**Städtebaulicher Vertrag**

zwischen

der Gemeinde Kleinblittersdorf, vertreten durch den Bürgermeister Stephan Strichertz, Rathausstraße 15, 66271 Kleinblittersdorf,

- nachfolgend „Gemeinde" genannt -

und

[redacted]

- nachfolgend „Vorhabenträger" genannt

**Präambel**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, in Verlängerung der Straße „Am Kirchberg" ein Wohnbauprojekt einschließlich der Erschließung zu realisieren. Es sollen bis zu 7 Ein- bis Zweifamilienhäuser errichtet werden. Bauplanungsrechtlich soll das Vorhaben durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Bies- Kapellenstraße, Verlängerung Straße Am Kirchberg (4. Teiländerung des Bebauungsplans „Auf dem Bies- Kapellenstraße")" in der Gemeinde Kleinblittersdorf, Ortsteil Auersmacher, als Angebotsbebauungsplan abgesichert werden.

Zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen sowie zur Erschließung des Plangebietes schließen die Parteien folgenden städtebaulichen Vertrag:

**§ 1**
**Gegenstand des Vertrages**

Gegenstand ist die Errichtung von bis zu 7 Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Bies- Kapellenstraße, Verlängerung Straße Am Kirchberg (4. Teiländerung des Bebauungsplans „Auf dem Bies- Kapellenstraße")" in der Gemeinde Kleinblittersdorf, Ortsteil Auersmacher. Der Entwurf des

Bebauungsplanes „Bies- Kapellenstraße, Verlängerung Straße Am Kirchberg (4. Teiländerung des Bebauungsplans „Auf dem Bies- Kapellenstraße")" in der Gemeinde Kleinblittersdorf, Ortsteil Auersmacher, Stand: 29.05.2018 nebst Begründung ist dem vorliegenden Vertrag als **Anlage 1** beigefügt.

## Teil 1:

### § 1
### Ausarbeitung der städtebaulichen Planung

(1) Der Vorhabenträger übernimmt entsprechend den mit ihm abgestimmten planerischen Vorgaben der Gemeinde die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des vorgesehenen Bebauungsplans einschließlich der Begründung sowie der erforderlichen Unterlagen.

(2) Der Vorhabenträger hat die Kosten, die für die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung einschließlich der erforderlichen Gutachten, die für den Erlass des Bebauungsplans als Satzung erforderlich sind und von der Gemeinde angefordert werden, zu tragen. Die Gemeinde wird von sämtlichen Kosten freigestellt.

(3) Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten nach Absatz 1 auch in dem Fall, dass die eingeleitete Planung – aus von dem Vorhabenträger zu verantwortenden Gründen – von der Gemeinde abgebrochen oder in ihrer Zielrichtung entscheidend verändert wird.

### § 2
### Durchführung des Planungsverfahrens

Dieser Vertrag lässt die Verantwortung der Gemeinde über die Durchführung des gesetzlich vorgesehenen Bauleitplanverfahrens unberührt; die Übertragung der Ausarbeitung der Planung auf den Vorhabenträger und von ihm beauftragte Dritte ist keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten i. S. d. § 4 b BauGB.

## § 3
## Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen. Der Vorhabenträger erkennt an, dass ein Anspruch auf Erlass des Bebauungsplans durch den vorliegenden Vertrag nicht begründet wird. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf den vorliegenden Vertrag tätigt, ist ausgeschlossen. Der Vorhabenträger verzichtet hiermit auf die Geltendmachung jeglicher Ansprüche. Die Gemeinde nimmt diesen Verzicht hiermit an.

(2) Für den Fall, dass das Verfahren nicht rechtsverbindlich abgeschlossen wird, können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt. Der Vorhabenträger verzichtet hiermit auf die Geltendmachung etwaiger Ansprüche. Die Gemeinde nimmt den Verzicht hiermit an.

# Teil 2:

## § 1
## Übertragung der Erschließung

(1) Die Gemeinde überträgt nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch – BauGB – die Erschließung des Bebauungsplangebietes „Bies- Kapellenstraße, Verlängerung Straße Am Kirchberg (4. Teiländerung des Bebauungsplans „Auf dem Bies-Kapellenstraße")" in der Gemeinde Kleinblittersdorf, Ortsteil Auersmacher, auf den Vorhabenträger. Das Plangebiet ist im als **Anlage 1** beigefügten Entwurf des Bebauungsplans nebst Begründung, Stand: 29.05.2018, ausgewiesen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung aller im Vertragsgebiet im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen auf seine Kosten. Der Leistungsumfang umfasst die Herstellung sämtlicher Erschließungsanlagen auch über die Grenzen des Bebauungsplangebietes hinaus, soweit dies zur Anbindung der Anlagen an das vorhandene Erschließungsnetz erforderlich ist. Gegenstand des Erschließungsvertrages sind folgende Erschließungsanlagen:

- die öffentlich zum Anbau bestimmten Straßen, einschließlich Fahrbahn, Gehwege, Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung sowie Straßenbegleitgrün,
- Anlagen zur Ableitung von Abwasser einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse,
- Anlagen zur Versorgung mit Wasser einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse,
- Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas und Fernwärme einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse.

## § 2
## Durchführung der Erschließung

(1) Der Vorhabenträger übernimmt die erstmalige Herstellung aller im Vertragsgebiet herzustellenden Erschließungsanlagen einschließlich der Freilegung der betroffenen Flächen sowie den Grunderwerb für die Erschließungsanlagen, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und der mit der Gemeinde abzustimmenden Ausführungsplanung.

(2) Bei der Herstellung der Anlagen zur Ableitung von Abwasser einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse hat der Vorhabenträger die technischen Baubestimmungen des Zweckverbands Entsorgung Kleinblittersdorf, die als **Anlage 2** beigefügt sind, zu beachten.

Bei der Herstellung der Anlagen zur Versorgung mit Wasser einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse hat der Vorhabenträger die technischen Baubestimmungen der Gemeindewerke Kleinblittersdorf GmbH & Co. KG, die als **Anlage 3** beigefügt sind, zu beachten.

(3) Der Vorhabenträger hat die notwendigen baubehördlichen sowie sonstigen Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.

(4) Vor Herstellung der Erschließungsanlagen hat der Vorhabenträger mit der Gemeinde, den Gemeindewerken Kleinblittersdorf GmbH & Co. KG sowie dem Zweckverband Entsorgung Kleinblittersdorf die jeweils konkrete Ausführungs- und

Genehmigungsplanung der betreffenden Erschließungsanlagen abzustimmen und schriftlich genehmigen zu lassen.

(5) Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass die Träger weiterer Versorgungseinrichtungen (Elektrizität, Gas, Fernwärmeleitung, Telekommunikation etc.) die erforderlichen Versorgungsleitungen für das Vertragsgebiet einschließlich notwendiger Anschlüsse so rechtzeitig planen und herstellen, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert wird und ein Aufbruch bereits fertiggestellter Anlagen vermieden wird. Träger der weiteren Versorgungseinrichtungen sind zu verpflichten, ihre Planung vor Baubeginn mit der Gemeinde abzustimmen. Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde von etwaigen Kosten der Träger weiterer Versorgungseinrichtungen frei.

## § 3
## Durchführungsfristen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs herzustellen. Die Erschließungsanlagen müssen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein.

(2) Für die Durchführung der Herstellung der Erschließungsanlagen werden folgende Vertragstermine vereinbart:

- Beginn der Ausführung der Erschließungsarbeiten: 12 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans,
- Fertigstellung der Erschließungsanlagen im Vorstufenausbau: 24 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans,
- endgültige Fertigstellung: 36 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans.

## § 4
## Abnahme

(1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese von der Gemeinde, dem Zweckverband Entsorgung Kleinblittersdorf sowie der Gemeindewerke Kleinblittersdorf GmbH & Co. KG und dem Vorhabenträger gemeinsam mit den Unternehmen der einzelnen Gewerke abzunehmen. Der Vorhabenträger zeigt der

Gemeinde, dem Zweckverband Entsorgung Kleinblittersdorf sowie der Gemeindewerke Kleinblittersdorf GmbH & Co. KG die vertragsgemäße Fertigstellung der Erschließungsanlagen schriftlich an. Die Gemeinde bzw. der Zweckverband Entsorgung Kleinblittersdorf oder die Gemeindewerke Kleinblittersdorf GmbH & Co. KG setzen einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 2 Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest.

(2) Mit der Anzeige sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- Bestandspläne entsprechend den technischen Baubestimmungen des Zweckverbandes Entsorgung Kleinblittersdorf (**Anlage 2**) und der Gemeindewerke Kleinblittersdorf GmbH & Co. KG (**Anlage 3**), getrennt nach den jeweiligen Erschließungsanlagen,
- TV-Inspektionen entsprechend den technischen Baubestimmungen des Zweckverbands Entsorgung Kleinblittersdorf (**Anlage 2**) für die Entwässerungsanlagen,
- Protokolle der Dichtigkeitsprüfungen der Entwässerungsleitungen – Hauptleitungen – einschließlich Revisionsschächte, Hausanschlussleitungen einschließlich Übergabeschächte.

(3) Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen. Sie sind von den Beteiligten zu unterzeichnen. Sie ist für die Beteiligten bindend.

(4) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch den Vorhabenträger zu beseitigen oder beseitigen zu lassen. Im Falle des Verzugs ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme für die beanstandeten Teile zu wiederholen.

(5) Die einzelnen Erschließungsanlagen sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile abzunehmen. Die Gemeinde kann jedoch eine gesonderte Abnahme bereits früher fertiggestellter Teile, die in der Ausbauplanung als solche gekennzeichnet sind, verlangen oder dieser zustimmen.

## § 5
## Gewährleistung

(1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass die hergestellten Erschließungsmaßnahmen zum Zeitpunkt der Abnahme die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zwecke aufheben oder behindern.

(2) Die Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlage.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle während der Gewährleistungsfrist auftretenden Mängel sowie die damit in unmittelbarem Zusammenhang stehenden oder bei der Mängelbeseitigung auftretenden Schäden auf seine Kosten zu beseitigen, wenn die Gemeinde dies vor Fristablauf schriftlich verlangt. Kommt der vorhabenträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung innerhalb einer von der Gemeinde gesetzten angemessenen Nachfrist nicht nach, kann die Gemeinde die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen.

(4) Soweit nach Ablauf der Gewährleistungsfrist dem Vorhabenträger noch Gewährleistungs- oder sonstige Ansprüche, gleich aus welchem Rechtsgrund, gegenüber seinen Auftragnehmern oder Dritten im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahmen zustehen, tritt er diese schon jetzt an die Gemeinde ab. Die Gemeinde nimmt die Abtretung an. Der Vorhabenträger wird die Gemeinde bei der Durchsetzung dieser Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr erforderlichenfalls sachdienliche Auskünfte erteilen sowie die bei ihr vorhandenen Vertragsunterlagen vorlegen. Im Übrigen bleiben die Gewährleistungsansprüche des Vorhabenträgers gegenüber seinen Auftragnehmern unberührt. Entsprechendes gilt gegenüber dem Zweckverband Entsorgung Kleinblittersdorf sowie der Gemeindewerke Kleinblittersdorf GmbH & Co. KG.

(5) Infolge Baustellenverkehrs zu Baugrundstücken des Erschließungsgebietes des Vorhabenträgers verursachte nachträgliche Schäden an den von der Gemeinde bzw. dem Zweckverband Entsorgung Kleinblittersdorf sowie der Gemeindewerke Kleinblittersdorf GmbH & Co. KG übernommenen Anlagen, hat der Vorhabenträger auf schriftliche Aufforderung der Gemeinde unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen.

## § 6
## Gewährleistungsbürgschaft

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den jeweiligen Bauunternehmen zu verpflichten, die Gewähr zu übernehmen, dass sämtliche seiner nach dem jeweiligen Werkvertrag geschuldeten Leistungen zur Zeit der Abnahme die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem jeweiligen Werkvertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Frist für die Gewährleistung mit dem jeweiligen Bauunternehmen im Sinne der VOB auf 5 Jahre, bei Freianlagen und Verkehrsgrün auf 2 Jahre zu vereinbaren, wobei diese Frist mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage beginnt.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die jeweiligen Bauunternehmer zu verpflichten, nach Abnahme einer Erschließungsanlage eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 Prozent der Abrechnungssumme für die jeweilige Erschließungsanlage für die Dauer der Gewährleistungsfrist vorzulegen. Die Gewährleistungsbürgschaft ist so auszugestalten, dass eine Abtretung der Gewährleistungsansprüche an die Gemeinde nicht ausgeschlossen ist.

## § 7
## Übernahme der Erschließungsanlagen und Widmung

(1) Mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen gehen Besitz und Nutzungen an den Erschließungsanlagen auf die Gemeinde bzw. auf den Zweckverband Entsorgung Kleinblittersdorf und die Gemeindewerke Kleinblittersdorf GmbH & Co. KG über. Die Gemeinde bzw. der Zweckverband Entsorgung Kleinblittersdorf und die Gemeindewerke Kleinblittersdorf GmbH & Co. KG übernehmen die Anlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht und bestätigt diese Übernahme schriftlich unter Angabe eines Übernahmedatums.

