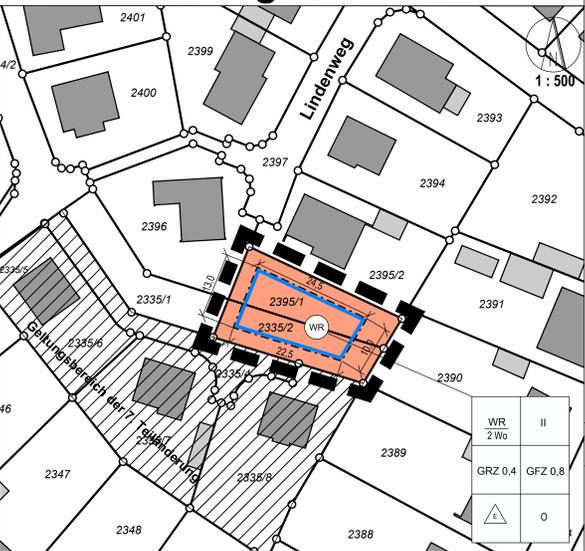


# Planzeichnung



# Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
 Das Verfahren zur 8. Teiländerung des Bebauungsplans „In der Schlehecke“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Kirkel gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2019 im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 28.08.2020 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Kirkel mit dem Hinweis zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens und dem Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

**Öffentlichkeitsbeteiligung**  
 Die öffentliche Auslegung wurde am 28.08.2020 im Amtsblatt Gemeinde Kirkel mit dem Hinweis zur Abgabe von Stellungnahmen ortsüblich bekannt gemacht. Auf den Verzicht einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wurde hingewiesen. Die Planoffenlage fand vom 07.09.2020 bis 09.10.2020 zu den Öffnungszeiten der Verwaltung statt.

**Beteiligung Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen**  
 Die Planunterlagen wurden den Trägern öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen mit Schreiben vom 01.09.2020 mit der Bitte zur Abgabe von Stellungnahmen bis 09.10.2020 zugesandt.

**Abwägung**  
 Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen eingegangen sind, wurden im Rahmen der Abwägung geprüft. In seiner Sitzung vom 10.12.2020 hat der Gemeinderat Kirkel das Abwägungsergebnis beschlossen.

**Satzungsbeschluss**  
 Die vorliegende Bebauungsplanänderung, bestehend aus Planzeichnung und Festsetzungen, wurde in seiner Sitzung am 10.12.2020 durch den Gemeinderat Kirkel gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde als Teil des Bebauungsplans durch den Gemeinderat angenommen.

Kirkel, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**Ausfertigung**  
 Die 8. Teiländerung des Bebauungsplans „In der Schlehecke“ wird hiermit ausgefertigt.  
 Kirkel, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**Bekanntmachung**  
 Der Beschluss über die 8. Bebauungsplanänderung „In der Schlehecke“ wurde gemäß § 10 (3) BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt der Gemeinde Kirkel ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Teiländerung des Bebauungsplans in Kraft getreten. Die Bekanntmachung enthält Hinweise darauf, wo der Bebauungsplan zu den üblichen Dienstzeiten der Verwaltung der Gemeinde von jedermann eingesehen werden kann.  
 Kirkel, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

# Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
  - Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - Nur Einzelhäuser (§ 22 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
  - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
  - Räumlicher Geltungsbereich der rechtskräftigen 7. Bebauungsplanänderung
  - Vorhandene Grundstücksgrenzen
  - Parzellennummer
  - Bestehende Gebäude

# Hinweise

- Altlasten:** Im Planbereich sind keine Altlasten bekannt. Ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) SdöSchdG die Verpflichtung, das LUA in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu reformieren.
- Abfallwirtschaft:** Die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftsordnung des EVS - hier die §§ 7.8, 13.15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr sind zu beachten.
- Munitionsfahrten:** 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.
- Bodenfunde:** Bodenfunde, bei denen vermutet werden kann, dass an ihrer Erhaltung oder Untersuchung ein öffentliches Interesse besteht, sind gemäß § 16 (1) SdöSchdG dem Staatlichen Konservatoramt, Saarbrücken unverzüglich anzuzeigen. Auf das befristete Veränderungsverbot in § 16 (2) SdöSchdG wird verwiesen. Auf § 28 SdöSchdG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.
- Denkmalschutz:** Im Geltungsbereich der Änderung befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler.
- Rodungs- und Rückschnittarbeiten:** Es wird darauf hingewiesen, dass bei potenziellen Neubaumaßnahmen der nach § 39 BNatSchG festgelegte allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere beachtet werden muss. Nach § 39 (5) Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, „Bäume, die außerhalb des Waldes von Kurzmotorsportanlagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zaune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit von 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen“.
- Schutz des Mutterbodens:** Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind vor allem die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.
- Trinkwasser:** Es wird auf die Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung) und die Pflichten des Inhabers einer Wasserversorgungsanlage gemäß § 13 (5) TrinkwV sowie sich daraus ergebenden Pflichten des Betreibers gemäß § 14 (3) TrinkwV hingewiesen. Regenwasserzuleitungsanlagen sind dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.
- Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen:** Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Kabelschutzanweisungen sind zu beachten. In Nähe des Plangebietes kann es zu Behinderungen durch Abwasseranlagen kommen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Beeinträchtigungen der Anlagen sind unbedingt zu vermeiden. Erschließungs- und Baumaßnahmen sind frühzeitig abzustimmen. Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
- Einfriedigungen im Vorgartenbereich:** Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, Einfriedigungen in Form von Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen, offenen Holzzäunen oder Drahtzäunen herzustellen. Die Einfriedigungen sollten dann in Bodennähe für Klientiere durchlässig gehalten werden.

