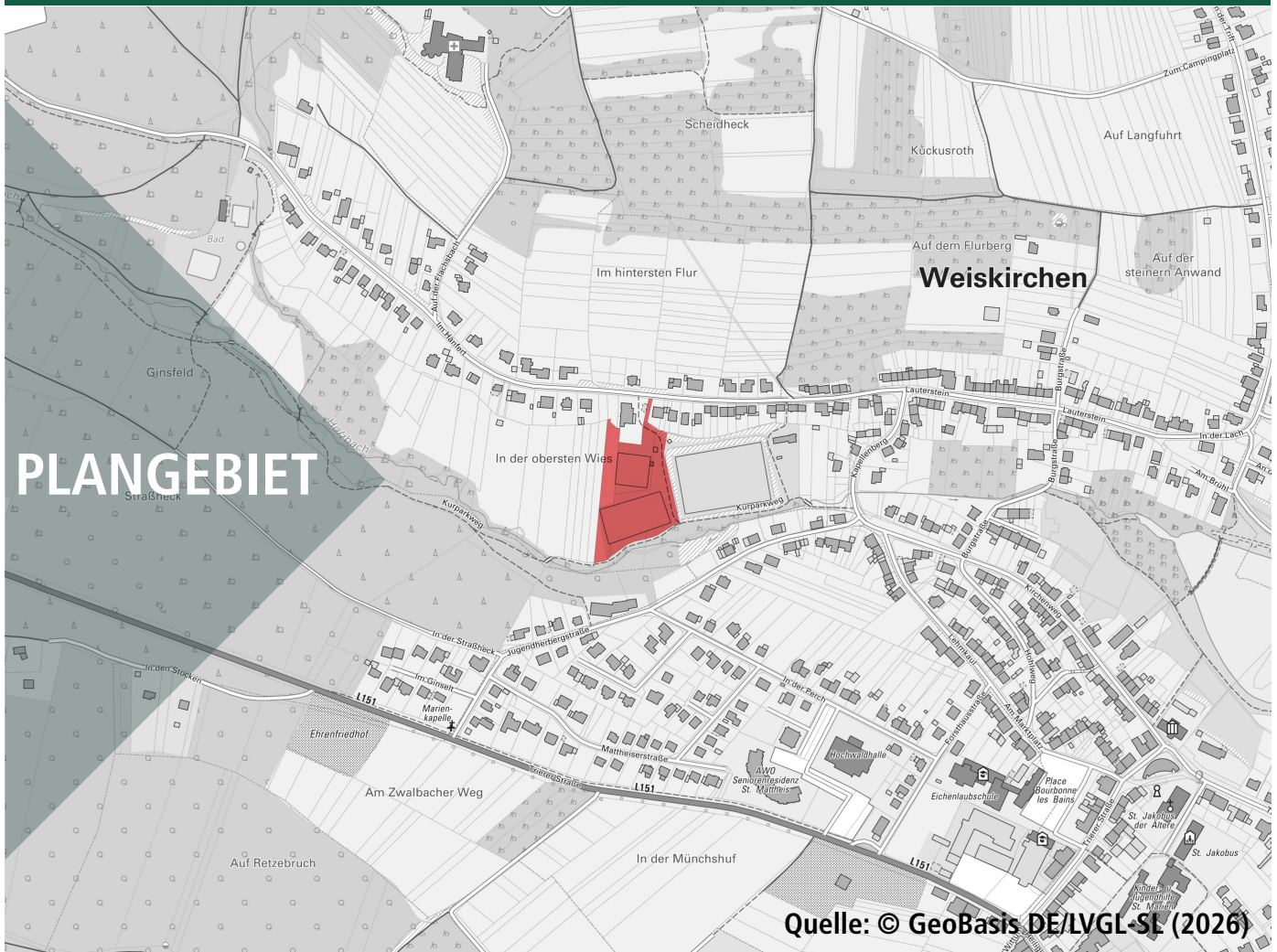


Teil B: Textteil „Begegnungs- und Bewegungspark Holzbachtal“

Bebauungsplan in der Gemeinde Weiskirchen, Ortsteil Weiskirchen



Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2026)

Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Weiskirchen
Kirchweg 2
66709 Weiskirchen

Stand der Planung: 23.09.2026

Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Weiskirchen, den ____.