(2) Die Widmung der Erschließungsanlagen erfolgt durch die Gemeinde. Der Vorhabenträger stimmt hiermit der Widmung durch die Gemeinde ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu. Er erklärt sich ferner damit einverstanden, dass die Gemeinde

bzw. der Zweckverband Entsorgung Kleinblittersdorf die herzustellenden Abwasseranlagen entsprechend den Bestimmungen der Abwassersatzung zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung Abwasserentsorgung erklärt.

(3) Soweit keine Widmung erforderlich ist, gibt die Gemeinde bzw. der Zweckverband Entsorgung Kleinblittersdorf die Anlagen für die Benutzung durch die Allgemeinheit frei bzw. erklärt die Anlagen der Abwasserbeseitigung zum Bestandteil dieser öffentlichen Einrichtung.

(4) Vor der Übernahme nach Absatz 1 ist der Vorhabenträger verpflichtet, der Gemeinde bzw. dem Zweckverband Entsorgung Kleinblittersdorf und den Gemeindewerken Kleinblittersdorf GmbH & Co. KG jeweils getrennt nach Erschließungsanlagen unter Beachtung der Vorgaben des Zweckverbandes Entsorgung Kleinblittersdorf sowie der Gemeindewerke Kleinblittersdorf GmbH & Co. KG folgende Unterlagen vorzulegen:

- in einfacher Ausfertigung die vom beauftragten Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen für die einzelnen Erschließungsanlagen,
- in einfacher Ausfertigung, soweit notwendig, die im Maßstab 1:250 aufgenommenen Bestandspläne für die Anlagen zur Ableitung von Abwasser und den Anlagen zur Versorgung mit Wasser unter Berücksichtigung folgender Kriterien: Lageranschluss an das Gauss-Krüger-Koordinatensystem, Höhenanschluss an NN,
- Lieferung einer DXF-Datei und der vorbezeichneten Bestandspläne in Folie,
- eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs, dass die Anlagen zur Ableitung von Abwasser und die Anlagen zur Versorgung mit Wasser innerhalb der Straßenflächen verlegt sind einschließlich einer Bestätigung, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
- aktuelle TV-Inspektion der Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie eine aktuelle Dichtigkeitsprüfung.

## § 8
## Übertragung der Straßenfläche

Der Vorhabenträger beabsichtigt, der Gemeinde die Fläche der festgesetzten öffentlichen Verkehrsanlage durch separate notarielle Vereinbarung kostenlos zu übereignen. Die Gemeinde ist bereit, das Eigentum zu übernehmen. Die Vertragspartner messen einer solchen Eigentumsübertragung aufgrund der Zustimmung zu der Widmung allerdings nur geringes Gewicht bei, so dass diese nicht mit den anderen Bestimmungen dieses Vertrags „steht und fällt". Der Vorhabenträger hat die Flächen auf seine Kosten vermessen zu lassen und die Kosten der Übertragung der Fläche zu tragen.

## § 9
## Erschließungsbeiträge und Gemeindeanteil

(1) Die Gemeinde wird, wenn der Vorhabenträger die Erschließungsanlagen ordnungsgemäß hergestellt hat, die Eigentümer der Grundstücke im Vertragsgebiet nicht zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen für die vom Vorhabenträger hergestellten Erschließungsanlagen heranziehen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten der Durchführung der von ihm in diesem Vertrag übernommenen Erschließungsmaßnahmen in voller Höhe zu tragen. Sämtliche Grundstücke im Vertragsgebiet stehen im Eigentum des Vorhabenträgers. Fremdanlieger, auch außerhalb des Vertragsgebietes, sind nicht vorhanden. Der Vorhabenträger trägt auch den gemeindlichen Eigenanteil. Hierzu erklärt die Gemeinde, dass es sich bei der Erschließung des Baugebiets um eine zusätzliche Erschließungsmaßnahme handelt, die die Gemeinde bei eigener Kostenbeteiligung zum gegenwärtigen Zeitpunkt und in absehbarer Zukunft nach ihrer eigenen Planung nicht durchführen könnte. Dies ist dem Vorhabenträger bekannt.

## Teil 3:

### § 1
### Herstellung der Wohnhäuser

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung von mindestens 5 Wohnhäuser im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Bis- Kapellenstraße, Verlängerung Straße Am Kirchberg (4. Teiländerung des Bebauungsplans „Auf dem Bies- Kapellenstraße")" in der Gemeinde Kleinblittersdorf, Ortsteil Auersmacher, entsprechend des städtebaulichen Konzepts, das Gegenstand des Entwurfes der Begründung des Bebauungsplans, Stand: 29.05.2018, unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit der Errichtung aller 5 Wohnhäuser zu beginnen und diese spätestens 8 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes fertigzustellen.

### § 2
### Pflanzgebote und öffentliche Grünfläche

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das im Bebauungsplan „Bies- Kapellenstraße, Verlängerung Straße Am Kirchberg (4. Teiländerung des Bebauungsplans „Auf dem Bies- Kapellenstraße")" festgesetzte Pflanzgebot von Bäumen und die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsgrün" auf seine Kosten herzustellen.

(2) Für die Durchführung der Herstellung dieser Maßnahmen wird folgender Vertragstermin vereinbart:

- endgültige Fertigstellung: 36 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans

## Teil 4:

### § 1
### Kostentragung

(1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung, soweit der Vertrag nichts Abweichendes regelt.

(2) Der Vorhabenträger trägt auch die Kosten, die nach Abschluss des Verfahrens noch anfallen, insbesondere die Gerichts- und Rechtsanwaltskosten für die Gemeinde für den Fall, dass der Bebauungsplan einer gerichtlichen Überprüfung zugeführt wird.

### § 2
### Vertragserfüllungsbürgschaft

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen eine selbstschuldnerische, unbedingte und unbefristete, auf die Einreden der Aufrechnung, Anfechtung, Vorausbefriedigung und Vorausklage verzichtende, ebenso auf die Rechte nach § 776 BGB und das Recht zur Hinterlegung verzichtende Vertragserfüllungsbürgschaft einer in der Europäischen Union ansässigen Sparkasse, Großbank oder Versicherungsgesellschaft in Höhe der Erschließungskosten der nach diesem Vertrag herzustellenden Erschließungsanlagen an die Gemeinde zu übergeben. Die Gemeinde Kleinblittersdorf ist von sämtlichen Kosten der Erschließung freigestellt.

(2) Die Vertragserfüllungsbürgschaft wird nach Baufortschritt freigegeben. Der Nachweis für den Baufortschritt hat der Vorhabenträger mit Bestätigung des beauftragten Ingenieurbüros zu erbringen.

(3) Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben jedoch höchstens bis zu 95 % der Summe der Vertragserfüllungsbürgschaft.

### § 3
### Rechtsnachfolge

(1) Der Vorhabenträger kann seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur nach vorheriger Zustimmung durch die Gemeinde übertragen. Die Gemeinde und die Verbandsgemeinde dürfen die Zustimmung verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des städtebaulichen Vertrages innerhalb der ausgewiesenen Fristen gefährdet ist.

(2) Einer der Vorhabenträger hat im Falle einer Rechtsnachfolge sicherzustellen, dass der Rechtsnachfolger in die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag eintritt und seinem Rechtsnachfolger auferlegt, seinerseits bei Übertragung den Erwerber zu verpflichten, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zu übernehmen. Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde und die Verbandsgemeinde den heutigen Vorhabenträger nicht ausdrücklich aus der Haftung entlassen.

## § 4
## Vertragsstrafe

Für den Fall der Zuwiderhandlung gegen die Durchführungspflichten nach Teil 2 § 3 und Teil 3 § 1 Abs. 2 und Teil 3 § 2 Abs. 2 sowie gegen die Verpflichtungen aus Teil 4 § 2 und Teil 4 § 3 ist die Gemeinde berechtigt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe festzusetzen, deren Höhe nach billigem Ermessen festgesetzt und binnen 2 Wochen nach Anforderung zahlungsfällig wird. Vor der Geltendmachung ist dem Vorhabenträger zur Erfüllung der Verpflichtungen eine angemessene Frist zu setzen. Weitergehende Ansprüche bleiben hiervon unberührt.

## § 5
## Salvatorische Klausel

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages nicht rechtswirksam sein oder die Rechtswirksamkeit durch einen späteren Umstand verlieren oder sollte dieser Vertrag in einzelnen Punkten nicht durchgeführt werden, wird hierdurch die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt bzw. soll der Vertrag in den übrigen Punkten dennoch durchgeführt werden. Dasselbe gilt, wenn sich in dem Vertrag eine Lücke

herausstellen sollte. Anstelle der unwirksam oder nicht durchgeführten Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, das die Beteiligten gewollt haben würden, sofern sie diesen Punkt bedacht hätten.

## § 6
## Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird wirksam mit Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages.

## § 7
## Ausfertigung des Vertrages

Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

Kleinblittersdorf, den .....

..... .....

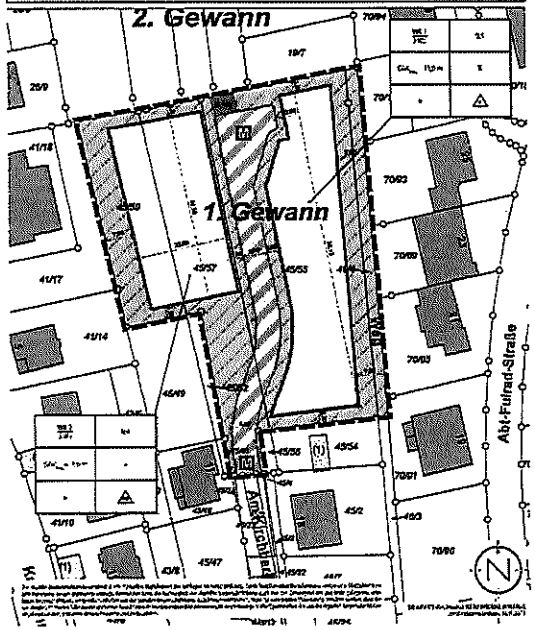
Gemeinde Kleinblittersdorf [redacted]

- Der Bürgermeister -

Anlagen:

1. Entwurf des Bebauungsplanes „Bies- Kapellenstraße, Verlängerung Straße am Kirchberg (4. Teiländerung des Bebauungsplans „Auf dem Bies-Kapellenstraße")" nebst Begründung, Stand: 29.05.2018 – **Anlage 1 -**
2. Technische Baubestimmungen des Zweckverbandes Entsorgung Kleinblittersdorf, Stand: 26.04.2018 – **Anlage 2 -**
3. Technische Baubestimmungen der Gemeindewerke Kleinblittersdorf GmbH & Co. KG – **Anlage 3 -**

# TEIL A: PLANZEICHNUNG




## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GEBIETSGRENZE
- REINES WOHNGEBIET (WR, § 3 BAUNVO)
- GRUNDFLÄCHENZAHL
- OBERKANTE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: OGK = GEBÄUDEHÖCHSTE
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTMASS
- OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE; HIER: FÜR EINZELHÄUSER
- BAUGRENZE; HIER: EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE
- FESTGESETZTE GRÜNFLÄCHE IST PRIVATEIGENTUM VERBLEIBEND
- ERLÄUTERUNG DER FLÄCHENGESCHOSSZAHL

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 3 BAUNVO

REINES WOHNGEBIET (WR, § 3 BAUNVO)

Gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind:

gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

gem. § 3 Abs. 3 BauNVO

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

**2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL**
GEM. § 19 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan, gem. § 19 BauNVO.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.Vm. § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut sind,

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die der Baugrundstücke lediglich unterbaut wird bis zu 0,6 überschritten werden.

**2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 BAUNVO

Siehe Plan.
Maßgebende obere Bezugspunkt der maximalen Höhen für die Dachform und sonstige Anlagen ist jeweils der hinter Mittelpunkt der Vorderkante des Hauptbaukörpers WR 1 und WR 2 die tatsächliche Gelände (OKG).

- In dem mit einer WR 1 gekennzeichneten Bereich beträgt die maximale OGK = 11,0 m.
- In dem mit einer WR 2 gekennzeichneten Bereich beträgt die maximale OGK = 9,0 m.

Maßgebender unterer Bezugspunkt ist für alle baulichen Anlagen und sonstige Anlagen ist die Oberkante des Straßenkopf in der Straßenmitte der von der nächstgelegenen befahrbaren Verkehrsfläche. Zwischenstrecken sind Mischverkehrsflächen, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze senkrecht zur Straßenachse.

Das Geländeniveau wird definiert durch die Schnittpunkte zwischen Aufkommen und Gelände (Geländeoberfläche) oder den Schnittpunkt zwischen gewachsenem Gelände (Urgelände).

**2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Zahlen Vollgeschosse sind im Reinen Wohngebiet WR 1 gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

**3. BAUWEISE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichen Grenzabstand zu errichten, entsprechend den Bauten Wohngebäuden WR 1 sind nur Einzelhäuser zulässig, innerhalb des Reinen Wohngebietes WR 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auf 3 Wohneinheiten ist eine Beschränkung zulässig.

**4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die zulässige und Garagenanlage die Baugrenze nicht überschreiten. Dennoch sind die Gebäude innerhalb der im Plan durch Baugrenzen bestimmten Bereiche zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in untergeordnetem Ausmaß kann zugelassen werden.

