Satzung gem. §34 Abs.3 BauGB "Perl-Beckertsgarten"

Gemeinde Perl, Ortsteil Besch

Abrundungssatzung

Maszstab 1:500 im Original

DIN A3 ohne Maszstab

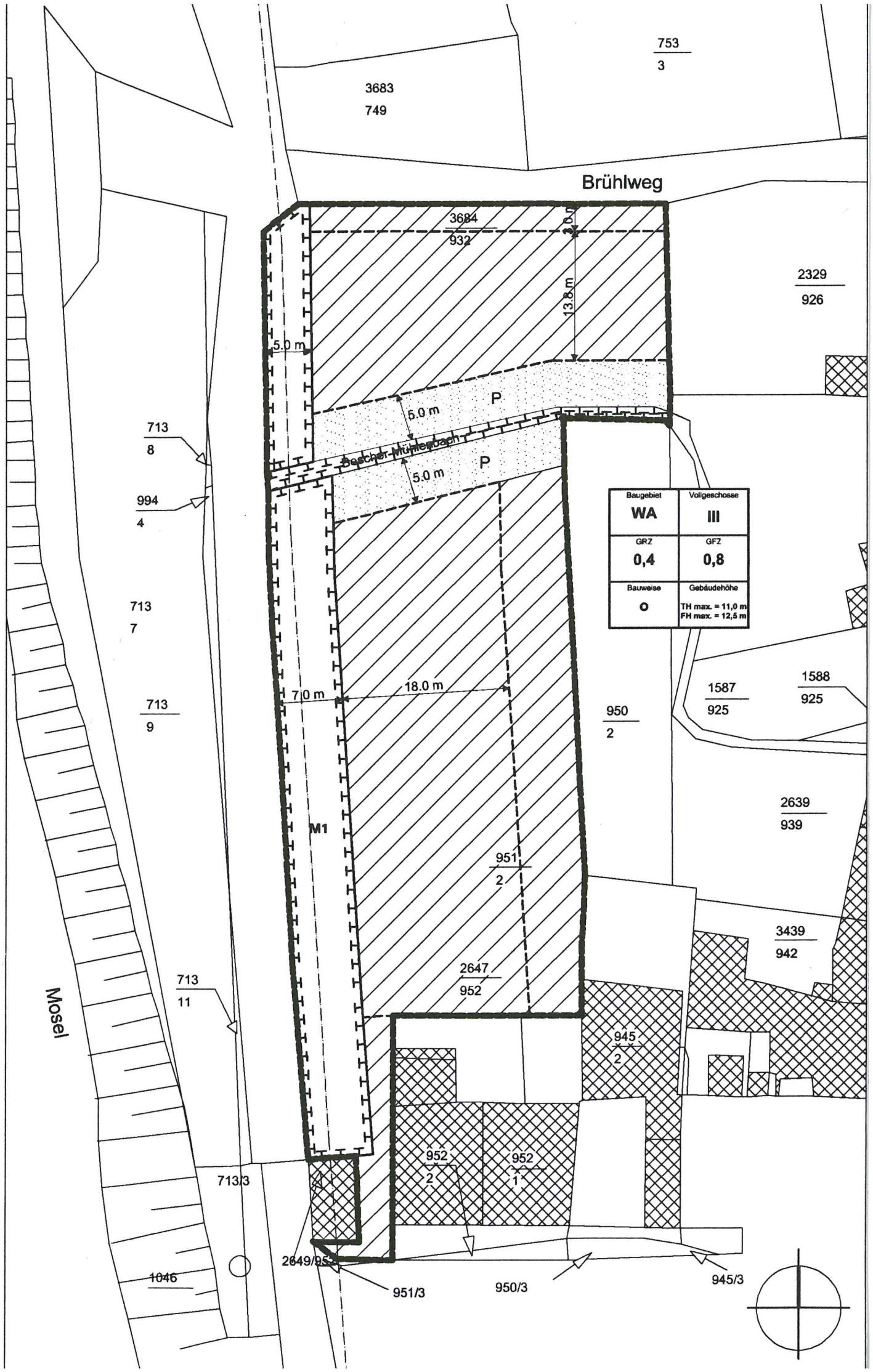
Im Auftrag von	Frau Rita Hippert Brunnenstrasse 1 66706 Perl
In Zusammenarbeit mit	Gemeindeverwaltung Perl
Projektleitung:	Mike Gorges Dipl.-Ing. TU Architektur Geschäftsführender Gesellschafter

