Bebauungsplan "Zu den Mühlen" im Ortsteil Besch der Gemeinde Perl
Teil A - Planzeichnung

Größe des Geltungsbereichs: 1,80 ha

Nutzungsschablone
WA | a | E+D | GRZ 0,4 | GFZ 0,8 | II | TH1 max. 6.50m | FH1 max. 9.50m | Eine Wohnung/ 200 m² Grundstücksfläche

Nutzungsschablone
MI | o | E+D | GRZ 0,6 | GFZ 1,2 | II | TH1 max. 6,50m | FH1 max. 9.50m | Eine Wohnung/ 200 m² Grundstücksfläche

Nutzungsschablone
MI | o | E+D | GRZ 0,6 | GFZ 1,2 | III | TH2 max. 9,00m | FH2 max. 12.00m | Eine Wohnung/ 200 m² Grundstücksfläche

Nutzungsschablone
MI | o | E+D | GRZ 0,6 | GFZ 1,2 | III | TH3 max. 11.00m | FH3 max. 14.00m | Eine Wohnung/ 200 m² Grundstücksfläche

Erfordernis zur Grabungsgenehmigung (Antragsstellung beim Landesdenkmalamt des Saarlandes)

Gewässerrandsteifen 5,00m; gemäß SWG § 56 von baulichen Anlagen frei zu halten und naturnah zu entwickeln.

Schutzstreifen (Schutzstreifen)

Gasleitung

Unterm Hebusch · Auf der Brück · Zu den Mühlen · Bei der Schleifwiese · Erwin-Therre-Straße · Drosselweg · Amselweg · neuer Bachlauf · Bescher Mühlenbach

Zeichenerklärung

nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA — Allgemeines Wohngebiet
   - MI — Mischgebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (siehe Nutzungsschablone)
   - GRZ — Grundflächenzahl
   - GFZ — Geschoßflächenzahl
   - TH — Höhe baulicher Anlagen, hier Traufhöhe als Höchstmaß
   - FH — Höhe baulicher Anlagen, hier Firsthöhe als Höchstmaß
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
   - Baugrenze
   - o/a — offene/abweichende Bauweise
   - E+D — Hausform: Einzel- und Doppelhäuser
   - Hauptfirstrichtung
4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
   - Gasleitung
5. Grünflächen
   - Private Grünflächen
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
   - Wasserflächen
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
8. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - Flurstücksgrenze
   - 1920/9 — Flurstücksnummer
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Teil B: Textteil

Textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1BauGB i.V. mit BauNVO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB, § 9 und BauNVO § 1-23)

1. Art der baulichen Nutzung
(BauGB, § 9, Abs. 1)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (BauNVO, § 4, Abs. 1)

1.1.1 Zulässig sind gem. BauNVO § 4 Abs. 2:
- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

1.1.2 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
- BauNVO § 4 Abs. 2 Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
- alle ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten i.S.d. BauNVO § 4 Abs. 3

1.2 Mischgebiet (BauNVO, § 6, Abs. 1)

1.2.1 Zulässig sind gem. BauNVO § 6 Abs. 2:
- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 sonstige Wohngebäude
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe

1.2.2 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
BauNVO § 6 Abs. 2
- Nr. 5 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

1.2.3 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
- ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

2. Maß der baulichen Nutzung
(BauGB, § 9, Abs. 1, Nr. 1; BauNVO §§ 16, 18)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die festgesetzten Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) sowie die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF EG). Bezugshöhe für alle Höhenfestsetzungen ist die Straßenoberkante in der Grundstücksmitte (siehe Regelquerschnitt). Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade), als Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungskante.
Festgesetzt sind:

2.1 Allgemeines Wohngebiet (BauNVO, § 4, Abs. 1)

- GRZ 0,4
- GFZ 0,8
- Zahl der Vollgeschosse II, als Höchstmaß
- TH1 max. 6,50 m
- FH1 max. 9,50 m
- OKFF EG >= Straßenoberkante in der Grundstücksmitte

2.2 Mischgebiet (BauNVO, § 6, Abs. 1)

- GRZ 0,6
- GFZ 1,2
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, siehe Planzeichnung
- TH1 max. 6,50 m, TH2 max. 9,00 m, TH3 max. 11,00 m, siehe Planbereich
- FH1 max. 9,50 m, FH2 max. 12,00m, FH3 max. 14,00m, siehe Planbereich
- OKFF EG >= Straßenoberkante in der Grundstücksmitte

3.Bauweise
(BauGB, § 9, Abs. 1, Satz 2)

3.1 Allgemeines Wohngebiet (BauNVO, § 4, Abs. 1)
abweichende Bauweise (a):
- maximale Trauflänge bei Einzelhäusern 15.00 m
- maximale Trauflänge je Doppelhaushälfte 12.00 m
(gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. BauNVO § 22)

Es ist nur
- Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

3.2 Mischgebiet (BauNVO, § 6, Abs. 1)
offene Bauweise (o)

Es ist nur
- Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt.

