

# 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hinter dem Kalkwerk, II. BA"

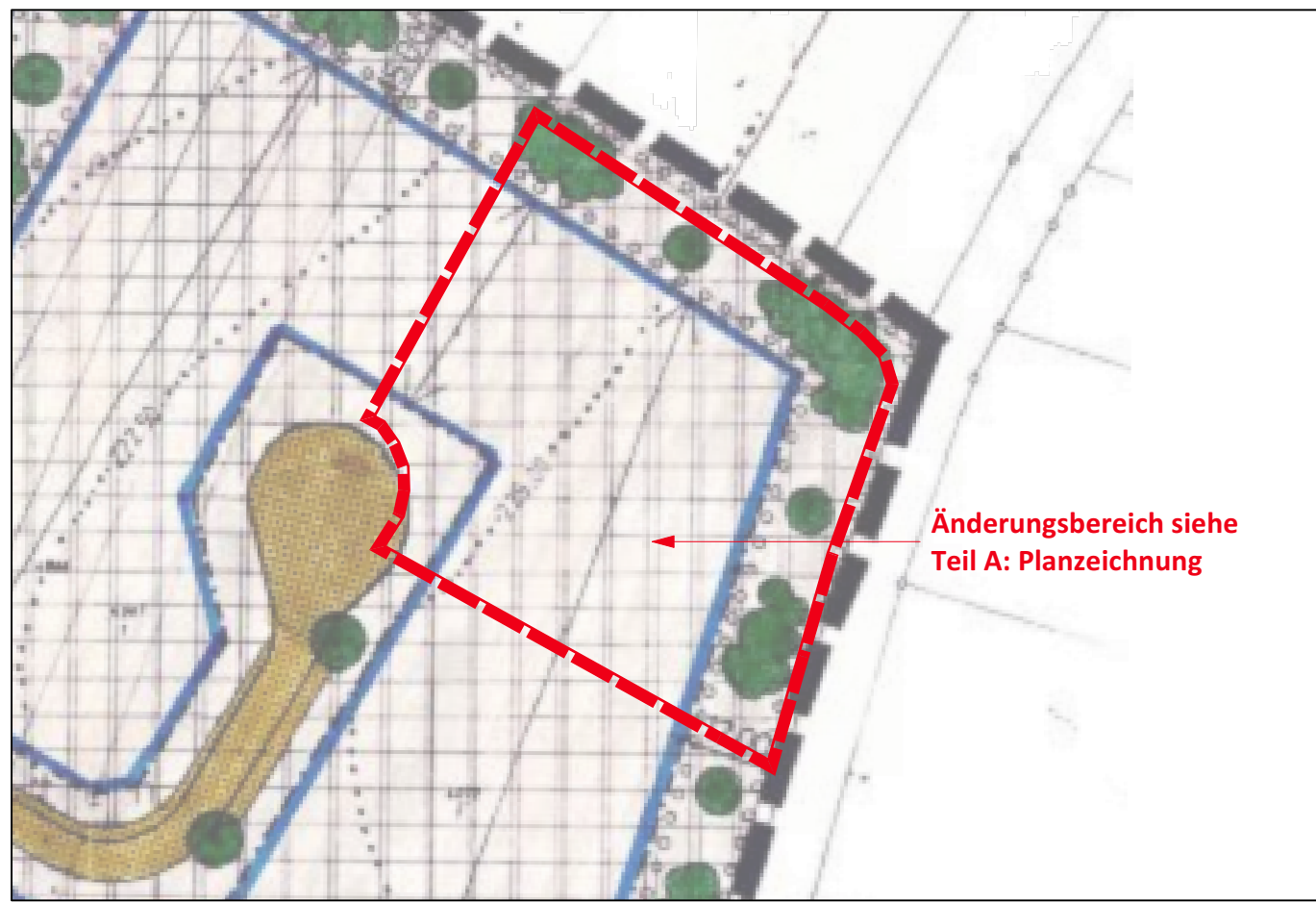
## Teil A: Planzeichnung



## Planzeichenerläuterung nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZO 1990

Art der baulichen Nutzung (GE), Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8, GFZ 1,6), Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft, Sonstige Planzeichen.