Aufgrund der Geländeform Grundstückslücken und entsprechenden Böschungen und Einschnitten (§ 14 BauNVO) zulässig die dem Nennmaß nach die in den Einzelnen zulässigen Grundfläche oder der Baugrenzen nicht messen und die seitlen Abstand nicht unterschreiten. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend, sie ergänzend auch bestimmte in Stellplätze)

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

**5. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

In Wohngebiet sind rund 1,5 Stellplätze auf den für angemessen notwendigen Garagen und Carports zuzüglich des Reinen Wohngebiets WR 1 mit WR 2) einer Abstand von mindestens 5 m zu Straßenbegrenzungslinie einhalten. Stellplätze, Garagen und Carports sind in Anordnung des § 12 Abs. 1 BauNVO unzulässig in den Vorgärten und im seitlichen Grenzabstand allgemein zulässig. Stellplätze sind auch zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

**6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

In Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

**7. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Die zu Erschließung des Flurgebiets dienende Straße und als verkehrsberuhigte bezeichnete Zweckbestimmung; Hier: Mischverkehrsfläche festgesetzt.

**8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSGRÜN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

**9. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Je 200 qm nicht überbaubare Fläche ist 1 einheimischer Laubbaum mit Stamm gem. Pflanzliste anzupflanzen, standort- u. ortstypische Arten sind vorzugsweise zu pflanzen.

Bei privaten Pflanzmaßnahmen können Obst- oder schmalkronige Sorten verwendet werden.

Für die Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Stieleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Winterlinde (Tilia cordata), Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium).

Die verbindliche Bindungen für Bäume und Sträucher, Anpflanzungen sind in der Zeit von Oktober bis März der auf die Fertigstellung der Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Die Erhaltung der gepflanzten Bäume und Sträucher ist zu sichern. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen in der Nähe von 3,0 m zulässig. Die Erhaltung der gepflanzten Bäume und Sträucher ist zu sichern. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Die Erhaltung der gepflanzten Bäume und Sträucher ist zu sichern. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

**10. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

Klarstellungen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. mit § 31 Abs. 1 BauGB)
- Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist durch Ausnahmen an die nachstehenden allgemeinen Voraussetzungen gebunden.
- Die Ausnahmen sind gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO.
- Im Einzelnen sind Ausnahmen nicht zulässig.
- Aufgrund des stark abfallenden Geländes ist von Anordnung der Abstandsflächen und Zulässigkeit des zweiten Geschosses an der Hangkante in der Erschließungsstraße zu empfehlen. Zäunen und mit einem Maßbezug zu der örtlichen Kanalnetz anzuschließen. Das Abkommen von gesammelten Niederschlagswasser und die gerade Verbindung in Richtung Talweg dient zu erheblichen Problemen bei den Überflutungen führen und ist mit geeigneten Maßnahmen zu vermeiden. Grundsätzlich sind die Grundstücken Verbindungen in Richtung Talweg zu sichern, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Niederschlagsereignissen nicht in Richtung Talweg fließen. Die Grundstücksgrenzen sind entsprechend anzupassen. Maßnahmen vorzusehen, Fremdes Einströmen von Wasser von privaten Überflutungen sind und sind der Entwässerung und ist bis in ausgeführte Anpassung und Gewährleistungsfrist durch die Gemeinde Langenbrunn zu bestätigen. Die Möglichkeit eines geplanten Verschwenkung des Regenwassers im Flurgebiet ist unter Berücksichtigung der topographischen und hydraulischen Randbedingungen äußerst schwierig und kann Gutachten abzuklären. Im Gebiet von Niederschlägen bei Hangkanten ist aufgrund der Geringwasser ist, dass keine Gefährdungen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)
- Die Festsetzungen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind möglich.
- Dachgestaltung: Dachneigungen in geschlossener offener Bauweise sind unzulässig. Dachform sind auch unterschiedliche und beschränkte Dachneigungen als Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer und zu Dach.
- Einzelhandelsbetrieb: Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit gleichzeitig Gastronomie und Dienstleistungen.
- Einzelhandel, Schankwirtschaften, Gaststätten und Anlagen für Verwaltungen, Gewerbebetriebe (auch nebenbei) der sich aus den Grundstücksfläche), Anlagen und Anlagenteilen ist zu unzulässig, die Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Höhe von 3,5 m zulässig. Die Errichtung der Gebäude in die Anlage von Mauern, Stützmauern sind außerhalb der festgesetzten Grundstücksfläche), Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 ABS. 6 BAUGB)

- Der Bebauungsplan befindet sich in gem. § 25 Abs. 1 Bundesgesetz zum Schutz von Kulturgut, Boden nach Landesrecht vor Beginn der Bauarbeiten, Bodenfunde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist in der Straßenmitte (§ 31 Abs. 1 LBO) eine Sichtfläche freizuhalten, die Vorgaben der Richtlinien für Anlagen von Straßen (RAS) sind zu beachten.

## HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt / aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13 BauGB gelten eingehalten. Absatz und gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Denkmalschutz und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das Befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 DSchG wird hingewiesen.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Gehölzbeständen 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.
- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei weiteren Bearbeitungen Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.
- Im Plangebiet sind keine bekannten Vorkommen von möglichen Fledermäusen zu erkennen. Sollten weder Gebäude (Fledermäuse) gefunden werden (Fledermäuse), so ist über die notwendige Naturschutzrechtliche Ausgleichs-Bewertungsrechte unverzüglich zu verständigen.
- Im Bereich der geplanten Bauvorhaben von Bauunternehmen ist unter Berücksichtigen der Arbeitsvorschriften, die Vorschriften der Berufsgenossenschaften zu beachten. Gem. § 2 der Arbeitsschutzverordnung vom. § 5 Gefahrenabwehrverordnung (unter Umwelt- und Arbeitsschutz) zu beachten ist (z.B. bei Baustelleneinrichtungen).
- Es wird darauf hingewiesen, dass sofern im Bereich der geplanten Bebauung Erdaushubarbeiten durchgeführt werden sollen, eine Genehmigung seitens des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz nicht zu erwarten ist.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. I S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. September 2017 (GBl. I S. 3474).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- § 17 Bundesimmissionsschutzgesetzverordnung (BImSchV) des Landtages in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. S. 770).
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung des Gesetzes (GBl. 1547) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2015 (GBl. S. 714, 2017 S. 200).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland – Saarländisches Naturschutzgesetz – (SNG) – vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 774).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzrechts) vom 24. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 774).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 2. Dezember 2015 (Amtsbl. I 2016 S. 7).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz – SBodSchG) vom 20. Mai 2009, in der geändert durch das Gesetz vom 24. November 2017 (Amtsbl. S. 739).

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchberg hat am _____2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bies-Kapellenstraße, Verlängerung Straße Am Kirchberg" (4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf dem Bies – Kapellenstraße") als Satzung beschlossen (§ 13a Abs. 1 BauGB). Der Beschluss wurde am _____2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- Es wird festgestellt, dass für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes geltenden Flächennutzungsplan Reine Gebiete und Baubeschränkungen mit dem Bebauungsplan übereinstimmen.
- Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt / durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 1 und 2 BauGB wird eine Vorprüfung nach § 3 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchberg hat in seiner Sitzung am _____2018 den Entwurf des Bebauungsplanes „Bies-Kapellenstraße, Verlängerung Straße Am Kirchberg" (4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf dem Bies – Kapellenstraße") bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13a BauGB i.Vm. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____2018 bis _____2018 öffentlich ausgelegen.
- Die Stellungnahmen wurden am _____2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Gemeinderat hat am _____2018 den Bebauungsplan „Bies-Kapellenstraße, Verlängerung Straße Am Kirchberg" (4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf dem Bies – Kapellenstraße") als Satzung beschlossen (§ 13a BauGB i.Vm. § 1 Abs. 8 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Ausfertigungsvermerk

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen nach § 1 PlanZV. Es bestehen keine Bedenken gegen die Darstellung des Inhalts des Bebauungsplanes und gegen die Festsetzungen. Die Übereinstimmung des Inhalts mit den Vorschriften über die Aufstellung von Bebauungsplänen wird bescheinigt.

Kirchberg, den _____

Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Verletzung von beachtlichen Fehlern und Beschränkungen sowie beachtliche Mängel der Abwägung sind nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 BauGB). Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Der Bebauungsplan ist mit der Begründung seit dem _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten worden. Über den Inhalt wurde Auskunft gegeben (§ 10a BauGB i.Vm. § 3 Abs. 2 BauGB).

Kirchberg, den _____

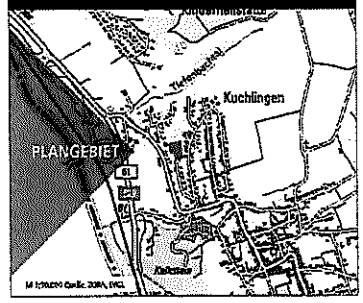
Der Bürgermeister

- Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nicht geltend gemacht worden (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 sowie Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Es wurde eine Frist bis zum _____2018 zur Stellungnahme gesetzt.
- Während des öffentlichen Auslegens gingen keine Stellungnahmen ein, die Anlass zu einer Änderung gaben. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am _____2018. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Begründung und Verfahrensvermerke wurden gebilligt, die Satzung wurde beschlossen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Bebauungsplan „Bies-Kapellenstraße, Verlängerung Straße Am Kirchberg" (4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf dem Bies – Kapellenstraße") wird hiermit ausgefertigt.

Kirchberg, den _____

Der Bürgermeister

Bies-Kapellenstraße,
Verlängerung Straße Am Kirchberg
4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf dem Bies – Kapellenstraße" in der Gemeinde Kirchberg mit Gemarkung Ankirchberg




Bauherrin im Auftrag der Gemeinde Kirchberg vertreten durch:
Bürgermeister Ralf Uhlenbrock
Kirchbergstraße 15
66271 Kirchberg/Saar

Stand der Planung: 29.05.2018
SATZUNG

Maßstab 1:250 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 5 25 50

Gesellschaft für Städtebau und Raumordnung mbH

Dudweilerstraße 13 · 66111 Saarbrücken
Tel.: 0 68 95 – 4 84 19 20
email: kern@kern-plan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Ralph Kern
Dipl.-Ing. Carola Kern

KERN PLAN

Anlage 1

# Bies-Kapellenstraße, Verlängerung Straße Am Kirchberg

## 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf dem Bies - Kapellenstraße" in der Gemeinde Kleinblittersdorf, Ortsteil Auersmacher

29.05.2018, SATZUNG

Kleinblittersdorf grenzenlos

KERN PLAN

# Bies-Kapellenstraße, Verlängerung Straße Am Kirchberg

Im Auftrag:

Gemeinde Kleinblittersdorf
Rathausstraße 15
66271 Kleinblittersdorf

## IMPRESSUM

Stand: 29.05.2018, Satzung

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

KERN PLAN

# INHALT


| | |
|---|---|
| Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung | 4 |
| Grundlagen und Rahmenbedingungen | 5 |
| Das Projekt | 11 |
| Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte | 13 |
| Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung | 16 |

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Ortsteil Auersmacher der Gemeinde Kleinblittersdorf befindet sich inmitten der bebauten Ortslage am Kirchberg in Verlängerung der Straße „Am Kirchberg"eine Potenzialfläche zur Nachverdichtung des Siedlungskörpers.

Die Gemeinde Kleinblittersdorf beabsichtigt aufgrund konkreter Nachfrage nun, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Die Nutzung dieser Fläche, die sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befindet, hat den Vorteil, dass die Infrastruktur bereits grundsätzlich vorhanden ist. Damit wird unnötiger Landschaftsverbrauch vermieden und zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme beigetragen.

Zur Realisierung der Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bies-Kapellenstraße, Verlängerung Straße Am Kirchberg" (4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf dem Bies - Kapellenstraße") erforderlich. Der Gemeinderat Kleinblittersdorf hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bies-Kapellenstraße, Verlängerung Straße Am Kirchberg" (4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf dem Bies - Kapellenstraße") beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5.000 qm.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für die vorliegende Planung zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 5.000 qm in Anspruch nimmt.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft ebenfalls zu.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

## Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Gebiet eine Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines bebauten Wohngebietes im Ortsteil Auersmacher, unmittelbar an der Straße „Am Kirchberg" und östlich der Ortsdurchfahrt Kapellenstraße gelegen. Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Bies - Kapellenstraße", der wie folgt begrenzt wird:

- im Norden durch Grünflächen mit Gehölzbeständen,
- im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung der Abt-Fulrad-Straße,
- im Süden durch die Straße „Am Kirchberg" samt angrenzender Wohnbebauung,
- im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung der Kapellenstraße.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet stellt sich aktuell als Grünfläche mit unterschiedlichem Bewuchsgrad dar.



Blick von Süden in das Plangebiet mit angrenzender Bebauung entlang der Straße „Am Kirchberg"

Die Umgebung des Plangebietes ist ausschließlich durch Wohnnutzung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie privaten Gartenflächen geprägt.

Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum, sodass aufgrund eines einzigen Eigentümers nicht von „erschließungserschwerenden" Herausforderungen auszugehen ist.