Losheim am See, 05. Sept. 2005

49°grad

Büro für Städtebau und Regionalplanung

49grad GmbH
Büro für Städtebau und Regionalplanung
Am Kapellenberg 11 · 66679 Losheim am See
Fon +49 (0) 6872 / 90 23 0 · buero49grad.de

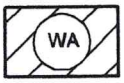

753
3
3683
749
Brühlweg
3684
932
3.0 m
13.8 m
2329
926
5.0 m
P
5.0 m
Bescher-Brunnenbach
P
5.0 m
713
8
994
4
713
7
713
9
Baugebiet
WA
Vollgeschosse
III
GRZ
0,4
GFZ
0,8
Bauweise
o
Gebäudehöhe
TH max. = 11,0 m
FH max. = 12,5 m
7.0 m
18.0 m
1587
925
1588
925
950
2
M1
2639
939
951
2
3439
942
2647
952
945
2
713
11
Mosel
952
2
952
1
713/3
2649/952
951/3
950/3
945/3
1046

Teil A: Planzeichung

Planzeichenerläuterung

gem. BauGB i.V.m. BauNVO und PlanzV 1990

Geltungsbereich
gem. §9 Abs.7 BauGB



Allgemeines Wohngebiet WA
gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §4 BauNVO

GRZ=0,4 **Grundflächenzahl GRZ**
gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §19 Abs.1 BauNVO

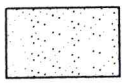
GFZ=0,8 **Geschossflächenzahl GFZ**
gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §20 Abs.1 BauNVO

III **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmasz**
gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §18 BauNVO

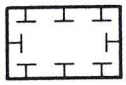
TH max. = 11,0m **Höhe der baulichen Anlage**
FH max. = 12,5m **hier: max. Traufhöhe und max. Firsthöhe**
gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §18 BauNVO

o **Offene Bauweise**
gem. §9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §22 Abs.2 BauNVO

Baugrenze
gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §23 Abs.3 BauNVO



Grünflächen
gem. §5 BAs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Masznahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. §9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauBG

Leitungstrassen Deutsche Telekom AG, Energis GmbH

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
gem. §9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

1.1 Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet WA gem. §4 BauNVO siehe Plan
1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen	gem. §4 Abs.2 BauNVO - Wohngebäude - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen	gem. §4 Abs.3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für die Verwaltungen - Gartenbaubetriebe
1.1.3 Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. bauliche Anlagen	gem. §1 Abs.5 BauNVO - Tankstellen

2. Masz der baulichen Nutzung
gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl	gem. §§16, 17, 19 Abs.1 BauNVO siehe Plan hier 0,4 im gesamten Planungsgebiet

Anmerkung:
Gem. §19 Abs.4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

nicht zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse	gem. §§16 und 20 Abs.1 BauNVO gem. LBO siehe Plan
2.3 Höhe der baulichen Anlage	gem. §§16 und 18 BauNVO hier: drei Vollgeschosse im gesamten Planungsgebiet siehe Plan
3. Bauweise / Hausform gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB	siehe Plan hier: offene Bauweise gem. §22 Abs.2 BauNVO
1. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB	siehe Plan hier: Baugrenzen gem. §23 Abs.3 BauNVO, mit Ausnahme von offenen Balkonen und Erschliessungen bis zu einer Überschreitung in der Tiefe von 2m gem. §23 Abs.3 BauNVO. Nebenanlagen gem. §14 sind auch ausnahmsweise ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
5. Flächen für Stellplätze und Garagen gem. §9 Abs.1 Nr.4 BauGB	gem. §12 Abs.6 BauNVO sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Stellplatze sind zudem auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
6. Flächen und Masznahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB in Anwendung des §8 BNatSchG	M1: gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB sind hochstämmige Bäume u. niedrichwachsende Sträucher aus dem Artenspektrum des Hainsimsen-Buchenwaldes (Luzulo Fagetum) anzupflanzen

Festsetzungen

gem. §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §93 Abs.5 LBO

Gestaltung der Hauptgebäude / Dächer
- Es sind nur Pult-, Stattel und Walmdächer mit einer Dachneigung von 18 bis 40° zulässig. Zur Dacheindeckung sind nur Dachsteine und -ziegel in den ortüblichen Farbtönen zulässig.
- Flachdächer sind für die Hauptgebäude ausnahmsweise zulässig. Bei Garagen sind Flachdächer grundsätzlich zulässig.
- Anlagen für Photovoltaik und Brauchwassererwärmung sind auf den Dachflächen zulässig.

Garagen / überdachte Stellplätze
- Garagen sind in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Es sind Flachdäche und geneigte Dächer zulässig.

