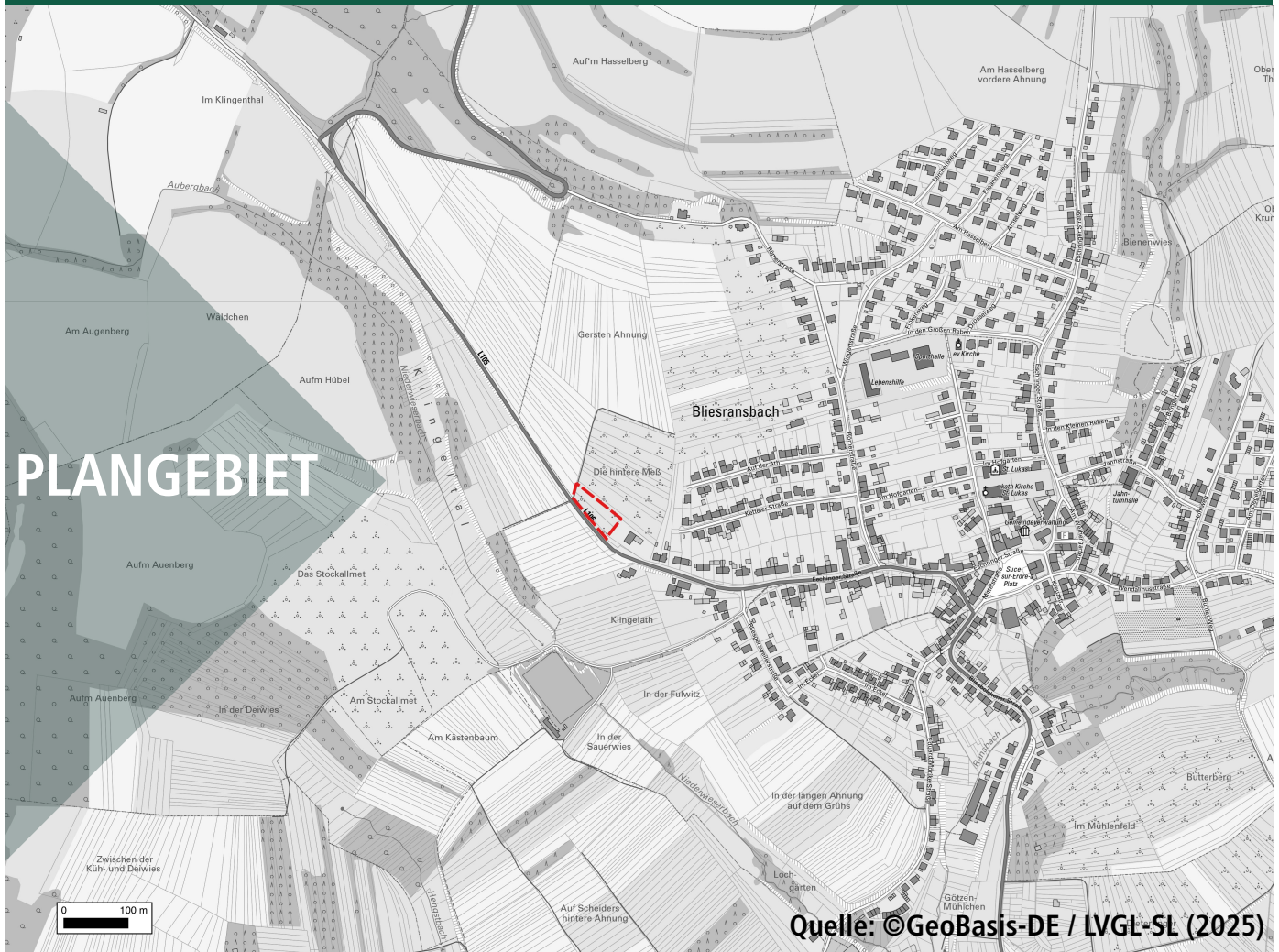


Bebauungsplan in der Gemeinde Kleinblittersdorf, Ortsteil Bliesransbach



Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Kleinblittersdorf
Rathausstraße 16-18
66271 Kleinblittersdorf