Blick von Süden in den westlichen Teil des Plangebietes

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet folgt der Topografie der Umgebung, die insbesondere von der Straße „Auf dem Bies" im Osten nach Westen zur Kapellenstraße sehr stark abfällt. Der höchste Punkt des Plangebietes liegt im Osten bei ca. 248 m ü NN, der tiefste Punkt liegt im Westen bei ca. 227 m ü NN.

Die Topografie hat Auswirkungen auf die Konzeption der Erschließung, der Entwässerung des Plangebietes sowie auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes (insbesondere die Anordnung der Baukörper durch Ausweisung der Baufenster und Höhe der baulichen Anlagen). Durch das Planvorhaben wird es zu Reliefveränderungen kommen, da Geländemodellierungen erforderlich sein werden, um eine zweckmäßige Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen.

## Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Stichstraße von der Straße „Am Kirchberg" aus. Der südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist bereits über die Straße „Am Kirchberg" erschlossen. Diese führt im südlichen Verlauf auf die Ortsdurchfahrtsstraße „Kapellenstraße" und von hieraus weiter ins Auersmacher Ortszentrum. Über die Kapellenstraße besteht eine Anbindung an die




Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes (rote Balkenlinie); Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

B51 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz. Der ursprünglich vorgesehene Fußweg wurde nie realisiert.

## Ver- und Entsorgung

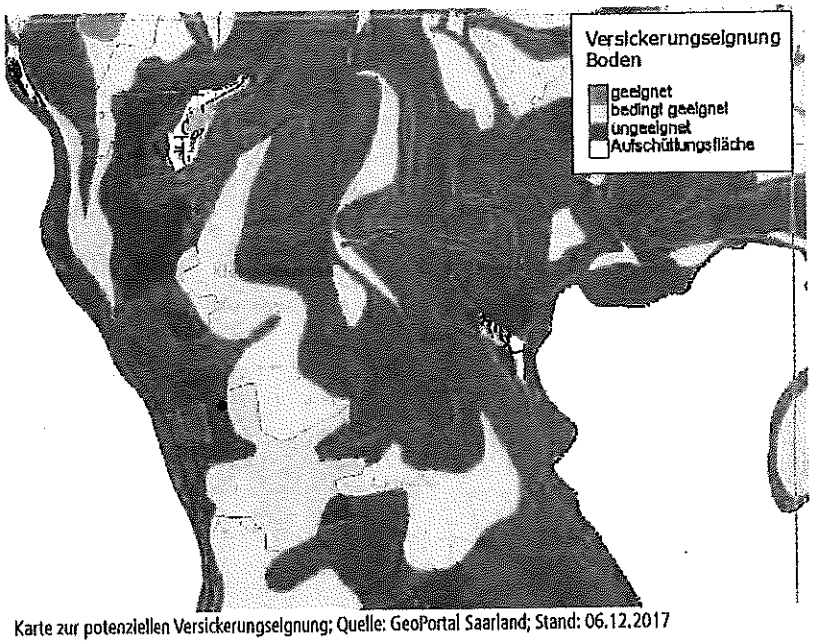
Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden benachbarten Bebauung „Am Kirchberg" bereits im Umfeld grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität, etc.). Hierbei handelt sich um einen Mischwasserkanal, bei dem bei der Planung vom Anschluss des gesamten Wohngebietes ausgegangen wurde. Die Kapazitäten sind ausreichend.

Ein Vorfluter zur Einleitung des Niederschlagswasser ist nicht vorhanden. Die nächst gelegenen Vorfluter befinden sich ca. 340 m südlich (Burwogbach) bzw. ca. 220 m nördlich (Tiefenbach) des Plangebietes.

Auch ein Trennsystem, an das über einen Regenwasserkanal angeschlossen werden könnte, liegt nicht in entsprechender Entfernung.

Gemäß dem Kartendienst zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung ungeeignet. (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 06.12.2017). Zudem besteht aufgrund der bewegten Topografie die Gefahr, dass es im Falle von Regenereignissen zu Überschwemmungen in den östlich angrenzenden Bereichen der Kapellenstraße kommen könnte.

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die Ausnahmetatbestände des „ 49 a SWG erfüllt sind.




Karte zur potenziellen Versickerungseignung; Quelle: GeoPortal Saarland; Stand: 06.12.2017

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

| Kriterium | Beschreibung |
|---|---|
| **Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)** | |
| zentralörtliche Funktion | Nahbereich des Grundzentrums Kleinblittersdorf, Siedlungsachse 1. Ordnung |
| Vorranggebiete | nicht betroffen |
| zu beachtende Ziele und Grundsätze | • (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: erfüllt<br>• (Z 31) Zielwert der Wohnsiedlungstätigkeit von 1,5 Wohnungen pro 1.000 EW und Jahr sowie einem Dichtwert von 20 Wohnungen pro Hektar für nicht-zentrale Gemeindeteile im Ordnungsraum: das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel einer landesweit- und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes<br>• (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt<br>• (Z 33): Gemäß Ziffer 33 ist für die Ermittlung des örtlichen Bauflächenbedarfs seitens der Gemeinden der Nachweis über die vorhandenen Baulücken im Sinne der Ziffer 34 sowie über die Siedlungsdichte zu führen. Siehe dazu nachstehende Tabelle<br>• Lediglich nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen, was dem Planvorhaben entspricht<br>• bereits im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken als Wohnbaufläche dargestellt, auf die Inanspruchnahme einer FNP-Reservefläche, die in der Bilanz enthalten ist, wird verzichtet<br>• keine Restriktionen für das Vorhaben<br>• Aufgrund der Aktivierung einer innerörtlichen Fläche wird beantragt, dass die Wohneinheiten nicht angerechnet werden. |

| | Einwohner (2016) | Bedarfsfaktor | WE-Bedarf für 15 Jahre | Reserve FNP in ha | Dichte LEP | Reserve FNP in WE | Baulücken in rechtskr. B-Plänen* | WE-Bedarf aktuell |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Spalten | A | B | C | D | E | F | G | H |
| Berechnung | | | A/1000xBx15 | | | DxE | | C-F-G |
| Auersmacher | 2.434 | 1,5 | 55 | 7,7 | 20 | 154 | 84 | -184 |
| Bliesransbach | 2.198 | 1,5 | 49 | 2,8 | 15 | 42 | 19 | -12 |
| Kleinblittersdorf | 3.497 | 2,5 | 131 | 10,8 | 25 | 270 | 53 | -192 |
| Rilchingen-Hanweiler | 2.366 | 1,5 | 53 | 2,1 | 20 | 42 | 45 | -34 |
| Sitterswald | 1.501 | 1,5 | 34 | 1,7 | 20 | 34 | 32 | -32 |
| **Gesamt** | **11.996** | **1,79** | **322** | **25,8** | | **542** | **233** | **-453** |

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf in der Gemeinde Kleinblittersdorf; Quelle: Gemeinde Kleinblittersdorf, Stand: 06.12.2017
* Baulücken in Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB sind in der Bilanz enthalten.

| Kriterium | Beschreibung |
|---|---|
| **Landschaftsprogramm** | • keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen<br>• Lage im Regionalpark Saar (damit aber keine restriktiven Wirkungen verbunden) |

| Kriterium | Beschreibung |
|---|---|
| **Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange** | |
| Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung | nicht betroffen |
| Biosphärenreservat Bliesgau | Innerhalb des Biosphärenreservats Bliesgau, aber nicht innerhalb einer der Kern- oder Pflegezonen |
| Wasserschutzgebiet | Wasserschutzgebiet Tiefenbach, Schutzzone III (Nr. C 61), daher ist ein besonderes Augenmerk auf den Grundwasserschutz zu legen |
| Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate | nicht betroffen |
| Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete | nicht betroffen |
| Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG | nicht betroffen |
| Informelle Fachplanungen | Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen oder Arten:<br>• keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland, Stand November 2017) innerhalb oder im näheren Umfeld des Planungsraumes<br>• keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen<br>• keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope betroffen (nächstgelegene Flächen erst außerhalb der Siedlungslage in über 250 m Entfernung)<br>• keine Lebensraumtypen n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen (ausgedehnte Magergrünländer erst östlich der Ortslage von Auersmacher in über 200 m Entfernung) |
| **Allgemeiner Artenschutz** | |
| Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen | Da Einzelbäume und Gehölze betroffen sind, die als Gelege für Vögel dienen können, ist der allgemeine Artenschutz zu beachten: die notwendigen Baumrodungen und Gehölzentfernungen dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden |
| **Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)** | |
| Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG<br><br>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten" mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht einzeln geprüft | Besondere Berücksichtigung von streng oder besonders geschützten Arten oder natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:<br><br>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:<br>• am Südrand: Privatgrünflächen (Zierrasen mit Spielgeräten bzw. vegetationslose planierte Bodenbereiche),<br>• östlicher Teil: weitgehend eingewachsene bzw. verstaudete Obstwiese auf terrassiertem Gelände mit einem sehr alten Exemplar eines Walnussbaumes (BHD > 120 cm) und einer Kirsche (mit Efeu-Bewuchs), lokal Clematis-Überwucherung<br>• geneigte, z.T. leicht ruderale Wiesenbrache mit einzelnen Obstbäumen und randlich einsetzender Schlehenverbuschung<br><br>Bestehende Vorbelastungen:<br>• Lage inmitten der bebauten Ortslage von Auersmacher<br>• vollständige Umgrenzung durch Verkehrsflächen bzw. Wohnbebauung mit Grünanlagen, dadurch hohe Isolationslage für terrestrische Arten<br>• hohe Störidisposition (visuelle und akustische Reize durch Anliegeraktivitäten) |

| Kriterium | Beschreibung |
|---|---|
| | • zusätzliche, überlagernde Lärmwirkung durch B 51 (250 m westlich)<br><br>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:<br><br>• weder ABSP-Artenpool noch ABDS führen im näheren Umfeld (r=500 m) Tier- und Pflanzenarten auf; im Bereich des Tiefenbaches östlich Auersmacher ein Fundnachweis des Skabiosen-Scheckenfalters (Euphydryas aurinia, A. Naumann, 2012). Da es sich hierbei offenbar um den an Feuchtstandorte adaptierten Ökotyp handelt, erfüllt die Wiesenbrache innerhalb des Geltungsbereiches nicht die spezifischen Habitatvoraussetzungen. Hinzu kommt der hohe Isolationsgrad innerhalb der geschlossenen Ortslage.<br>• die Obstbaumsolitäre besitzen trotz ihrer Lage innerhalb des Siedlungsbereiches ein Potenzial an Brut- bzw. Quartiermöglichkeiten (Halbhöhlenbrüter, Sommerquartiere Fledermäuse). Nach Inaugenscheinnahme sind an den Stämmen jedoch keine Höhlen ausgebildet, so dass die Möglichkeit von Winterquartieren für Fledermäuse oder Niststandorten für Ganzhöhlenbrüter ausscheidet<br><br>Artenschutzrechtliche Beurteilung:<br><br>• Funktionsräume der den Siedlungsbereich nutzenden Vogelarten gehen zwar verloren, ein Einfluss auf die lokale Population lässt sich dadurch nicht ableiten, da es sich um synanthrope oder störungsunempfindliche und daher i.d.R. häufige oder ubiquitäre Spezies mit guten Erhaltungszuständen handelt.<br>• die Aussage lässt sich auf die potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten übertragen. In Bezug auf Gehölzbrütende Vogelarten und Fledermäuse, die Ritzen und Spalten an Baumstämmen als Tagesquartiere nutzen (z.B. Zwergfledermaus) kann die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgrund der Vielzahl weiterer Gehölzstrukturen innerhalb und im Umfeld des Siedlungsbereiches weiterhin als gegeben gelten. Weitere vergleichbare Quartierangebote dürften an den umliegenden Gebäuden zur Verfügung stehen.<br>• In Bezug auf das Tötungsverbot n. § 44, Abs. 1 Nr. 1, BNatSchG stellen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Brutvögeln (Nestlinge, Gelege) und übertagenden Fledermäusen dar.<br>• der Störungstatbestand greift insofern nicht, als dass die Baumfällarbeiten bzw. Gebüschrodungen außerhalb der Brut- und Setzzeiten stattfinden. Das Vorhandensein von Winterquartieren/ Wochenstuben von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden. Eine Eignung als Rastgebiet für Zugvogelarten ist dem Planungsbereich aufgrund seiner Lage und Ausstattung ebenfalls abzusprechen.<br>• Als Fazit sind Verstöße gegen § 44 BNatSchG nicht zu erwarten<br><br>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:<br><br>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen, auch wenn die Wiesenbrache einzelne Kennarten der mageren Flachlandmähwiesen aufweist.<br>• da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten<br>• daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich |

| Kriterium | Beschreibung |
|---|---|
| **Geltendes Planungsrecht** | |
| Flächennutzungsplan | Darstellung: Wohnbaufläche<br>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt<br> |
| Bebauungsplan „Auf dem Bies - Kapellenstraße" (1976) | Relevante Festsetzungen im Bereich des Plangebietes:<br>• Grünfläche (hierbei handelt es sich nicht um eine Ausgleichsfläche)<br>Relevante Festsetzungen in der direkten Umgebung des Plangebietes:<br>• Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet<br>• Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4; GFZ 0,8; II Vollgeschosse;<br>• Bauweise: offen<br>Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Geltungsbereich (schwarze Balkenlinie) der vorliegenden Planung:<br> |

# Das Projekt

## Berücksichtigung von Standortalternativen

In der Gemeinde Kleinblittersdorf besteht eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken im innerörtlichen Bereich des Ortsteils Auersmacher.