Gestaltung der Einfriedungen
- Grundstückseinfriedungen sind entlang der Strassenverkehrsflächen und entlang des Moseluferweges in Form von Mauern, Stacketenzäunen, Holzäunen und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50m einschliesslich einer max. Sockelhöhe von 0,3m zulässig.

Festsetzungen

gem. §9 Abs.7 BauGB

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches siehe Plan

Hinweise

Wasserdurchlässige Bauweise
Aus Gründen der Grundwassererneuerung wird empfohlen, alle Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige Wege und Zugänge auf den privaten Grundstückflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Bei einer Versiegelung sind die Regenwässer nach Möglichkeit in den Bachlauf einzuleiten. Gleiches gilt für die Dachflächenentwässerung.

Bauliche Anlagen
Um eine hochwassersichere Bauweise zu gewährleisten wird empfohlen, das 200jährige Hochwasser als Grundlage für die weiteren Planungen heranzuziehen.
Die Errichtung der einzelnen Baulichen Anlagen bedarf der Genehmigung nach §80 Abs.2 SWG durch die Untere Wasserbehörde.

Garagen / überdachte Stellplätze
Es wird empfohlen, Flachdächer extensiv zu begrünen.

Hausdrainagen
Hausdrainagen dürfen nicht im Grundwasser oder im Bereich von Hangquellen liegen. Bei eventuell auftretendem Grund- oder Hangwasser und der Lage der Kellersohle in diesem Bereich ist eine sog. "Weisse Wanne" vorzusehen.

Abwasserentsorgung
Sollte die noch zu errichtende Sammelkläranlage des EVS bis zur Fertigstellung der im Planungsgebiet befindlichen Gebäude nicht in Betrieb sein, ist eine Behandlung der Abwässer über eine mechanisch biologische Kleinkläranlage zu gewährleisten.

Versorgungsleitungen
Am östlichen Rand des Planungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom AG und der Energis GmbH. Die genaue Lage ist vor Beginn von Bauarbeiten mit den Versorgern zu besprechen. Eine Einweisung vor Ort wird dringend empfohlen.

Renaturierung Bescher Mühlenbach
Die geplante Renaturierung des Bachlaufes bedarf der wasserrechtlichen Behandlung gemäß §31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Kampfmittel
Nach den vorliegenden Unterlagen sind im Planungsbereich Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen der Abrundungssatzung gelten unter anderem folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch BauBG in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 1. Oktober 2004, S. 2414)
- die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art.3 des IWG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S.466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S.58)
- die Bauordnung LBO für das Saarland vom 16. April 2004 (Amtsblatt d. Saarlandes S.822)
- der §12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes KSVG in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.06.1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.10.2003 (Amtsbl. S. 2874, 2004 S. 594)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetzt BNatSchG) in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I, S.1966)
- das Gesetzt über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetzt SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des. Saarlandes 1993, S.346) zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsbl. des Saarlandes 1993, S.482)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreingungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S.880), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 9. Oktober 1996 (BGBL I, S.1498)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung der Bakanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I, S.1695)
- das Saarländische Wassergesetzt SWG in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 3. März 1998 (Amtsblatt d. Saarlandes 1998, S.306)
- das saarländische Nachbarrechtsgesetzt vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt S.210) zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S.1130)

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat am 16.12.2004 die Aufstellung der Abrundungssatzung "Beckertsgarten" beschlossen (§34 BauGB).
  Der Beschluss wurde am 06.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

  Perl, den 06.01.2005
  Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 17.01.2005 durchgeführt (§3 Abs.1 BauGB).
  Sie wurde am 13.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

- Der Gemeinderat hat am 06.04.2005 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der Abrundungssatzung (§3 Abs.2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§4 Abs.1 und 2 BauGB) beschlossen.

  Der Entwurf der Abrundungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) un dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 05.08.2005 bis einschliesslich 05.09.2005 öffentlich ausgelegen (§3 Abs.2 BauGB).

- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§3 Abs.2 BauGB).

- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange wurden gem. §4 Abs. 1 und 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 29.07.2005 an der Aufstellung der Abrundungssatzung beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen. Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 17.11.2005 geprüft und in die Abwägung eingestellt.
  Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§3 Abs.2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 17.11.2005 die Abrundungssatzung als Satzung beschlossen (§10 BauGB). Die Abrundungssatzung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

- Die Abrundungssatzung wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

  Perl, den 08.12.2005
  Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde gem. §10 BauGB am 08.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

  Mit dieser Bekanntmachung tritt die Abrundungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Perl, den 08.12.2005
Der Bürgermeister
(Hoffmann)