2585), Stand mit der Änderung vom 12. August 2025 (3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Anpassung des BauproduktenG und weiterer Rechtsvorschriften an die VO (EU) 2024/3110 vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

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; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermieanlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern sowie zur Änderung des BauGB und des BImSchG vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) 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 (BBodSchV) in der neuen Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsbl. I, S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. 1997, S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2024 (Amtsbl. I S. 1086, 1087).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNCG), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006, S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. 2004, S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Klimaschutzgesetz (SKSG) vom 12. Juli 2023 (Amtsbl. I S. 620), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. November 2024 (Amtsbl. I S. 1074).

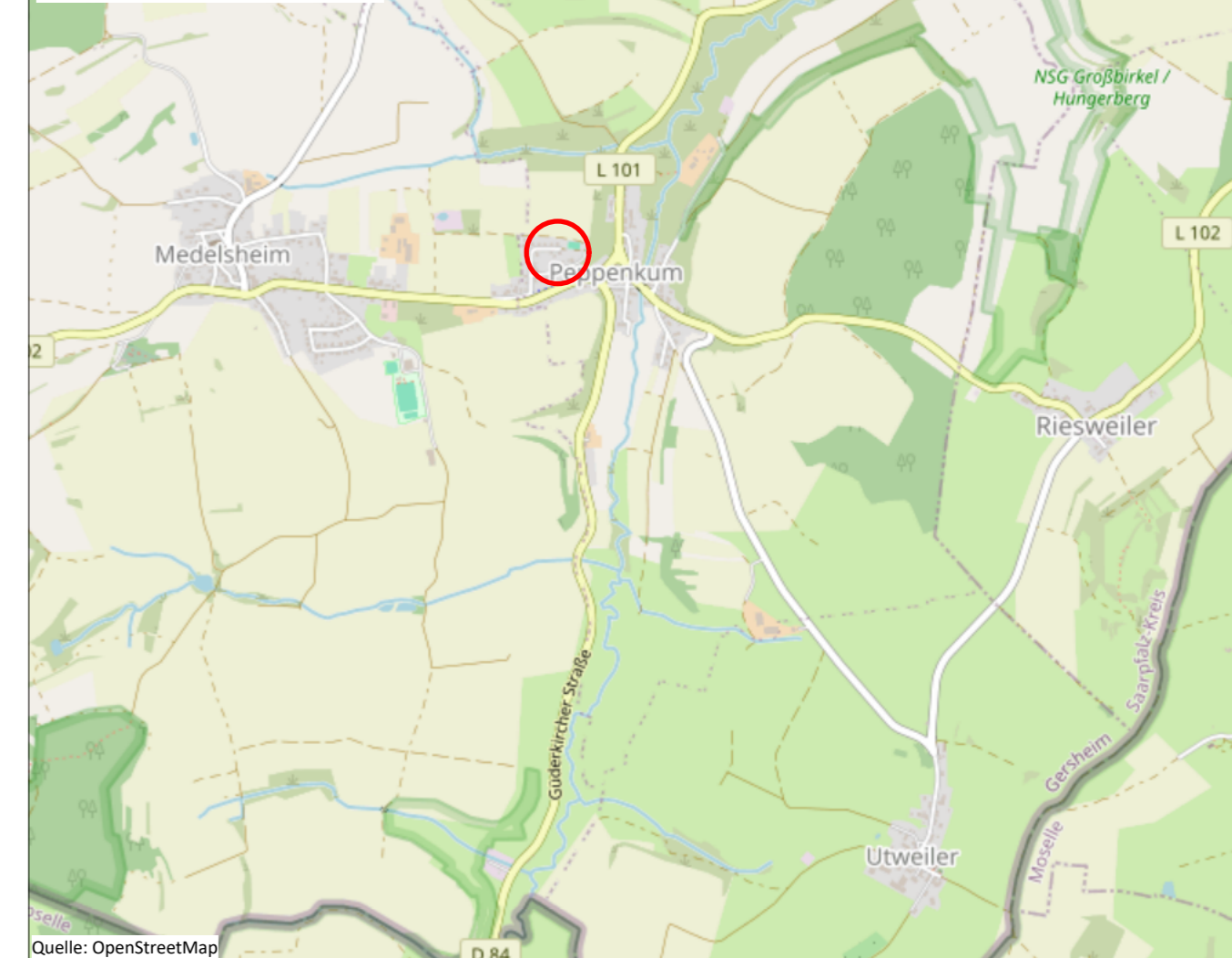
Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), verkündet als Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Landesbauordnung (LBO), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes Nr. 154 zur Neuordnung des saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. 2004, S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Februar 2025 (Amtsbl. I S. 369, 2).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG SL) vom 28. Februar 1973 (Amtsbl. 1973, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002, S. 990) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2024 (Amtsbl. I S. 854).

Übersichtslageplan (ohne Maßstab)



Maßstab 1 : 500	Projektbezeichnung GRS-BP-FLUR2-25-047	Planformat 775 x 794 mm
Verfahrensstand Vorentwurf - Scoping	Datum 03.03.2026	Bearbeitung M. Sc. S. Morrales B. Sc. K. Magold

Gemeinde Gersheim

Bebauungsplan "Auf dem Flur, 3. Änderung"