5. Zulässige Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 festgesetzt:

im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) und im Bereich des Mischgebietes (MI) auf
- eine Wohnung je 200 m² Grundstücksfläche (Rundung gem. Anlage 3 der Begründung, anrechenbar sind die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)

6. Stellung der Gebäude

Die Stellung der Gebäude ist durch die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

7. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind gem. BauNVO § 12 Abs. 1 und 2 nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

8. Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. BauNVO § 14 und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind, mit Ausnahme der Regelung Nr. 7 der baugestalterischen Festsetzungen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung und Behandlung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht BauNVO § 14, Abs. 1, Satz 1 Anwendung findet.

II. Baugestalterische Festsetzungen (BauGB § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 LBO)

1. Sichtschutzmauern (= Mauern über 80 cm Scheitelhöhe) sind als Einfriedungen sowie in Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

2. Als Dachformen sind nur von der Straßenfassade aus ansteigende Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 28° - 35° zulässig. Beginn der Dachfläche ist die Traufe der Straßenfassade (siehe Regelquerschnitt).

   Dachaufbauten und Dacheinbauten sind nicht zulässig

   Die Dacheindeckung ist in dunkler Farbe anthrazit, RAL-Nr. 7015, 7016, 7021 oder Rottönen, RAL-Nr. 2001 bis 3013 herzustellen.

3. An den Straßenfassaden der Gebäude sind Fassadenvor- und rücksprünge über ein Maß von 0,30 m, Balkone, Erker sowie Loggien nicht zulässig.

4. Garagen und überdachte Stellplätze sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen. Fertiggaragen mit Flachdächern sind zulässig.

5. Auf jedem Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze je Wohnung anzulegen.

6. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Abstand von mindestens 5.50 m als Stauraum einzuhalten.

7. Im Bereich von Hausvorflächen sind nur Kfz-Stellplätze ohne Überdachung zulässig.

8. Die Außenhülle von Gebäuden sind als Mineralputzflächen herzustellen; als Fassadenfarben sind alle Farben mit einem Hellbezugswert > 75% zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen (BauGB §§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25, Abs. 1a, § 200)

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlage genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Zur Anpflanzung der durch Text festgesetzten Bäume und Sträucher sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze gem. Pflanzliste zulässig.

2. Entlang mindestens einer Grundstücksgrenze ist eine mindestens zweireihige Strauchanpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen im Verband von 1,00 m x 1,00 m anzulegen.

3. Pflanzenliste

   A) Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus-, Pyrus-, Malus spec.	Obsthochstämme

   Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzte Hochstämme (StU 14/16 cm, bei Obst auch StU 10/12 cm)

B) Sträucher:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Salix spec.	Weiden

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzte Sträucher (Höhe 100-125 cm, mind. 4 Triebe)

4. Nebenanlagen, wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert.

5. Die Verwendung von auswaschbaren oder auslaugbaren wassergefährdenden Stoffen beim Straßenbau ist verboten.

6. Erdaufschlüsse, durch welche die Grundwasserüberdeckung wesentlich vermindert wird, vor allem, wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder seine schlecht reinigende Schicht aufgedeckt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann, sind verboten.

7. Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von Verkehrsanlagen in den Untergrund, ausgenommen Entwässerung über Böschungen und großflächige Versickerung über die belebte Bodenzone, ist verboten.

8. In den mit E1 gekennzeichneten Flächen ist eine standortgerechte Uferrandbepflanzung gemäß unten stehender Pflanzliste anzulegen.

Pflanzliste:

Alnus glutinosa	Schwarzerle	Strauch 2xv., 80-120 cm
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Heister 2xv., 150-200 cm
Salix cinerea	Moorweide	Strauch 2xv., 80-120 cm
Salix aurita	Öhrchenweide	Strauch 2xv., 80-120 cm

IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer sowie wasserwirtschaftlicher Maßnahmen (BNatschG § 21 i.V.m. BauGB § 9 Abs. 1a und §§ 135a-c)

1. Die neu bebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden in einem modifizierten Trennsystem entwässert. Das auf den geplanten neuen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser in den Bescher Mühlenbach abzuleiten.

2. Bis zum Anschluss des Planbereichs an die Kläranlage Perl-Besch ist anfallendes Schmutzwasser unter Einhaltung der im Anhang 1 der Abwasserverordnung vom 15. Oktober 2002 maßgebenden Anforderungen vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz mechanisch-biologisch zu behandeln.

3. Retentionseinrichtungen auf privaten Grundstücken sind zeitgleich mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.

4. Links und rechts des Bescher Mühlenbaches ist gem. SWG § 56 ein Gewässerrandstreifen von jeweils 5,00m von jeglicher Bebauung frei zu halten und naturnah zu bewirtschaften.

