

Bebauungsplan in der Gemeinde Weiskirchen, Ortsteil Weiskirchen



1. Flächen für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Feuerwehr	Siehe Plan. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die der Menschenrettung und technischen Hilfeleistung dienen und dieser Nutzung räumlich zugeordnet sind. Hierzu zählen insbesondere Fahrzeughalle, Stellplätze, Sozialräume, Schulungsbereich, Verwaltung, Werkstatt, Lagerräume und Haustechnik.	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1 Höhe baulicher Anlagen	Siehe Plan. Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe). Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten etc.) auf max. 30 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,00 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig. Für Übungs- bzw. Schlauchtürme der Feuerwehr ist eine Überschreitung bis zu einer Gesamthöhe von maximal 15,0 m zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.2 Grundflächenzahl	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
2.2.1.	Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO und § 17 Abs. 2 BauNVO auf 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche 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, mitzurechnen.	
2.2.2.	Die GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 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 0,8 überschritten werden.	
3. Bauweise	Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
4. Anschluss an Verkehrsflächen, hier: Ein- und Ausfahrtbereich	Siehe Plan. An der im Plan durch Symbol gekennzeichneten Fläche im Bereich der Konfelder Straße (L 365) wird ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt. Ein- und Ausfahrten sind nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Die Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße fällt im Bereich der Konfelder Straße (L 365) mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6. Versorgungsflächen / -anlagen	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und/oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes zulässig, auch soweit für die keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.1.	Bodenpflege: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) bzw. „Rheinisches Bergland“ (UG 7) handelt. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare 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 Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.	
8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.1.	Je 4 neu angelegter oberirdischer Stellplätze ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaumhochstamm gem. der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Im Bereich der Aufstellflächen der Feuerwehrfahrzeuge können Ausnahmen hiervon zugelassen werden.	
8.2.	Pflanzliste: Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) Feldahorn (Acer campestre) Großlaubige Mehlebeere (Sorbus aria) Silberlinde (Tilia tomentosa) Spitzahorn (Acer platanoides) Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata) Vogelkirsche (Prunus avium) Hochstämmige Obstbäume	
8.3.	Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind. 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe. Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen 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.	
9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus auf der Gemarkung Weiskirchen“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB

10. Abwasserbeseitigung	- Das Plangebiet ist im modifizierten Mischsystem zu entwässern. - Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation zu entsorgen. - Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist entweder auf dem Grundstück flächig zu versickern oder gedrosselt einem geeigneten Vorfluter (Holzbach) zuzuführen (Einleiterlaubnis gemäß WHG erforderlich). Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Sollten die zuvor genannten Maßnahmen technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die vorhandene Kanalisation einzuleiten.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 SWG
11. Hinweise		
11.1	Artenschutz - Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und 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, zu roden oder auf den Stock zu setzen. - Vor Beginn der Baumaßnahmen sollten die Linden seitens eines erfahrenen Tierökologen auf Nester, Höhlen oder Quartiere und Besatz untersucht werden. Bei Nachweisen sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen.	
11.2.	Bodenschutz - Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) und DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten. Zudem sollen während der Bauphase Fahrzeuge eingesetzt werden, die über eine geringe Radlast verfügen und damit bodenschonend sind.	
11.3.	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. Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.	
11.4.	Altlasten / altlastverdächtige Flächen - Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige 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 als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.	
11.5.	Starkregen / Hochwasserschutz	
11.5.1.	- 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. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.	

11.5.2.	- Gemäß Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Weiskirchen können sich im Starkregenfall (Lastfall-Regen: 50 mm Euler-Typ-II - Dauer: 1,0 h) Wasserstände mit einer Höhe von über 1,0 m auf der überplanten Fläche einstellen. Bauliche Maßnahmen und Vorhaben sollten dem Überflutungsrisiko gerecht werden (z. B. Durch eine hochwasserangepasste Bauweise. Mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft sollen im Zuge der Bauausführung näher untersucht werden.	
11.6.	Erneuerbare Energien - Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können.	
11.7.	Kampfmittel - In Bauleitplanverfahren erfolgen 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.	
11.8.	Naturschutzfachliche Planungshinweise - Bei der Umsetzung des Vorhabens sollte versucht werden, die Streuobstwiese sowie ältere Linden zu erhalten.	
11.9.	Normen, Richtlinien - Die Einsicht der verwendeten Normen und Richtlinien ist im Bauamt der Gemeinde Weiskirchen möglich.	