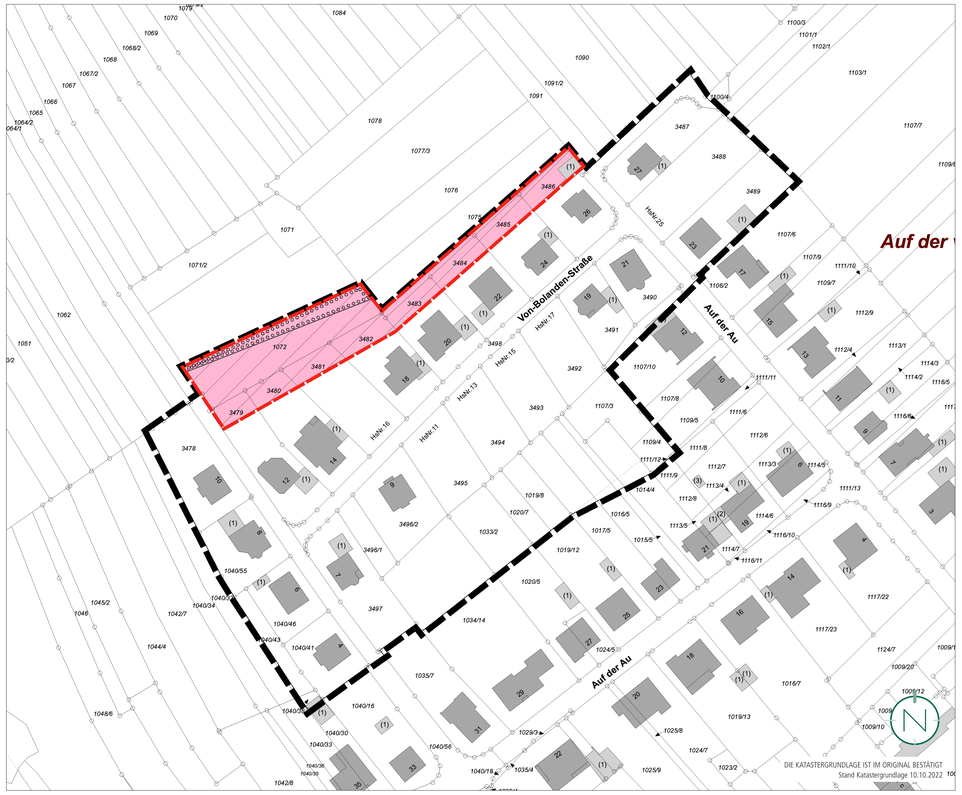
TEIL A: PLANZEICHNUNG



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HINTER DEN AUGÄRTEN, 2. BA“ (1995)

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HINTER DEN AUGÄRTEN, 2. BA“ (2005)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH DER TEXTLICHEN ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
  (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- GELTUNGSBEREICH DER ZEICHNERISCHEN ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
  (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- REINES WOHNGEBIET
  (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 3 BAUNVO)
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
  (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA“ und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA“ ausschließlich in den nachfolgend getroffenen Regelungsinhalten sowie im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten zeichnerischen Änderungen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA“ vom 01.09.1995 sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA“ vom 20.06.2005 unverändert fort.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB I.V.M. §§ 1-14 BAUNVO

1.1 REINES WOHNGEBIET (WA) — Siehe Plan; gem. § 3 BauNVO

zulässig sind: — gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,

ausnahmsweise zulässig sind: — gem. § 3 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
2. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUVNO

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Das gleich gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können.

3. NEBENANLAGEN UND GARAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB — Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Diese Festsetzung entfällt ersatzlos.

4. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB — Als Abschluss der privat genutzten Freiflächen gegenüber dem Außenbereich ist innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche je nach Breite eine 1 – 3-zeilige Hecke aus naturraumtypischen, vorwiegend dichtwachsenden und/oder spät laubwerfenden Straucharten wie z.B. ein- bzw. zweigriffligem Weißdorn, Schlehe, Feldahorn, Blutrotem Hartriegel und Hasel anzupflanzen (Pflanzabstand 1 x 1,5 m). Es sind herkunftsgesicherte Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze (BMU, Januar 2012) zu verwenden (Pflanzqualität Str. 2xv 60-100).

5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB — Siehe Plan.

HINWEISE

Verfahren

- Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA“ und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA“ ausschließlich in den getroffenen Regelungsinhalten bzw. im Bereich der zeichnerischen Änderungen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA“ vom 01.09.1995 sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA“ vom 20.06.2005 unverändert fort.

Artenschutz

- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatschG ist es grundsätzlich 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 oder auf den Stock zu setzen.

Denkmalschutz

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

Kampfmittel

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

Altlasten

- Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Hochwasser / Starkregen

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Die Einsicht in die verwendeten Normen und Richtlinien ist im Bauamt der Gemeinde Gersheim möglich.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Oktober 2022 (Amtsbl. I S. 1296).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. 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 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Gersheim hat am __.__.____ die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan zu ändern und zu erweitern, wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Unterrichtung in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ frühzeitig beteiligt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.____ frühzeitig beteiligt und von der Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Gersheim hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA“ beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am __.__.____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am __.__.____ die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

  Gersheim, den __.__.____

  _____
  Der Bürgermeister

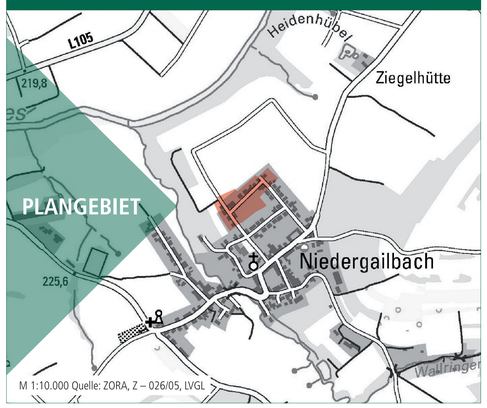
- Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit 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 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

  Gersheim, den __.__.____

  _____
  Der Bürgermeister

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA“

Bebauungsplan in der Gemeinde Gersheim,
Ortsteil Niedergailbach



Bearbeitet im Auftrag von
Gemeinde Gersheim
Bliesstr. 19a
66453 Gersheim

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

Stand der Planung: 16.01.2023
ENTWURF

Maßstab 1:1000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab
0 10 50 100

KERN PLAN