Zur Bewertung möglicher Flächen für die Realisierung des Vorhabens und zur Standortentscheidung wurden verschiedene Kriterien zugrunde gelegt:

- **Reserveflächen:** Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.
- **innerörtliche Lage:** Die gewählte Potenzialfläche liegt innerhalb des Ortsteils Auersmacher, nordwestlich des Ortskernes (ca. 400 m Entfernung).
- **sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers durch Nachverdichtung des Bestandes:** Das Plangebiet wurde bereits in der Vergangenheit als Potenzialfläche für Wohnnutzung diskutiert. An diesem Standort wird eine Nachverdichtung im Sinne des Grundsatzes Innen- vor Außenentwicklung ermöglicht und die Fläche sinnvoll genutzt.
- **gute Verkehrsanbindung, Nutzung bereits bestehender Erschließungsansätze:** Eine gute Verkehrsanbindung ist wesentlicher Faktor für die Attraktivität eines Wohngebietes. Das Plangebiet weist eine gute verkehrliche Erreichbarkeit auf (B 51 in 3 bis 5 Minuten Entfernung). Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der Bestandsstraße „Am Kirchberg" bereits angrenzend vorhanden (ausreichend Kapazitäten).
- **Vermeidung der Inanspruchnahme ökologisch hochwertiger Flächen:** vgl. Aussagen der vorangegangenen Seiten
- **stufenweise Entwicklung:** Die Entwicklung in Bauabschnitten (hier: 1. Bauabschnitt) ermöglicht eine ressourcenschonende und bedarfsorientierte Flächenentwicklung.
- **Vermeidung von Nutzungskonflikten:** Die Neuplanung sieht ein Wohngebiet vor. Die Umgebungsnutzung im




Städtebauliches Konzept, Stand: Dezember 2017; Quelle: Kernplan

Norden, Osten, Westen und Süden dient ebenfalls dem Wohnen. Weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet gehen nachteilige Auswirkungen aus.

- **Vermeidung umfangreicher Erschließungskosten durch Nutzung vorhandener Kapazitäten der Ver- und Entsorgung** (s. Kapitel Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgung)

Aufgrund der erläuterten Anforderungen an das Plangebiet wurden alternative Standorte im Vorfeld der Planung ausgeschlossen. Das Plangebiet ist der einzige Standort innerhalb des Ortsteils Auersmacher, der die genannten Kriterien erfüllt.

Eine Betrachtung von Nutzungsalternativen kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Planungsziel für die Umgebung entsprochen (überwiegend Wohnnutzung). Andere Nutzungsalternativen weisen ein zu großes Störpotenzial gegenüber dem Wohnen in der direkten Nachbarschaft auf.
- Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Als planerische Zielvorstellung des vorbereitenden Bauleitplanes ist demnach Wohnnutzung an diesem Standort vorgesehen. Durch die geplante Nachverdichtung dieses Bereiches wird die Gemeinde der bestehenden Nachfrage gerecht.
- Aufgrund der geringen Breite der vorhandenen Erschließungsansätze bzw. der geringen Breite der Gebietszufahrt und der bewegten Topografie ist das Plangebiet für andere Nutzungen ungeeignet.

## Städtebauliche Konzeption

Die vorgesehene Bebauung dient der Nutzungsintensivierung einer innerörtlichen Fläche im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung der Straße „Am Kirchberg", der Kapellenstraße und Straße „Auf dem Bies". Räumlich orientiert sich die Planung weitestgehend an den bestehenden Wohnbauflächen in einer offenen Bauweise. Dies gewährleistet ein harmonisches Einfügen in den Bestand.

Angedacht ist die Ausweisung von ca. 6 Baustellen für Einfamilienhäuser, bei Grundstücksgrößen ab ca. 540 qm. Über flexibel parzellierbare Grundstücke wird zugleich eine größtmögliche Flexibilität bei der Entwicklung gewährleistet. Aufgrund der Topografie wird es dabei zu einer Hangbebauung kommen.

Die verkehrstechnische Anbindung des Gebietes erfolgt über zum Teil bestehende Erschließungsansätze, ausgehend von der Straße „Am Kirchberg". Der neu anzulegende Erschließungsstich bildet eine zentrale Achse und wird mit einer Fahrbahnbreite von 6 m und einem Wendehammer am Ende realisiert. Die Stichstraße dient neben der Erschließungsfunktion insbesondere der Kommunikation und dem Aufenthalt der Bewohner. Durchgangsverkehr ist nicht möglich. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität. Darüber hinaus dient die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün im Übergang zur nördlichen Wendeanlage der optionalen Weiterentwicklung des Plangebietes in Richtung Norden.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des neuen Wohngebietes organisiert, die den Gebäuden auf ihren jeweiligen Grundstücken zugeordnet sind. Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze vorzuweisen. Zwischen Garage bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten, sodass Einfahrten zusätzlich als Stellplätze genutzt werden können.

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### Reines Wohngebiet

Gem. § 3 BauNVO

Ein Reines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen zentrale Zweckbestimmung gem. § 3 Abs. 1 BauNVO im Wohnen liegt. Zwar können auch in Reinen Wohngebieten grundsätzlich andere Nutzungen zugelassen werden (z.B. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen). Um den Gebietscharakter des von Wohnnutzung dominierten Umfeldes (Bebauungsplan „Auf dem Bies - Kapellenstraße" als Reines Wohngebiet festgesetzt) nicht zu gefährden, wird ein Reines Wohngebiet ohne weitere Modifikationen festgesetzt.

## Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

### Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Reinen Wohngebieten und gilt auch für die sonstige Wohnbebauung der Straße „Am Kirchberg" aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Bies - Kapellenstraße". Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die durch Einzel- und Doppelhäuser geprägte Umgebung angepasst, wodurch eine optimale Auslastung der Grundstücke bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken so ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

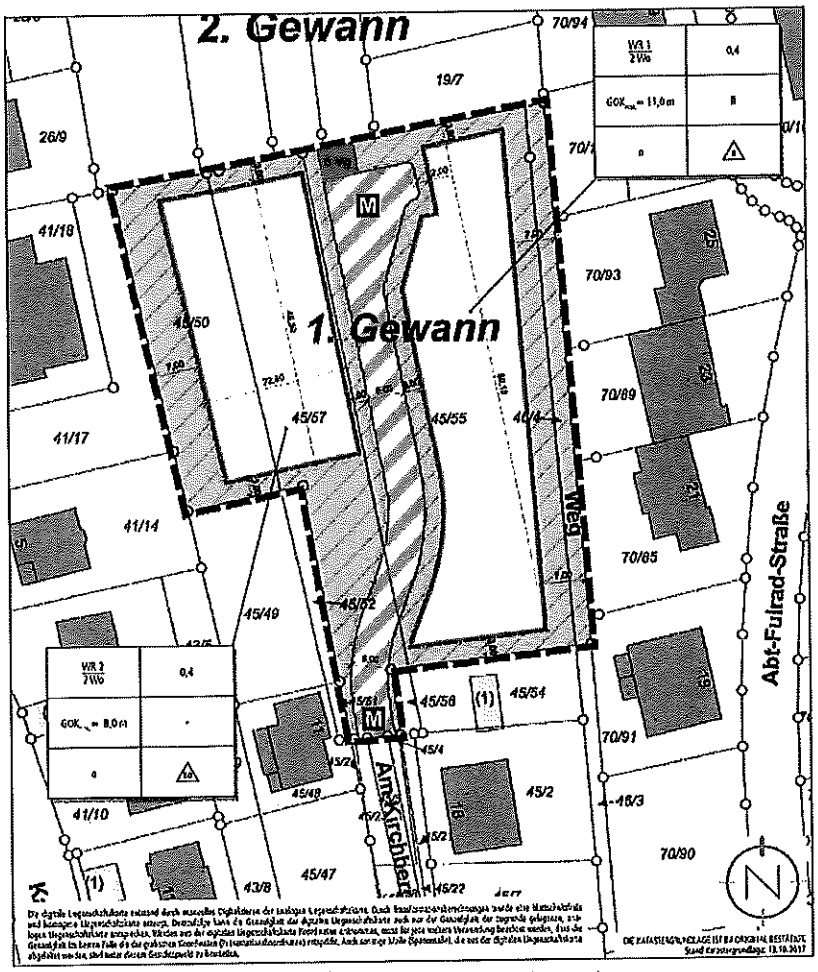
### Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich weitestgehend an der umgebenden Wohnbebauung der Straße „Am Kirchberg", „Kapellenstraße" und „Abt-Fulrad-Straße". Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und somit ein harmonisches Einfügen dieser Gebäude in den Bestand.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann somit innerhalb eines gestalterischen vorgegebenen Rahmens ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet selbst und in Bezug auf die umliegende Bebauung sichergestellt




Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

werden, ohne die Baufreiheit zu sehr einzuschränken.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit entgegengewirkt.

### Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Traufhöhe exakt geregelt.

Im Reinen Wohngebiet (WR 1 und WR 2) wird die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante (GOK) exakt geregelt. Aufgrund der Hanglage wird bei der Definition der Höhe in den hangab- und den hangaufwärts gelegenen Teil differenziert.

Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt. Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich weitestgehend an der Wohnbebauung der Umgebung des Plangebietes.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit eine Einheitlichkeit sowohl von Bestand als auch geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung aufgrund der topografischen Gegebenheiten wird vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

### Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf gemäß Verordnungsgeber höchstens 50 m betragen. Aufgrund der Festsetzung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden dürfen und die Zahl der Wohneinheiten begrenzt, wird dies nicht realisiert werden. Die Festsetzung der offenen Bauweise für das Reine Wohngebiet ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung und entspricht der Baustruktur der angrenzenden durch Wohnnutzung geprägten Bereiche. Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

Die Bauform ist im Reinen Wohngebiet WR 1 auf Einzelhäuser und im Reinen Wohngebiet WR 2 auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Dies sichert die kleinteilige Gebäudestruktur in der Umgebung.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption. Die Abmessung der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung unter Beachtung der topografischen Gegebenheiten ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird. Es ist ein Abstand von 3 Metern zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baufenster einzuhalten.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Garagen und Carports unzulässig. Dies sorgt für Einheitlichkeit in der Gestalt des Plangebietes und hilft Auswüchse zu verhindern.

### Stellplätze, Garagen und Carports

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO

Die Festsetzung für Stellplätze, Carports und Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und in seitlichem Grenzabstand zulässig, um zur städtebaulich geordneten Entwicklung beizutragen. Stellplätze sind auch zur Straße hin zulässig. Die Festsetzung eines Mindestabstandes der Garagen bzw. Carports von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ermöglicht zudem die Unterbringung eines Stellplatzes vor der Garage bzw. dem Carport. Hierzu sind Stellplätze auch zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatznachweis ausschließlich auf dem Grundstück erfolgt.

Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass der ruhende Verkehr auf der neu zu errichtenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vermieden wird.

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf max. 2 je Wohngebäude verhindert die Entstehung von Gebäuden mit einer Vielzahl von Wohnungen und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Sicherstellung der Anbindung des Plangebietes an die Straße „Am Kirchberg" wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche festgesetzt.

### Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün wird die Verfügbarkeit der entsprechend gekennzeichneten Fläche zum

weiteren Ausbau des Erschließungsansatzes der Straße „Am Kirchberg" für einen potenziellen weiteren Bauabschnitt sichergestellt.

## Anpflanzung von Bäumen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Wohngebietes inmitten bereits bestehender Wohnbebauungen ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Ortsbild geschaffen.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass eine strukturreiche und optisch ansprechende Eingrünung des Wohngebietes geschaffen wird.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

### Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung entlang der Straße „Am Kirchberg" und Kapellenstraße bereits grundsätzlich vorhanden (Mischsysteme) und weist noch ausreichende Kapazitäten auf.

Aufgrund des stark abfallenden Geländes ist ein Anschluss der abflusswirksamen und befestigten Flächen der einzelnen Grundstücke an den Hauptkanal in der Erschließungsstraße zu empfehlen. Zisternen sind mit einem Notüberlauf an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Das Ableiten von gesammeltem Niederschlagswasser und die gezielte Versickerung in Richtung Taltiefe kann zu erheblichen Problemen bei den Unterliegern führen und ist mit geeigneten Maßnahmen zu unterbinden. Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist zusätzlich darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignisse 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. Die Möglichkeit einer gezielten Versickerung des Regenwassers im Plangebiet ist unter Berücksichtigung der geologischen und hydrologischen Bedingungen äußerst schwierig und vom Gebrauch abzuraten. Die Gefahr von Nässeschäden bei Unterlieger ist aufgrund der Hangsituation als sehr hoch einzuschätzen.

### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Für die Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, denn gerade aufgrund der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung spielt die Gestaltqualität eine besondere Rolle.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Dacheindeckung und der Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende reflektierende Materialien) verhindern. Dachbegrünungen sind zulässig.