## Bebauungsplan "Hinter dem Kalkwerk" II. Bauabschnitt



## 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 Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO)
1.1.1 Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:
Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
- Gewerbebetriebe aller Art Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet, dass nur betriebsbezogene Verkaufseinrichtungen, d.h. Einrichtungen, bei denen der Verkauf in einem untergeordneten Verhältnis zur Gesamteinrichtung steht, zulässig sind
1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
1.1.3 Nicht zulässige Arten von Nutzungen
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungstätten
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)
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 Gewerbegebiet wird auf 0,8 festgesetzt.
2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet wird auf II festgesetzt.
2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone
Die maximal zulässige Geschossflächenzahl im Gewerbegebiet wird auf 1,6 festgesetzt.

- 3. 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 bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
siehe Planzeichnung
Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.
5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
siehe Planzeichnung
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind intensiv zu begrünen. Es sind einheimische und regionaltypische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit am Ortsrand eine möglichst geschlossene wirkende Grünstruktur entstehen kann, ist der gekennzeichnete Bereich im Raster 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. Existierende Gehölze sind mitzurechnen und in die Pflanzmaßnahme zu integrieren.
Je 400 m² festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum oder einheimischer und regionaltypischer Laubbau zu pflanzen. Die Standorte hierfür sind frei wählbar.
Für alle Pflanzmaßnahmen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leifaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft 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), Silber-Weide (Salix alba), Bruch-Weide (Salix fragilis)
Pflanzenliste Sträucher: Schlehe (Prunus spinosa), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hundstrolche (Rosa canina), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Pflanzenqualität: Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:
Hochstämme / Stammbüsche: 2xv, StU 10-14 cm
Heister: 2xv, ab 100 m
Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm
Stellplatzbäume: Mindesthöhe 2,50 m
Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
6. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Die unter Punkt 5 festgesetzten Anpflanzfestsetzungen werden den Eingriffen der vorliegenden Änderung als Ausgleich zugeordnet.
Zusätzlich werden folgende externe Ausgleichsflächen zugeordnet:
Beidseitig des Bliestal-Freizeitweges sind durch die Gemeinde Gersheim an geeigneter Stelle zwischen dem nördlichen Ende des Gewerbegebietes „Hinter dem Kalkwerk“ und der Ortslage von Herbitzheim Strauch- und Einzelpflanzungen in einer Größenordnung von 820 m² vorzunehmen.
7. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Lage im Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes C 35 Bliestal. Auf die Schutzbestimmung nach § 3 und die Ausnahmen nach § 4 der o.g. Verordnung wird hingewiesen. Die Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 142, die Richtlinien für die bautechnischen Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RISL\_Wag) sowie die Richtlinien des DVWG-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

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 Grundstücksüberprüfungen werden nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt, weshalb frühzeitig gewerbliche Firmen zur Detektion der Bauflächen beauftragt werden sollten.

Bodenfunde
Bodenfunde, bei denen vermutet werden kann, dass an Ihrer Erhaltung oder Untersuchung ein öffentliches Interesse besteht, sind gem. § 16 SdschG unverzüglich anzuzeigen. Auf das befristete Verbot in § 16 Abs. 2 SdschG wird verwiesen. Auf § 28 SdschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

Rodungs- und Rückschnittarbeiten
Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Grundwasserschutz
Der Geltungsbereich des genannten Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines gemäß LEP Umwelt ausgewiesenen Vorranggebietes für den Grundwasserschutz. In Vorranggebieten für den Grundwasserschutz ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in die schützenden Deckschichten sind zu vermeiden. Baumaßnahmen, die das Grundwasser nachteilig verändern können, in das Grundwasser bzw. in den Grundwasserleiter eingreifen sowie die schützenden Deckschichten oberhalb des Grundwasserleiters entfernen oder wesentlich vermindern sind durch einen hydrogeologischen Gutachter zu begleiten.

## Gesetzliche Grundlagen

- Bund: Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694). Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728). Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057). Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Land: Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324). Kommunalselfverwaltungs-gesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Fassung vom 09.12.2020, gültig ab 18.12.2020. Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 324). Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324). Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358).

- 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873). Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsblatt I 2020 S. 211,760). Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsblatt I 2020 S. 211,760). Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 3 i.V.m. Art. 14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393). Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328). PlanSIG-Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Gersheim hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hinter dem Kalkwerk, II. BA" beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Gersheim ortsüblich bekannt gemacht.
Gersheim, den
Satzungsbeschluss
Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hinter dem Kalkwerk, II. BA" wurde in der öffentlichen Sitzung am ... vom Rat der Gemeinde Gersheim als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. (§ 10 Abs. 1 BauGB)
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 Rat 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 ... während der Dienststunden öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Gersheim ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ... im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Gersheim ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Gersheim, den
Der Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Rat 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).