Der Bürgermeister

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

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
1.1. Sonstiges Sondergebiet, hier: Sport- und Freizeitanlage (SO)	Gemäß § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet, hier: Sport- und Freizeitanlage (SO) festgesetzt. zulässig sind: - Sport- und Freizeiteinrichtungen mit allen Nutzungen, die für den Betrieb erforderlich sind, insbesondere bauliche Anlagen zur Ausübung von Sport- und Freizeitaktivitäten (z.B. Freiluftsporthalle, Padelfelder, Pumptrack, Laufbahn, Outdoor-Fitnessgeräte), - dem Sondergebiet dienende Verbindungswege, Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze (einschließlich Zaunanlagen zur Sicherung einzelner Anlagenteile) - sonstige für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf der zulässigen Nutzungen erforderlichen Anlagen wie beispielsweise Sanitäreinrichtungen, Umkleidemöglichkeiten und Geräteräume	§ 11 BauNVO
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 maximale Gebäudeoberkante (GOK_{max}) der baulichen Anlagen (Freilufthalle, Sanitäranlagen) im sonstigen Sondergebiet, hier: Sport- und Freizeitanlage (SO) wird auf 390 m ü.NN festgesetzt. 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). Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (techn. Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Gebäudeoberkante weiter überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.2. Grundflächenzahl	Siehe Plan. 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.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
3. Bauweise	Siehe Plan. Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plan mittels Baugrenzen festgesetzt. Die baulichen Anlagen sind innerhalb der im Plan definierten Baugrenzen 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 (z. B. Fahrradabstellanlagen, Wege, Terrassen, Sitzgruppen, Müllsammelplätze). Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandslächen zulässig sind oder zugelassen werden können.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie, hier: Mischverkehrsfläche	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie, hier: Parkplatzflächen	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
7. Versorgungsflächen/-anlagen	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z.B. Trafo-Station) und/ oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO
8. Private Grünflächen	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	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.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Grünfläche anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen 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 Siedlungsbild zu erreichen. Artenreiche Blumenwiesen sind artenarmen Zierrasen vorzuziehen. Pflanzliste: Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) Spitz-Ahorn (Acer platanoides) Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Großblaubige Mehlbeere (Sorbus aria) Silberlinde (Tilia tomentosa) Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata / Tilia americana) Vogelkirsche (Prunus avium) Eberesche (Sorbus aucuparia) Hochstämmige Obstbäume 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. Mindestqualität der Hochstämmige: 3-mal verpflanzt, mind. 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Begegnungs- und Bewegungspark Holzbachtal“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
12. Abwasserbeseitigung	- Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern. - Schmutzwasser ist der örtlichen Kanalisation zuzuführen. - Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist vorrangig innerhalb des Plangebietes zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49 - 54 Saarl. Wassergesetz
13. Örtliche Bauvorschriften	- Fassaden und Dachflächen können zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas begrünt werden. - Die Anlage von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern ist bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. - Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen (Zäune, Hecken etc.) bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m zulässig. Zufahrtsbereiche sind freizuhalten. - Abfall- und Wertstoffbehälter sind innerhalb der Gebäude oder in vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Konstruktionen unterzubringen (z. B. Einhausung in Schränken). Eine sichtwirksame Eingrünung mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen ist ebenfalls zulässig.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 LBauO

14. Nachrichtliche Übernahme	Waldabstandsfläche (i. V. m. § 14 Abs. 3 LWaldG) Gemäß § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstandsflächen nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstand, wenn 1. der Eigentümer des zu bebauenden Grundstückes zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und 2. aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht. Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück hervorgehen. Die Forstbehörde überprüft den Antrag innerhalb von sechs Arbeitstagen nach Eingang auf seine Vollständigkeit und fordert fehlende Angaben und Unterlagen unverzüglich beim Antragsteller an. Über den Antrag ist innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags zu entscheiden; die Genehmigung gilt als erteilt, wenn über den Antrag nicht innerhalb dieser Frist entschieden worden ist.	§ 9 Abs. 6 BauGB
15. Hinweise		
15.1.	Natur- und 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 von Baumaßnahmen sind Baumgruppen und Einzelbäume auf Nester, Höhlen oder Quartiere und Besatz zu untersuchen und Reptilienerfassungen durchzuführen. Bei Nachweisen werden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt. - Bei der Umsetzung des Vorhabens sollte versucht werden, einzelne Laubbäume oder die randlich stehende Baumgruppe sowie die FFH-Mähwiese zu erhalten oder an anderer Stelle im Plangebiet wieder zu entwickeln.	
15.2.	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.	
15.3.	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.	

15.4.	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.	
15.5.	Hochwasserschutz / 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. - Gemäß Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Gemeinde Weiskirchen wird das Gefährdungsrisiko im südlichen Bereich als sehr hoch eingestuft. Der nördliche Teil, im Bereich der Straße „Im Hänfert“ und der umliegenden Bebauung, wird hingegen als mäßig gefährdet eingestuft, da eine Betroffenheit gerade hinsichtlich des Oberflächenabflusses der Straße „Im Hänfert“ nicht vollständig auszuschließen ist. Das Konzept sieht angrenzend an den Geltungsbereich eine Maßnahme vor („Im Hänfert/ Auf der Flachsbach“). Die Vorgaben des kommunalen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzeptes sind zu berücksichtigen.	
15.6.	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.	
15.7.	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.	
15.8.	Normen, Richtlinien - Die Einsicht der verwendeten Normen und Richtlinien ist im Bauamt der Gemeinde Weiskirchen möglich.	