Um das Plangebiet für eine zweckmäßige Wohnnutzung nutzbar zu machen, sind Geländemodellierungen erforderlich. Somit ist im Plangebiet die Errichtung von Böschungen, Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 5,0 m zur Herstellung der Erschließungsanlagen und bis zu einer Höhe von 3,0 m zur Errichtung der Gebäude zulässig.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung / Teiländerung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung")
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit")
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit")

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Baugrundstücke hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung einfügen. Durch die Übernahme der Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und somit zu Beeinträchtigungen führen könnten.

Die bauliche Umgebungsnutzung ist ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Gegenseitige Beeinträchtigungen des Plangebietes mit dem Bestand im Umfeld sind daher nicht zu erwarten.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, so dass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Die bislang teilweise brachliegende Fläche wird für eine bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken bereitgestellt.

### Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Planung hat aufgrund ihres sehr geringen Umfangs und dem Einfügen in die Topografie keine räumliche Fernwirkung.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Grünfläche mit unterschiedlichem Bewuchsgrad inmitten der bebauten Ortslage Auersmachers. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll nachverdichtet. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Die Umgebung ist überwiegend durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser geprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Die Höhenentwicklung der vorgesehenen Baustrukturen wird auf eine Maximale begrenzt. Somit wird gewährleistet, dass sich die Neubauten in die Umgebung einfügen. Damit knüpft das Plangebiet an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass den geplanten Nutzungen auch keine

artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Nachteilige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden. Erhebliche vom Planvorhaben ausgehende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden insgesamt ausgeschlossen.

**Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Mit der Realisierung von Wohnungsneubauten wird sich das Verkehrsaufkommen in der Straße „Am Kirchberg" lediglich in vernachlässigbarer Weise erhöhen, sodass negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind in der Straße „Am Kirchberg" grundsätzlich vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

**Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Aufgrund des sehr geringen Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

## Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer der angrenzenden Flächen keine negativen Folgen. Auch mögliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Wohn- bzw. wohnverträgliche Nutzungen sind nicht zu erwarten, da auch der zu entwickelnde Standort dem Wohnen dienen wird und somit verträglich ist. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Die privaten Gartenflächen werden in ihrer Nutzbarkeit nicht eingeschränkt.

## Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

## Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

## Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung einer bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Fläche
- Mit der Erweiterung des Angebots an Wohnen wird die Gemeinde Kleinblittersdorf der bestehenden Nachfrage gerecht
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung; geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist grundsätzlich vorhanden, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

## Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung / Teiländerung des Bebauungsplanes sprechen.

## Fazit

Im Rahmen der Aufstellung / Teiländerung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde Kleinblittersdorf zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

| Flächenbilanz | |
|---|---|
| **Bezeichnung** | **Fläche (gerundet)** |
| Reines Wohngebiet (WR 1 und WR 2) | ca. 4.380 m² |
| *davon überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)* | *ca. 2.480 m²* |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche | ca. 650 m² |
| Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün | ca. 30 m² |
| **Gesamt (Geltungsbereich)** | **ca. 5.060 m²** |

Anlage 2



## Technische Baubestimmungen im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen

Für die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlage muss die bauausführende Firma die fachliche Qualifikation (Fachkunde, technische Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit der technischen Vertragserfüllung) und Gütesicherung des Unternehmens nachweisen. Dieser Nachweis gilt als erbracht, wenn die bauausführende Firma die Erfüllung der Anforderungen und die Gütesicherung nach RAL-GZ 961 1) mit dem Besitz des entsprechenden RAL- Gütezeichens Kanalbau für die Beurteilungsgruppe AK 2 nachweist.

### A.) Schachtbauwerke

A1 Gerinneausbildung
- bis DN 500 Gerinne bis Rohrscheitel
- ab DN 600 Gerinne Kämpfer + 13 cm
- Gerinne aus Kanalklinker
- Anschluss am Kanalbestand mit Mauerwerk- oder Ortbetonschacht

A2 Schachtabstand
max. 100 Meter

A3 Krümmer
- Krümmer sind erst ab DN 800 zulässig

### B.) Kanalrohre

B1 Durchmesser

- Schmutzwasser ab DN 200
- Regen- und Mischwasser ab DN 300

B2 Material

- Steinzeug oder PVC-U (z.B. Fabekun) Vollwand-Kunststoffrohr DN/OD 160, aus weichmacherfreiem Polyvinylchlorid (PVC-U), nach DIN EN 1401-1, glattwandig, nachgewiesene Ringsteifigkeit nach ISO 9969 > 12 kN/m2, E-Modul >3600 N/mm2 (Kurzzeit) >1750 N/mm2 (Langzeit), einschl. der erforderlichen Rohrverbindungen mit fest eingelegten, ölbeständigen Dichtungen) bis DN 400.
- Stahlbeton ab DN 500

B3 Haus- und Sinkkastenanschlüsse

- PVC-U (z.B. Fabekun) (Schmutzwasser: braun, Regenwasser: blau)
- Steinzeug oder PVC-U (z.B. Fabekun) bis DN 300 Abzweige
- Steinzeug oder PVC-U (z.B. Fabekun) ab DN 400 und Stahlbeton ab DN 300 Anschlussstutzen (Connex)

## C.) Grundstücksentwässerung

C1 Kontrollset

- Je ein Abwasserkontrollset (Schacht min. DN 400 mit Schachtboden) für Regen-, Schmutz- bzw. Mischwasser max. ein Meter hinter Grundstücksgrenze (z.B. Fabekun oder Wavin)

## D.) Bestandslageplan

Die erforderlichen Vermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit dem ZEK abzustimmen. Pausfähige Zeichnungen der Abwasserkanäle, Schächte und Anschlussleitungen. Vorhandene Gebäudekataster sind zu übernehmen. Bezugsystem sind die Punkte der Landesvermessung (Lage- und Höhenkoordinaten).

Zu übergebende Unterlagen:

1. 1-fach als Lichtpause – 110 g/m² Papier.
2. 1-fach auf Datenträger mit den Zeichnungen als DXF-File System und pdf-Datei. Aufnahme des Schachtdeckelmittelpunktes (Schachtbauwerke und Kontrollschächte)
3. Anfertigung von Schachtdatenblättern (gemäß Muster ZEK)
4. Nivellement der Schachtdeckel, Schachtsohle, Zu- und Abläufe mit Anschluss an das Höhennetz der Gemeinde.
5. Eintragung von Rohrwerkstoff, Dimension und Sohltiefe mit NN-Höhenkoten.
6. Anfang und Ende von im Boden verbleibenden verdämmten Kanälen, Kanalabschnitten und teilweise aufgelassenen Schachtbauwerken.
7. Je Hausanschlussleitung ist ein Aufmassblatt anzufertigen, in dem die Rohrenden (zusätzlich zu den Koordinaten) auf bestehende Festpunkte (Schachtdeckel, Beleuchtungsmast etc.) einzumessen sind. Am Leitungsende ist zusätzlich ein Kantholz einzustellen, dessen Ende, das nach der Verfüllung des Leitungsgrabens min 20 cm aus dem Erdreich herausragt, rot eingefärbt ist.

## E.) TV Inspektion

1. Die TV-Inspektion hat von allen erdverlegten Leitungen zu erfolgen, d.h. Schmutz- und Mischwasserleitungen einschließlich aller Hausanschlüsse, sowie der Regenwasserleitungen einschließlich aller Haus- und Sinkkastenanschlüsse.
2. TV-Inspektion mittels digitaler Bildspeicherung auf DVD.
3. Abgabe der Datensätze im Isybau-Format.

## F.) Dichtigkeitsprüfung

Kanalhaltungen, Kanalhausanschlüsse, Seitenzuläufe (Straßeneinläufe), Schachtbauwerke und Abwasserkontrollsets sind auf Dichtheit zu prüfen, gemäß den Anforderungen der DIN EN 1610. Die Prüfungen sind für Schmutz- und Regenwasserleitungen erforderlich.

## G.) Ausführungsplanungen

Die Planunterlagen sind gemäß Musterplan des ZEK zu fertigen. Schachtdetailpläne sind anzufertigen.

Zur Abnahme der Abwasseranlagen sind vorab von sämtlichen Anlagen Dichtigkeitsnachweise nach DIN EN 1610 und DWA A 139 in den jeweils gültigen Fassungen, von den Rohrleitungsgräben und Schachtbaugruben Verdichtungsnachweise nach ZTV E-StB in der jeweils gültigen Fassung, sowie auf digitalen Datenträgern (Formatvorlage ZKE) protokollierte, nach ATV Regelwerk Abwasser-Abfall, Arbeitsblatt ATV-M 143 erstellte Kanal-TV-Inspektionen zur Prüfung vorzulegen. Vor der Kanalverfilmung sind sämtliche Anlagenteile zu reinigen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist der ZEK berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.

Voraussetzung für die Abnahme ist außerdem, dass der ZEK eine objektbezogene Kostenaufstellung, für alle einzelnen Haltungen, Schächte, Anschlussleitungen und sonstigen Objekten zur Abbildung des Anlagevermögens, übergeben wird. Wird diese Forderung nicht erfüllt, ist der ZEK berechtigt die betreffenden Daten durch Dritte erheben zu lassen und dies dem Erschließungsträger in Rechnung zu stellen oder die Bürgschaft hierfür heran zu ziehen.

Vor Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche hat eine erneute Abnahme zu erfolgen. Das Ergebnis wird in einem förmlichen Protokoll festgehalten.

Der Erschließungsträger trägt die durch die Bauüberwachung und Abnahmen anfallenden Kosten für Leistungen Dritter (z. B. Kanalfilmgerät) und zahlt diese bei Fälligkeit unmittelbar an den Dritten.

Gisbert Oberkirch
(technischer Geschäftsführer)

Anlage 3

Gemeindewerke Kleinblittersdorf GmbH & Co.KG GWK

# Technische Baubestimmungen im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen

## A.) Trinkwasserversorgungsleitungen

### A 1 Material

Sämtliche Materialien, die zum Bau der Versorgungsleitungen erforderlich sind, werden seitens des Vorhaben- und/oder Erschließungsträger gestellt. Die Materialliste ist mit den Gemeindewerken Kleinblittersdorf GmbH & Co. KG (GWK) vor Baubeginn abzustimmen und von diesen freizugeben.

### A 2 Rohrmaterial/Durchmesser

- duktiles Druckrohr "NATURAL" Tyton Klasse 40
- DN 100

### A 3 Beförderung/Lagerung

Das Befördern und Lagern der Leitungsteile hat nach Abschnitt 4 der DIN 19630 zu erfolgen.

### A 4 Leitungsbau

- Der Leitungsbau darf nur von Rohrleitungsunternehmen ausgeführt werden, die über die entsprechende DVGW-Zulassung nach GW 301 verfügen.
- Bei Richtungsänderungen sind nur Formstücke bis max. 45° Abwinklung einzubauen. Die zulässige Abwinklung der Tyton-Muffe beträgt max. 5° (DIN 28603).

### A 5 Zugfestigkeit

- Sämtliche Verbindungen sind mittels Tyton-Sit-Plus bzw. Flanschverbindungen längskraftschlüssig herzustellen.

## B.) Hydranten (nur für Trinkwasserversorgung)

An den End-, Tief- und Hochpunkten sind Unterflurhydranten zu positionieren. Die genaue Positionierung ist mit den GWK abzustimmen.

## C.) Druckprüfung/Desinfektion

- Die Druckprüfung ist gemäß DIN 4279 "Innendruckprüfung von Druckleitungen" für Wasser durchzuführen. Die Druckprüfung ist zeitlich mit den GWK vor Beginn abzustimmen.
- Die Desinfektion ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 291 "Desinfektion von Wasserversorgungsanlagen" durchzuführen. Die Wasserprobe ist den GWK vorzulegen.

## D.) Einbindungen/Hausanschlüsse

- Nach Erhalt des Druckprüfungsprotokolls im Original sowie der Freigabe des zuständigen zugelassenen Labors werden die Einbindungen an die öffentliche Trinkwasserversorgung ausschließlich von den GWK ausgeführt.
- Die Hausanschlüsse werden ausschließlich von den GWK gemäß der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)" und den "Ergänzenden Bestimmungen der GWK zur AVBWasserV" hergestellt.

## E.) Aufrechterhaltung der Trinkwasserversorgung

- Der Bau der neuen Versorgungsleitung ist derart zu planen, zu koordinieren und durchzuführen, dass die Trinkwasserversorgung der betroffenen Anwohner während der gesamten Bauphase ständig gewährleistet ist.
- Ausnahmesituationen sind mit den GWK abzustimmen.

## F.) Löschwasserversorgung

Soweit Einrichtungen zur Löschwasserversorgung innerhalb des herzustellenden gesamten Trinkwasserversorgungsnetzes inkl. Hausanschlüsse installiert werden sollen, ist diese Installation mit den GWK abzustimmen und von diesen freizugeben.

