



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Textteil zum Bebauungsplan (Vorentwurf)

Gemeinde Forbach

Ortsteil Bermersbach

Sondergebiet Giersteinhütte

Stand: 02.05.2024



I. **Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Sondergebiet Giersteinhütte" (§ 9 BauGB und BauNVO)**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

SO – Sondergebiet „Giersteinhütte“ (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet „Giersteinhütte“ dient dem Neubau einer Gastronomieeinheit.

Zulässig sind:

1. Gasträume
2. Kellerräume
3. Küche
4. Terrassen
5. Zugangswege und Zufahrten
6. Stellplätze für Anlieferung, Mitarbeiter und ein Behindertenstellplatz an der Hütte

Die dem Gastronomiebetrieb dienenden Anlagen und Nutzungen sind generell zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.

2.1 **Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil



2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 und 9 (1) 3 BauGB und § 16 und § 18 BauNVO)

2.2.1 Bezugshöhe (§ 18 (1) BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Die im Plan eingetragene Höhe ist die Bezugshöhe über NHN für die festgesetzten max. Gebäudehöhen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird vom Bauherren im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

2.2.2 Gebäudehöhen (TH, FH)

Die Höhe der Hauptgebäude darf den im zeichnerischen Teil eingetragenen Wert nicht überschreiten.

Traufhöhe (TH)

Siehe Planeinschrieb.

Gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Die zulässige Traufhöhe ist auf 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten. Sie darf auf 1/3 der jeweiligen Trauflänge um max. 2,5 m überschritten werden (vgl. Ziff. I.5 und III.2.5).

Firshöhe (FH)

Siehe Planeinschrieb.

Gemessen zwischen der Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel.

Ausnahmen: Technische Aufbauten, Kamine, etc.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- o = offene Bauweise
- E = nur Einzelhäuser zulässig

4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1 und 9 (1) 3 BauGB und § 23 BauNVO i. V. m. § 16 (5) BauNVO)

Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für das Hauptgebäude zwingend einzuhalten.

Neben dem Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfirste im Winkel von 90° als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Diese dürfen max. die halbe Gebäudelänge einnehmen.



6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§§ 9 (1) 4 und 10 BauGB)

(vgl. auch Ziff. III. 3. der örtl. Bauvorschriften)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

Die mit Pflanzgebot (Pg) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Erforderliche Gehölzrodungen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

10. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,4 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.

11. Höhenlage des Geländes (§ 9 (3) BauGB)

Mauern sind zur Böschungssicherung zulässig und müssen einen Grenzabstand von mind. 0,5 m einhalten.

Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.



II. Hinweise

1. Bauvorlagen

Für alle Bauvorhaben sollen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung enthalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- Zäune
- Mauern

2. Grundwasser, Geologie

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes zum Grundwasser, etc.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

Entwässerung

Der Anschluss erfolgt an das örtliche Kanalnetz.

Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz der NetzeBW.

4. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.



5. Bodenschutz

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BodSchG).
7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).



9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.
10. Altlasten: Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

6. Altlasten

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

Ausgefertigt:

Forbach, _____

Stiebler, Bürgermeister



III. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Sondergebiet Giersteinhütte"

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Gebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Holzhäuser sind zulässig.

2. Dachform und Dachgestaltung (§74 (1) 1 LBO)

2.1 Dachform

siehe Planeinschrieb.

2.2 Dachneigung

siehe Planeinschrieb.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in einer Gesamtlänge bis maximal der Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang und zum Nachbargebäude mind. 1,25 m
- zur Traufe mind. (Ansichtsmaß gemessen) 0,80 m
- zum First mind. (Ansichtsmaß gemessen) 0,80 m
- zwischen zwei Dachaufbauten mind. 1,00 m

Je Dachseite und Baukörper ist nur eine Gaubenart zulässig.

2.4 Dachdeckung

Als Dacheindeckung der Dächer ist nur rotes bis rotbraunes, nicht glänzendes und nicht reflektierendes Material zulässig.

2.5 Nebenfirste

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zugelassen, wobei der senkrechte Abstand zum First mind. 0,8 m betragen muss und die Breite des Zwerchgiebels oder



Winkelbaus max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen darf. Abweichend von der Traufhöhenfestsetzung in Ziffer I. 2.2.2 sind bei Winkelbauten bzw. Zwerchgiebeln hier Überschreitungen bis max. 2,5 m zulässig.

3. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrassen herzustellen - vgl. Ziffer I.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

4. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, gem. § 74 (1) 5 LBO, vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.



IV. Verfahrensvermerke

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am xx.yy.xxyy |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xxyy |
| 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom xx.yy.xxyy
bis xx.yy.xxyy |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xxyy |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange | vom xx.yy.xxyy
bis xx.yy.xxyy |
| 6. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am xx.yy.xxyy |
| 7. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xxyy |
| 8. Öffentliche Auslegung | vom xx.yy.xxyy
bis xx.yy.xxyy |
| 9. Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange | vom xx.yy.xxyy
bis xx.yy.xxyy |
| 10. Als Satzung beschlossen | am xx.yy.xxyy |
| 11. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten | am xx.yy.xxyy |

Ausgefertigt:

Forbach, _____

Stiebler, Bürgermeister