Stand der Planung: 10.04.2026

Vorentwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Kleinblittersdorf, 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. Flächen für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung: Feuerwehr	Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die der Sicherheit und Ordnung sowie der Menschenrettung und der technischer Hilfeleistung dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen insbesondere Sozialgebäude/-räume, Fahrzeughallen, Stellplätze, Waschplatz und Übungsanlagen.	§ 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. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird gemäß Planeintrag in den Nutzungsschablonen die zulässige Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen wie folgt festgesetzt: Maximal zulässige Gebäudeoberkante (GOK): GOKmax. = 12,0 m Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist jeweils die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante etc.). Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche der L105, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. 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 Höhe baulicher Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten etc.) auf max. 30 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,20 m überschritten werden. Durch Solarmodule/ Photovoltaikmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.	§ 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 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. Die festgesetzte GRZ darf durch die in Nr. 1 - 3 genannten Anlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
2.3. Zahl der Vollgeschosse	Siehe Plan. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf II Vollgeschosse begrenzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
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. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Die Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße fällt im Bereich der Fechinger Straße (L 105) mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feldwirtschaftsweg	Siehe Plan. Der Feldwirtschaftsweg wird im Bestand übernommen.	§ 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 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
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.1	Reduzierung der Versiegelung (V2): Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit oder sofern für die Anlage von Stellplätzen für Löschfahrzeuge (oder sonstige Planflächen, Waschplätzen etc.) spezielle Vorgaben erforderlich sind, zugelassen werden.	
7.2	Bodenpflege: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Abstellflächen 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. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	Siehe Plan. Zur Erschließung der angrenzenden Flurstücke ist die vorgesehene Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der jeweiligen Eigentümer bzw. Pächter zu belasten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.1	Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Flächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Abstellflächen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungs- und Landschaftsbild zu erreichen. Für die Gehölzpflanzungen sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzenliste zu verwenden. Zur Eingrünung ist je 200 m ² überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm / Stammbusch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (M1)	

9.2	Pflanzenliste: 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 Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018) (https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf) in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (https://www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/streuobst/obstwiesen/empfehlenswerte-streuobstsorten) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben. Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind. 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe. Bei beengten Platzverhältnissen können klein- oder schmalkronige Sorten der vorgenannten Arten verwendet werden. Bei allen Anpflanzungen sind die einschlägigen DIN-Normen (DIN 18916) sowie die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 und 2), FLL ZTV Baumpflege und FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu beachten.	
9.3	Randliche Eingrünung (M2) Das Plangebiet ist gegenüber dem Außenbereich randlich durch eine Grünstruktur (u.a. Hecke aus naturraumtypischen Arten oder eine Baumreihe) abzugrenzen. Hiervon ausgenommen ist der Bereich entlang der Fechinger Straße (L 105), sowie eine ggf. zu errichtende Einfahrt im Bereich des Feldwirtschaftsweges. Es ist eine Hecke aus heimischen, standorttypischen Straucharten (z.B. ein- bzw. zweigriffliger Weißdorn, Schlehe, Liguster, Hunds-Rose, Hasel, Feld-Ahorn, Str. 2xv 60-100, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m) anzupflanzen oder eine Pflanzung von Alleebaum-Hochstämmen mit hoher Pflanzqualität (3xv aus extra weitem Stand STU mind. 16-18, Pflanzabstand 12-15m) vorzunehmen. Bei Abgang sind die Anpflanzungen nach diesen Vorgaben zu ersetzen.	
9.4	Dachbegrünung (M3) Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von bis zu 15 ° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.	
9.5	Fassadenbegrünung (M3) Fassaden von Hauptgebäuden sind insgesamt mindestens zu 20 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die mindestens zu begrünende Fläche kann dabei auch auf nur einer Fassadenseite errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche begrünt wird, die 20 % der Fassadenflächen auf dem Baugrundstück entspricht. Fassaden von Garagen sowie offene Carports sind zu den Straßenverkehrsflächen intensiv zu begrünen. Ausgenommen sind notwendige Türen, Fenster und Tore.	
10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neubau Feuerwehrgerätehaus Bliesransbach“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB

11. Abwasserbeseitigung	- Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern. - Das Schmutzwasser ist über die Kanalisation abzuleiten. - Das unbelastete Niederschlagswasser, welches auf dem Grundstück anfällt, ist möglichst innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern oder in einen geeigneten Vorfluter einzuleiten (ggf. Niederwieserbach) oder über einen Regenwasserkanal dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Eine Brauchwassernutzung ist ebenfalls zulässig. - Die Entwässerung ist mit dem Entsorgungsträger, dem ZEK, abzustimmen. - wird im weiteren Verfahren ergänzt	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. SWG
12. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO
12.1	Fassade - Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien und Keramikplatten sind unzulässig.	
12.2	Einfriedungen - Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen (Zäune, Hecken, etc.) bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Zufahrtsbereiche sind freizuhalten.	
12.3	Sonstige Festsetzungen - Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen.	
13. Nachrichtliche Übernahme		§ 9 Abs. 6 BauGB
13.1 Bauverbotszone Landesstraße I. Ordnung	Innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Bereiches dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone beträgt gemäß § 24 Abs. 1 SStrG (Saarländisches Straßengesetz) 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Dies gilt gem. § 24 Abs. 3 SStrG nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. - wird im weiteren Verfahren ergänzt / angepasst	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 24 SStrG
14. Hinweise		
14.1	Bodenschutz (V1) - 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“), sowie der DIN 19639 (Bodenschutz beim Bauen) 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 sollten Fahrzeuge eingesetzt werden, die über eine geringe Radlast verfügen und damit bodenschonend sind.	
14.2	V3 Rodungszeiten Die Herstellung der erforderlichen Lichttraumprofile sowie Gehölzentnahmen haben vor Durchführung der Bauarbeiten zum Schutz des Gesamtbestandes fachgerecht unter Beachtung der DIN 18920, ZTV Baumpflege sowie der RAS-LP 4 unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit 01. Oktober bis zum 01. März zu erfolgen. Die Flächen auf denen Bäume und/oder Sträucher entnommen werden, sind bis Ende Februar zu Räumen, während die Wurzelstöcke bis zur Freigabe durch die Ökologische Baubegleitung ca. Ende April zum Schutz potenziell vorkommender Reptilien im Boden zu verbleiben haben.	

14.3	V4 Schutz naturschutzfachlich hochwertiger Biotope Die unmittelbar nordöstlich und südöstlich (Grünland, Streuobstwiese, Baumhecken) an den Geltungsbereich angrenzenden naturschutzfachlich hochwertigen Biotope, die teilweise auch als FFH-LRT amtlich kartiert worden sind, sind bauzeitlich gemäß DIN 18920 durch Errichtung eines Vegetationsschutzzaunes oder Kennzeichnung und Sicherung durch Flatter- oder Trassierband vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.	
14.4	V5 Schutz artenschutzrechtlich relevanter Arten Zum Schutz artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (u.a. Avifauna, Fledermäuse) sind vor Durchführung von Rodungsarbeiten oder anderer Maßnahmen zur Baufeldfreimachung die betroffenen Baumbestände und deren Saumstrukturen auf mögliche Tiervorkommen, vorhandene Quartiere und/oder auf Besatz (u.a. Fledermäuse) zu kontrollieren. Je nach Ergebnis sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung, CEF- oder Umsiedlungsmaßnahmen durch zu führen.	
14.5	V6 Ökologische Baubegleitung Die Vorbereitung und Umsetzung der beschriebenen landespflegerischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist durch eine Ökologische Baubegleitung vorzubereiten und zu überwachen.	
14.6	M4 Nisthilfen und insektenfreundliche Beleuchtung Zur Förderung synanthroper Arten sollten je Gebäude mindestens zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (z.B. Schwalben, Mauersegler) installiert, gepflegt und dauerhaft erhalten werden; heißt, Abgänge werden ersetzt. Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sollten i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.	
14.7	Denkmalschutz - Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden, das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) und § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.	
14.8	Starkregen / Hochwasserschutz - 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. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. 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. - Laut Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Kleinblittersdorf können im Plangebiet Wassertiefen von bis zu 1,0 m bei einem Regenereignis von 120mm in 1h entstehen (Fließrichtung in Richtung Ortslage). Weitere Maßnahmen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen. Auf eine entsprechend angepasste Bauweise wird verwiesen.	

14.9	Erneuerbare Energien - Es sind die 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 (s. auch LBO zu PV-ready-Pflicht, PV auf Dächern gewerblicher Gebäude, Überdachung gewerblicher Stellplätze, etc.).	
14.10	Kampfmittel / Munitionsfunde - In Bebauungsplanverfahren 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.	
14.11	Stellplatzbegrünung - Es ist zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung die Saarländische Landesbauordnung (LBO) zur Stellplatzbegrünung zu beachten.	
14.12	Normen, Richtlinien - Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien und Stellungnahmen ist im Bauamt der Gemeinde Kleinblittersdorf möglich.	