## G.) Bestandslageplan

- Pausfähige Zeichnungen der Trinkwasserversorgungsleitungen sowie der Hausanschlüsse
- Vorhandene Gebäudekataster sind zu übernehmen
- Bezugspunkte sind die Punkte der Landesvermessung
- Aufnahme aller Armaturen (Leitungen, Schieber, Hydranten, Hausanschluss- und Hauseingangspunkte)
- Eintragung von Rohrwerkstoff, Dimension und Verbindungsart mit Angabe der Rohrüberdeckung

## H.) Zu übergebende Unterlagen:

### H 1 Bestandsplan gemäß der in G.) festgelegten Form

- Bestandsplan im Maßstab 1:250
- Bestandsplan auf CD im DXF, DWG und PDF-Format.

### H 2 Protokoll der Innendruckprüfung

Das Protokoll ist den GWK vor der Einbindung der hergestellten Trinkwasserversorgungsleitungen an das bestehende Wasserversorgungsnetz im Original zu übergeben.

### H 3 Freigabebescheid des zuständigen zugelassenen Labors

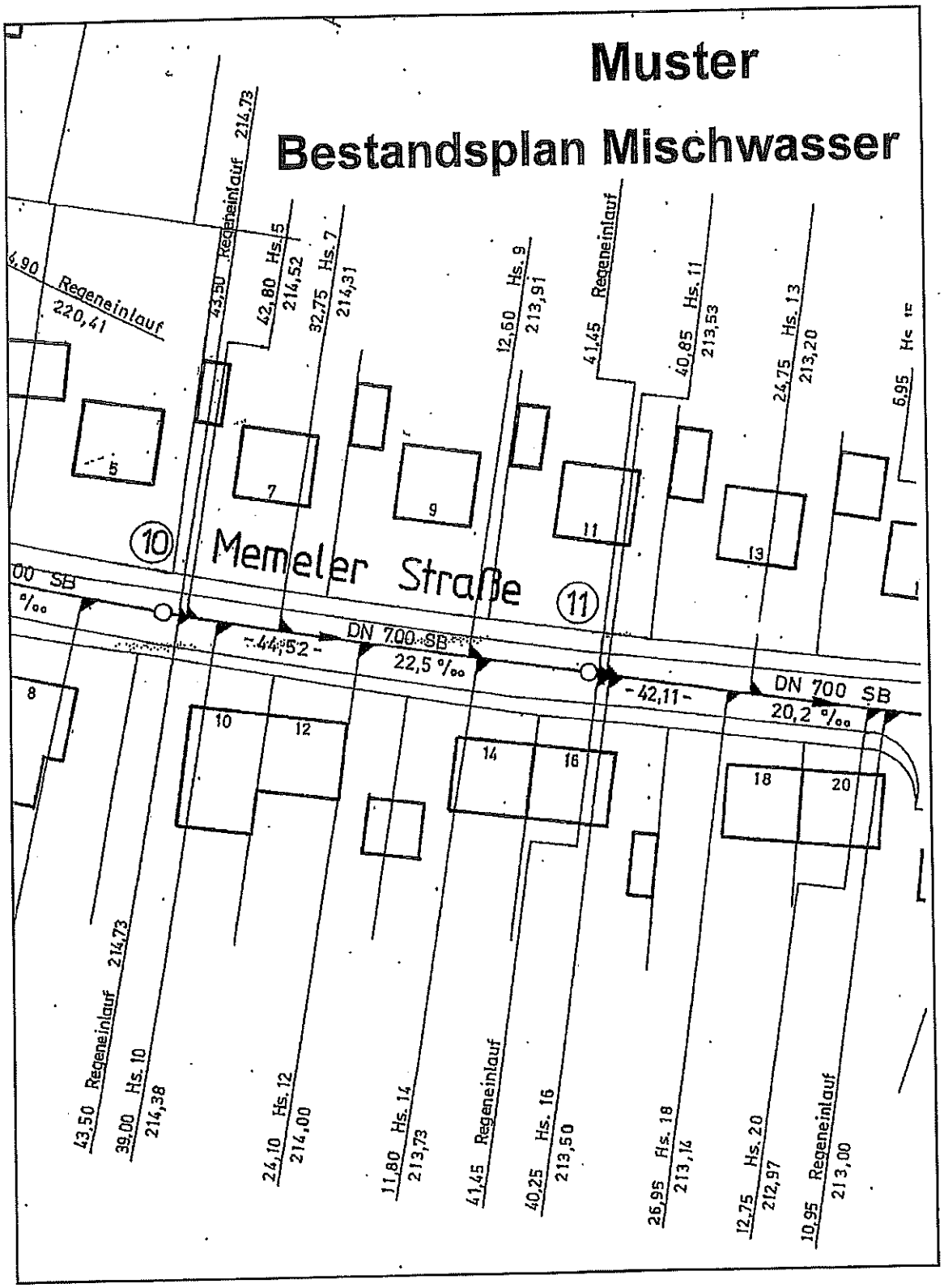
Der Freigabebescheid des zuständigen zugelassenen Labors ist den GWK vor der Einbindung der hergestellten Trinkwasserversorgungsleitungen an das bestehende Wasserversorgungsnetz zu übergeben.

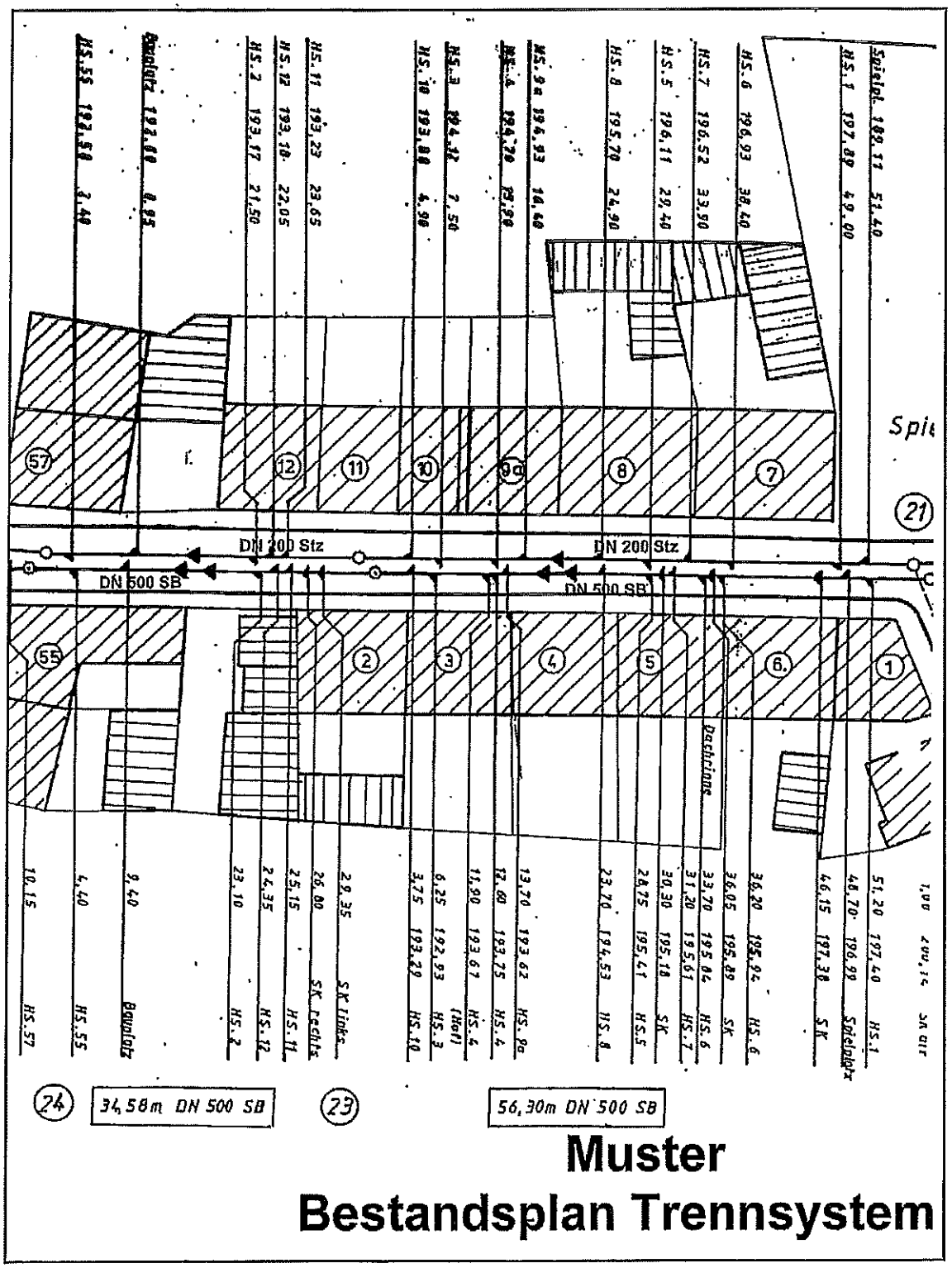
### H 4 Vorlage der Schlussrechnung

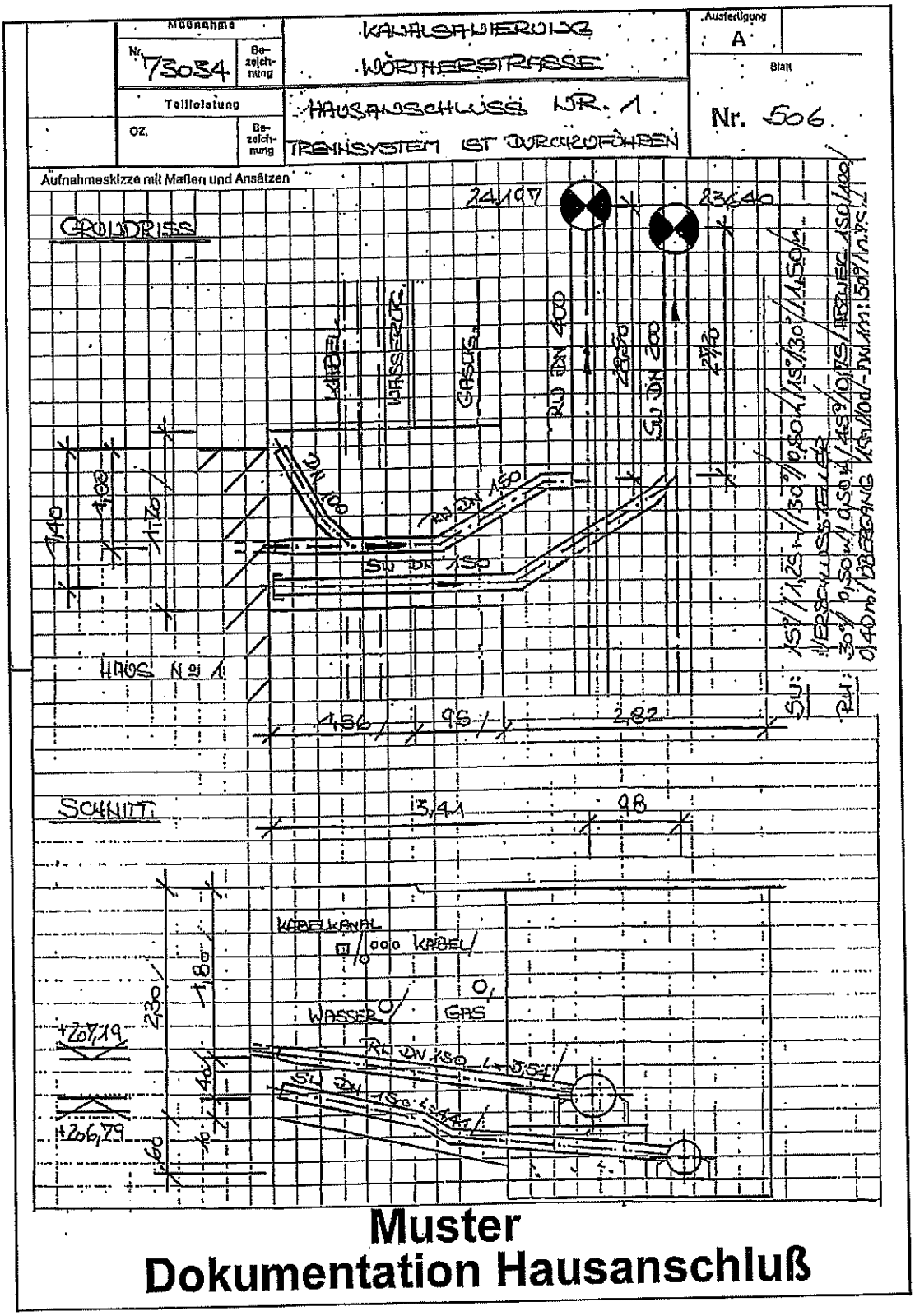
Die geprüfte und freigegebene Schlussrechnung über die Herstellung der gesamten Trinkwasserversorgungsanlage im Erschließungsgebiet einschließlich Anbindung an das bestehende Wasserversorgungsnetz ist inkl. Aufmaß den GWK in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.

### H 5 Vorlage von Vermessungsunterlagen

Soweit Teile der gesamten Trinkwasserversorgungsanlage im Erschließungsgebiet zukünftig nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsfläche verlegt sind, sind Nachweise über Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten zu Gunsten der GWK vorzulegen.