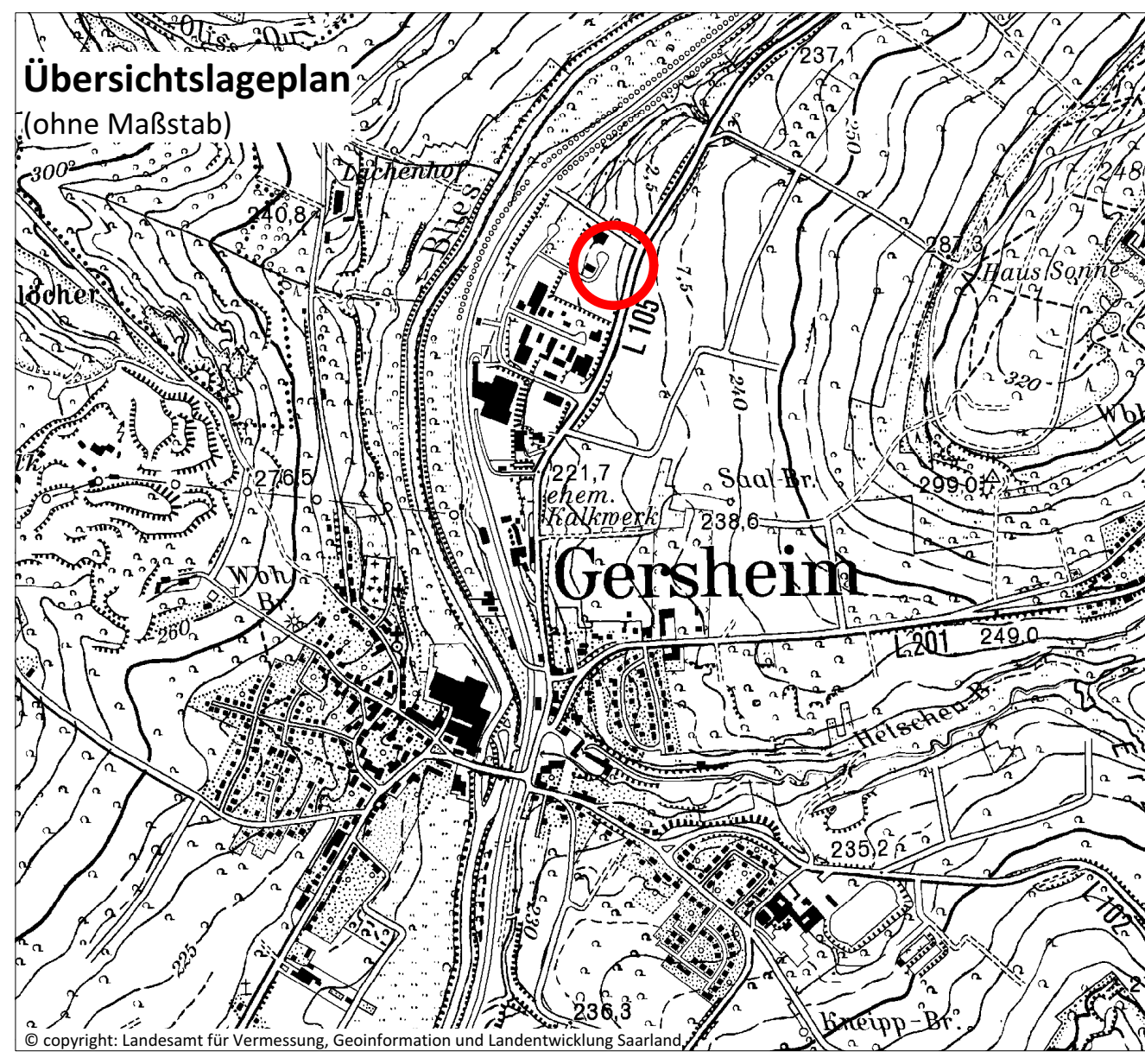


Table with 3 columns: Maßstab (1:1000), Projektbezeichnung (GRS-ÄND-KALK5-21-051), Planformat (585 x 794 mm), Verfahrensstand (Scoping), Datum (23.09.2021), Bearbeitung (Dipl.-Geogr. T. Eisenhut, M. Sc. S. Morreale)

## Gemeinde Gersheim 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hinter dem Kalkwerk, II. BA"