# Nachrichtliche Übernahmen

**Wasserschutzgebiete:**  
 Das Plangebiet liegt in der Zone III des WSG „Kirkel-Neuhäusel“. Auf die Verbotsvorschriften nach § 3 und die Hinweise nach § 4 der Verordnung vom 12.06.2003, geändert durch die Verordnung vom 24. Januar 2006 (Amtsbl. S. 174), wird hingewiesen. Die Vorgaben des ATV- Arbeitsblattes A 142, die Richtlinien für die bautechnischen Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RWSWG) sowie die Richtlinien des DWVG-Arbeitsblattes W 101 sind zu beachten. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist hinsichtlich der Wärmeversorgung unbedingt auf andere Energieträger als Heizöl und Erdwärmesonden zurückzugreifen. Durch die beabsichtigte Nutzung und Bebauung können Verbotsbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung berührt werden und bedürfen somit einer Befreiung gem. § 5 der WSGVO i.V.m. § 37 (2) Satz 2 Saarländisches Wassergesetz (SWG). Im Rahmen der späteren Umsetzung von Baumaßnahmen ist dem Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wassergewinnungsverordnung zu überprüfen. Erst nach Vorlage der konkreten Bauanträge unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben können die ggf. Erforderlichen Auflagen festgesetzt und eine eventuell benötigte Befreiung erteilt werden. Bei der weiteren Planung sind folgende Punkte zu beachten:

- Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden sind nicht genehmigungsfähig. Die Genehmigungsfähigkeit von Erdwärmekollektoren ist im Einzelfall zu prüfen.
- Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trap- oder Dranschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalarbeiten, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das der Einbaulasse 0 der LAGA Miteisung M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand. September 2005) entspricht.
- Sofern eine Gründung von Bauwerken mittels Bohrpfählen erfolgen sollte und diese in den Grundwasserhorizont reichen, stellt die Maßnahme einen Benutzungsalbestand im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 WHG dar, der gemäß § 8 (1) WHG der Erlaubnis nach § 10 WHG bedarf. Zuständig für die Erteilung der Erlaubnis ist das Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz also oberste Wasserbehörde (§ 103 (2) Nr. 1 SVOG).

In der Zone III dürfen nur Anlagen zum Umgang mit wassergefährlichen Stoffen verwendet werden, die mit einer Rückhalteeinrichtung ausgerüstet, oder doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigergerät ausgerüstet sind. Die Rückhalteeinrichtung muss das gesamte in der Anlage vorhandene Volumen aufnehmen können.