Muster
Bestandsplan Mischwasser
Memeler Straße
10
11
DN 700 SB
22,5 ‰
DN 700 SB
20,2 ‰
-44,52-
-42,11-
6,90 Regeneinlauf 220,41
43,50 Regeneinlauf 214,73
42,80 Hs. 5 214,52
32,75 Hs. 7 214,31
12,60 Hs. 9 213,91
41,45 Regeneinlauf
40,85 Hs. 11 213,53
24,75 Hs. 13 213,20
6,95
43,50 Regeneinlauf 214,73
39,00 Hs. 10 214,38
24,10 Hs. 12 214,00
11,80 Hs. 14 213,73
41,45 Regeneinlauf
40,25 Hs. 16 213,50
26,95 Hs. 18 213,14
12,75 Hs. 20 212,97
10,95 Regeneinlauf 213,00


DN 200 Stz
DN 500 SB
DN 200 Stz
DN 500 SB
Spielpl. 189,11 51,40
HS.1 197,89 49,00
HS.6 196,93 38,40
HS.7 196,52 33,50
HS.5 196,11 29,40
HS.8 195,70 24,90
HS.9a 196,93 14,40
HS.9 194,79 13,98
HS.3 194,42 7,50
HS.10 193,88 4,90
HS.11 193,23 23,65
HS.12 193,10 22,05
HS.2 193,17 21,50
Baugrube 193,60 0,95
HS.55 192,58 3,40
Spielplatz 196,99 51,20
HS.1 197,40
46,15 197,38 SK
36,20 195,94 HS.6
36,05 195,89 SK
33,70 195,84 HS.6
31,20 195,67 HS.7
30,30 195,18 SK
28,75 195,41 HS.5
23,70 194,53 HS.8
13,70 193,62 HS.9a
12,60 193,75 HS.4
11,90 193,67 HS.4
6,25 192,93 HS.3
3,75 193,20 HS.10
29,35 SK links
25,00 SK rechts
25,15 HS.11
24,35 HS.12
23,10 HS.2
9,40 Baugrube
4,40 HS.55
10,15 HS.57
Parkplatz
34,58m DN 500 SB
56,30m DN 500 SB
Muster
Bestandsplan Trennsystem




**Muster**
**Dokumentation Hausanschluß**

# Schachtdatenblatt

Anlage: Muster Bestandsdokumentation ZEK

**Bestandsaufnahme der Kanalisation in** _____ / _____
Stadtteil / Ortsteil — Straße

| Schacht Nr. | | Blatt Nr. |
|---|---|---|
| Vermessung: | | |
| EDV Nr.: | | |

| Aufteiler: | Datum | Bearbeiter | Unterschrift | Nachtrag/Änderung | Bearbeiter | Unterschrift |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

Koordinaten der Deckelmitte [m]

| | | | |
|---|---|---|---|
| rechts: | | | |
| hoch: | | | |

Deckelmitte D [NN + m]

T [m]
t [m]
dh [m]

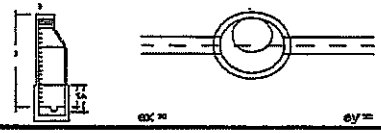
Sohlhöhe
dh=T-t
S= D-(m1 +dh)

☐ Einzelschacht
☐ Doppelschacht

Wasserart ☐ R = Regenwasser, S = Schmutzwasser, M = Mischwasser

| | h [m] | von bzw. nach Schacht | Sohlhöhe S [NN + m] | Haltungs- [m] | Rohrprofil [cm] | Rohrmaterial |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ablauf 1: | | | | | | |
| Ablauf 2: | | | | | | |
| Ablauf 3: | | | | | | |
| Zulauf 1: | | | | | | |
| Zulauf 2: | | | | | | |
| Zulauf 3: | | | | | | |

Rohrmaterial
AZ = Asbestzement
STZ = Steinzeug
B = Beton
S = Stahl
K = Kunststoff
M = Mauerwerk
N = nicht feststellbar




## Ergänzende Angaben

**1. Örtliche Lage:**
Bundesstraße ☐ — Sonstige Straße ☐ — Fußweg ☐
Landstraße ☐ — Fahrweg ☐ — _____ sonstige Fläche

**2. Zufahrtsmöglichkeiten:**
ja ☐ — schwierig ☐
nein ☐ — nur mit Erlaubnis ☐

**3. Schachtbauwerk:**
rund ☐ — rechteckig ☐ — unregelmäßig ☐
Absturzschacht ☐ — Bauwerk mit Fließrinne ☐ — Sonderbauwerk ☐
Fertigteilschacht ☐ — Bauwerk mit Zwischendecke ☐ — Schachtkonus aus: Mauerwerk ☐ Beton ☐

**4. Baulicher Zustand:**

| | gut | mangelhaft | erneuerungsbedürftig |
|---|---|---|---|
| Steigeisen | ☐ | ☐ | ☐ |
| Steigbügel | ☐ | ☐ | ☐ |
| Leiter | ☐ | ☐ | ☐ |
| Allgemeinzustand des Schachts | ☐ | ☐ | ☐ |
| Allgemeinzustand der Fließrinne | ☐ | ☐ | ☐ |
| Allgemeinzustand des Schachtdeckels | ☐ | ☐ | ☐ |

**5. Hydraulischer Zustand:**
Rückstau von Schacht Nr.: _____
Ablagerungen in Richtung Nr.: _____
Extreme Wasserspiegellage _____ m +NN

Wetter zur Zeit der Aufnahme:
Regen ☐ — trocken ☐ — es hat kürzlich geregnet ☐ — Sonstiges _____

| | | |
|---|---|---|
| SAM | ☐ | Schachtabdeckung nicht fachgerecht aufgelegt |
| SEK | ☐ | Steigeisen korrodiert (n.e. = nicht erfaßt) |
| SF | ☐ | Schmutzfänger fehlt |
| SFM | ☐ | Schmutzfänger defekt |
| SDM | ☐ | Schachtabdeckung defekt |
| SWK | ☐ | Schachtwände korrodiert |
| SWM | ☐ | Schachtwände defekt |
| SWI | ☐ | Schachtwände inkrustiert |
| SU | ☐ | Schacht undicht |
| SSM | ☐ | Schachtsohle defekt |
| SGM | ☐ | Schachtgerinne defekt |
| EUA | ☐ | Rohranbindung undicht an Auslaufseite |
| EUI | ☐ | Rohranbindung undicht an Einlaufseite |
| AAM | ☐ | Rohranschluß nicht fachgerecht an Auslaufseite |
| AIM | ☐ | Rohranschluß nicht fachgerecht an Einlaufseite |
| SEM | ☐ | Steigeisen falsch eingesetzt |
| Snn | ☐ | nn Stück Steigeisen fehlen |
| Stnn | ☐ | Schachttiefe nn [m] |
| SZRnn | ☐ | Zulauf von rechts „nn Stück |
| SZLnn | ☐ | Zulauf von links „nn Stück |
| SZHnn | ☐ | Zulauf von hinten „nn Stück |
| SZVnn | ☐ | Zulauf von vorne „nn Stück |

*Zusammenstellung der Aktivierungskosten 2004*
*Musterstadt*

| Stammdaten Ortsteil | Stammdaten Straßenname | Stammdaten Haltung | Material Haltung | Gesamtkosten Haltung BM | %-Anteil Haltung | Sonstige Kosten | Gesamt Haltung | Gesamtkosten Schacht BM | %-Anteil Schacht | Sonstige Kosten | Gesamt Schacht | Gesamt BM Hal-Sch | Gesamt % Anteil | Sonstige Allgemeinkosten | Anteil Haltung | Gesamter Herstellungswert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Musterstadt | Muster A | 4693-M3 | Beton | 1.290,73 | 0,66% | 174,79 | 1455,52 | 2.230,05 | 1,16% | 304,35 | 2534,40 | 3510,78 | 1,82% | 26.347,71 | 479,14 | 3.989,92 |
| Musterstadt | Muster A | M4-M2 | Beton | 34.912,81 | 18,08% | 4764,78 | 39677,59 | 5.131,75 | 2,66% | 700,36 | 5832,11 | 40044,56 | 20,74% | 26.347,71 | 5.465,14 | 45.509,70 |
| Musterstadt | Muster A | M3-M2 | Beton | 17.000,20 | 8,61% | 2320,13 | 19320,33 | 13.543,66 | 7,02% | 1848,39 | 15392,05 | 30543,86 | 15,82% | 26.347,71 | 4.168,52 | 34.712,38 |
| Musterstadt | Muster A | M3-M1 | Beton | 22.294,74 | 11,55% | 3042,71 | 25337,45 | 6.512,89 | 3,37% | 888,86 | 7401,75 | 28807,63 | 14,92% | 26.347,71 | 3.931,56 | 32.739,19 |
| Musterstadt | Muster A | M2-M2 | Beton | 10.248,69 | 5,31% | 1398,70 | 11647,39 | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 10248,69 | 5,31% | 26.347,71 | 1.398,70 | 11.647,39 |
| Musterstadt | Muster A | M1-4691 | Sizg. | 30.233,93 | 15,66% | 4126,22 | 34360,15 | 16.462,47 | 8,53% | 2246,74 | 18709,21 | 46696,40 | 24,19% | 26.347,71 | 6.372,96 | 53.069,36 |
| Musterstadt | Muster A | 4685-M1 | Sizg. | 21.182,93 | 10,97% | 2890,97 | 24073,90 | 9.405,83 | 4,87% | 1283,67 | 10689,50 | 30588,76 | 15,84% | 26.347,71 | 4.174,64 | 34.763,40 |
| Musterstadt | Sanierung A | 4691-4690 | Beton | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2.816,19 | 1,36% | 357,05 | 2873,24 | 2816,19 | 1,36% | 26.347,71 | 357,05 | 2.973,24 |
| Gesamtbaumaßnahme | | Gesamt | | | | | 155972,32 | | | | 63532,26 | 193056,55 | | | 26.347,71 | 218.404,58 |
| Musterstadt | Muster S | M6-M5 | GFK | 48.598,13 | 27,63% | 6565,45 | 55163,59 | 5.768,60 | 3,30% | 792,61 | 6549,21 | 54366,73 | 31,13% | 23.699,23 | 7.378,07 | 61.742,80 |
| Musterstadt | Muster S | M5-M7 | GFK | 50.336,36 | 28,63% | 6831,37 | 57167,73 | 5.501,24 | 3,15% | 746,60 | 6247,84 | 55837,60 | 31,98% | 23.699,23 | 7.577,95 | 63.415,55 |
| Musterstadt | Muster S | M7-M8 | GFK | 48.986,34 | 28,05% | 6648,15 | 55634,49 | 5.044,33 | 2,89% | 684,60 | 5728,89 | 54030,73 | 30,94% | 23.699,23 | 7.332,75 | 61.363,48 |
| Musterstadt | Muster S | M8-4698 | PVC | 2.710,68 | 1,55% | 367,91 | 3078,79 | 5.462,31 | 3,15% | 745,39 | 6207,70 | 8203,16 | 4,70% | 23.699,23 | 1.113,29 | 9.316,48 |
| Musterstadt | Sanierung S | 4698 - 4697 | Beton | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2.189,57 | 1,25% | 297,16 | 2486,73 | 2189,57 | 1,25% | 23.699,23 | 297,16 | 2.486,73 |
| Musterstadt | Muster S | 3 Stk Hausanschlüsse | PVC-HS | | | | | | | | | 5605,60 | | | | |
| | | Gesamt ohne HA | | | | | | | | | | 174625,81 | | | 23.699,22 | |
| Musterstadt | Sanierung C | 4854-4853 | Inliner | 11.691,60 | | | | | | | | 11691,60 | | 4.954,20 | | 16.655,80 |
| Musterstadt | Sanierung C | 4856-4855 | Inliner | 7.364,22 | | | | | | | | 7364,22 | | 3.126,82 | | 10.491,04 |
| Musterstadt | Sanierung C | 4856-4857 | Inliner | 23.700,57 | | | | | | | | 23700,57 | | 9.093,38 | | 32.793,95 |
| Musterstadt | Sanierung C | 4437-4486 | Inliner | 7.188,93 | | | | | | | | 7188,93 | | 723,67 | | 7.912,71 |

| Stammdaten Ortsteil | Stammdaten Straßenname | Objekt-bezeichnung | Gesamt BM Objekte | Gesamt % Anteil | Sonstige Allgemeinkosten | Anteil Objekte | Gesamter Herstellungswert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Musterstadt | Pumpstation A-Weg | Pumpen/Aggregate | 5000,00 | 16,13% | 18.700,00 | 3.016,13 | 8.016,13 |
| Musterstadt | Pumpstation A-Weg | Sonstige MT | 3500,00 | 11,29% | 18.700,00 | 2.111,29 | 5.611,29 |
| Musterstadt | Pumpstation A-Weg | E-Technik | 6500,00 | 20,97% | 18.700,00 | 3.920,97 | 10.420,97 |
| Musterstadt | Pumpstation A-Weg | Pumpschächte | 12600,00 | 41,29% | 18.700,00 | 7.731,29 | 20.521,29 |
| Musterstadt | Pumpstation A-Weg | Hochbauten | 3200,00 | 10,32% | 18.700,00 | 1.930,32 | 5.130,32 |
| | | Gesamt | 31000,00 | 100,00% | | | 49.700,00 |