# Textteil: Festsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB):**
    - Das Plangebiet wird gemäß § 3 BauNVO als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
  - Zulässige Arten von Nutzungen (§ 3 (2) BauNVO):**
    - Wohngebäude
  - Nicht zulässige Arten von Nutzungen:**
    - Die in § 3 (2) BauNVO genannten Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
    - Alle in § 3 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind im Geltungsbereich dieser Teiländerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB):**
    - Die maximal zulässige GRZ wird auf 0,4 festgesetzt (§ 19 BauNVO).
    - Die maximal zulässige GFZ wird auf 0,8 festgesetzt (§ 20 BauNVO).
    - 2,3 Vollgeschosse. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Das zweite Vollgeschoss ist hierbei im Dachraum unterzubringen (§ 16 u § 20 BauNVO i.V.m § 85 LBO).
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB):**
    - 3.1 S. Planzeichnung; Baugrenzen gem. § 23 (1) und (3) BauNVO.
  - Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB):**
    - 4.1 Zulässig ist eine offene Bauweise und die Errichtung von Einzelhäusern (§ 22 (1) und (2) BauNVO).
  - Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 u. 14 BauNVO):**
    - 5.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder den Baugebieten selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, sind nur auf der straßenabgewandten Seite des Gebäudes (also nicht im Vorgartenbereich) zulässig.
    - 5.2 Die erforderlichen Abstellmöglichkeiten sind auf dem Grundstück zu organisieren, Garagen, Carports und Stellplätze sowie Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 (6) BauNVO).
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB):**
    - 6.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei beschränkt.
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
    - 7.1 Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer/ regionaltypischer Laubbaum zu pflanzen. Bei Gehölzpflanzungen sollen auf Grundlage von § 40 BNatSchG, gebietsheime Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheinregion“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) angepflanzt werden.
  - Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB):**
    - 8.1 Das Maß von der Oberkante der Straßenkrone bis zur Oberkante des Erdgeschossbodens, gemessen in der Hausmitte, soll 0,50 m betragen. Bei schwierigen topographischen Verhältnissen wird die Höhe des Erdgeschossfußbodens unter Beachtung des städtebaulichen Gesamtbildes örtlich festgelegt.
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB):**
    - 9.1 S. Planzeichnung
  - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 85 LBO):**
    - Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften wird begrenzt durch die Verfahrensgrenze der vorliegenden Teiländerung.
  - Gestaltung der Hauptgebäude:**
    - 10.1 **Regelung zur Geschossigkeit:** Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum unterzubringen.
    - 10.2 **Kniestock:** Ein Kniestock von maximal 1,40 m ist zulässig (Maß von Oberkante des Erdgeschosses bis Unterkannte Dachsparren, gemessen an der Außenwand)
    - 10.3 **Dachform:** Zulässig sind Satteldächer und abgewandelte Formen.
    - 10.4 **Dachneigung:** 20° - 42°
    - 10.5 **Dachaufbauten:** Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn ihre Ausdehnung die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreitet.
    - 10.6 **Außenwandflächen:** Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Faserzementplatten sind unzulässig.
  - Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche:**
    - 11.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zur Sicherstellung einer verstärkten Durchgrünung gärtnerisch anzulegen. Dabei sind einheimische und standortgerechte Bepflanzungen zu wählen (s. Erläuterungstext zum Bebauungsplan). Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgartenfläche zwischen der Erschließungsstraße und der straßenzugewandten Baugrenze, auch in untergeordneten Teilflächen, ist nicht zulässig.
    - 11.2 Befestigte oder bekieste Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh-, Fahr- und Stellfläche dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung gemessene Maß beschränken.
  - Umgang mit Niederschlagswasser:**
    - 12.1 Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dächern kann vor Ort in Zisternen gesammelt und genutzt werden. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein. Der Überlauf der Zisternen ist der örtlichen Kanalisation zuzuleiten. Die Anlagen sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.
- Die vorliegende Teiländerung ersetzt in ihrem Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „In der Schlehecke“ vom 09.08.1963.**

# Rechtsgrundlagen

Diesem Bebauungsplan liegen u.a. folgende gesetzliche Bestimmungen zugrunde (Auszug aus der Begründung):

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 567) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), § 6 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)
- Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2019 (Amtsblatt I S. 639)
- Kommunaleltselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 662), § 50a geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (Amtsbl. I S. 639)
- Landesentwicklungsplan, Teilschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ vom 13.07.2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. 07.2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1574), zuletzt geändert durch die Verordnung über die 1. Änderung des Landesentwicklungsplans, Teilschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie vom 27.09.2011 in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.10.2011 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 342)
- Landesentwicklungsplan, Teilschnitt „Siedlung“, vom 4. Juli 2006 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 962).

# Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV.

**Grundlagen:**

- Ämtliche Katasterkarte M. 1 : 500, Stand 01/2020
- Örtliche Bestandsaufnahme, Stand: 02/20
- Digitale Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landesentwicklung Saarland.

Digitale Kartengrundlagen werden auf Grundlage von analogen Katasterrahmenplänen erstellt. Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Karte auch nur der Genauigkeit der zugrundeliegenden analogen Karte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle die der grafischen Koordinaten (Präsentationskoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Spannmaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen.

**Gemeinde Kirkel**  
**8. Bebauungsplanänderung**  
**"In der Schlehecke"**  
**im Ortsteil Kirkel-Neuhäusel**

<b>Auftraggeber:</b> Gemeinde Kirkel		<b>Bearbeitet von:</b> Dennis Becker	
Hauptstraße 10 66459 Kirkel Tel.: 06841/8098-0 Fax.: 06841/8098-10 E-Mail: gemeinde@kirkel.de	Planung & Kreisentwicklung Kreisverwaltung Saarpfalz-Kreis	Am Forum 1 66424 Homburg Tel.: 06841/104-8478 Fax.: 06841/104-7157 E-Mail: dennis.becker@saarpfalz-kreis.de	
<b>Maßstab 1 : 500</b>	<b>Stand: 11.2020</b>		