V. Ausnahmen (BauGB § 1 Abs. 1)

1. Bei der Ausführung von Dächern als Energiedach ist eine Abweichung von den Festsetzungen gem. Ziffer I, Nr. 6, nach technischen Erfordernissen zulässig.

VI. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

1. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung oder Vergeudung gem. BauGB § 202 zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gem DIN 18915 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Zu erhaltende Einzelbäume und sonstige erhaltenswerte Pflanzenbestände sind gem. DIN 18920 zu schützen.

2. Die Errichtung von Solarkollektoren und Energiedächern ist zulässig.

3. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß Saarländischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

4. Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei der Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

5. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Daher werden eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst und die Durchführung von Erdarbeiten mit der entsprechenden Sorgfalt empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten beim Ministerium für Inneres, Familie, Frauen und Sport erfolgen.

6. Innerhalb des Geltungsbereichs ist mit Funden von Denkmalresten zu rechnen. Im Falle des Fundes von Denkmalresten ist das saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG) insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. SDschG § 12, einzuhalten. Der Bebauungsplan liegt in der Nähe der bekannten römischen Villa an der Heckenmühle (Lage ca. 50m nordwestlich des Geltungsbereichs). Für den westlichen Bereich des Bebauungsplanes, von der Westgrenze bis zu dem Bereich in dem der Maibach stark der Straße "Zu den Mühlen" nähert (Bachverlauf vor Umlegung) ist, da der Verdacht von Funden im Zusammenhang mit der römischen Villa besonders groß ist, vor Beginn von Erdarbeiten eine Grabungsgenehmigung beim Landesdenkmalamt zu beantragen. Sie kann unter Auflage erteilt werden (archäologische Sondagen, ggf. archäoloische Ausgrabungen.)

7. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen ist LBO § 10 Abs. 1 zu beachten. Demnach sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

8. Zu erhaltende Einzelbäume und sonstige erhaltenswerte Pflanzbestände sind gemäß DIN 18920 zu schützen.

9. Die Planungsgrundlage stimmt im Sinne des PlanzV § 1 Abs. 2 mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein.

10. Das Ingenieurbüro Paulus & Partner verfügt zur Erstellung dieses Planwerks über ein unbefristetes Nutzungsrecht an der Katastergrundlage, erteilt durch das Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Katasterwesen, Außenstelle Merzig.

11. Für das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß wasserwirtschaftlichen Grundsätzen die Rückhaltung, z.B. durch Zisternen im Umfang von 40 l Speichervolumen je m² versiegelter Fläche auf den einzelnen Grundstücken, und die Nachnutzung in Haus und Garten empfohlen.
Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist in die örtliche Kanalisation zu übergeben.

12. Einweisungspflicht - vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Gesetzliche Grundlagen

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Janunar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), geändert durch Art. 4 Abs. 8 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatschG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 8. April 2008 (BGBl. I S. 686)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABL, EG Nr. L 206 vom 22. Juli 1992, S. 7), geändert durch die Beitrittsakte von 1994 und durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (Abl. EG Nr. L 305 vom 08. November 1997, S. 42) sowie richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 zum Schutz der wildlebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume (Vogleschutzrichlinie) gemeinsam zusammengefasst als "Natura 2000"

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 37 vom 01. August 2002, S. 1506) zuletzt geändert durch das Gesetz Nr. 1621 zur Änderung des Saarländischen Landesplanungsgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 16. Mai 2007 (Amtsblatt S. 1390)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert am 14. Mai 2008 (Amtsblatt S. 1346)

Saarländischen Naturschutzgesetz - SNG vom 5. April 2006 (Amtsblatt vom 01. Juni 2006 S. 726) zuletzt geändert am 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2026)

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 12 iVm Art. 14 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21.11.2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler im Saarland (Saarländisches Denkmalschutzgesetz - SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), geändert am 21 November 2007 (Amtsblatt S. 2393)

Bauordnung für das Saarland Landesbauordnung - (LBO) geändert durch Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822) zuletzt geändert wurde das Gesetz Nr. 1639 zur Modernisierung des saarländischen Vermessungswesens, zur Umbenennung des Amtes für Landentwicklung, zur Änderung der Landesbauordnung und des Landeswaldgesetzes sowie zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 278)

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822)

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert am 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2393)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2494), zuletzt geändert am 12. September 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2026)

Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG) vom 15. Dezember 1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Oktober 2003 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2874)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt "Siedlung" - LEP-Siedlung vom 04. Juli 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 962)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt "Umwelt" - LEP-Umwelt vom 13. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1574)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat in öffentlicher Sitzung am 20.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zu den Mühlen" gem. BauGB § 2 beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. BauGB § 2, Abs. 1, Satz 2 am 03.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Das Planaufstellungsverfahren erfolgt gem. BauGB § 2 i.V.m. § 13 a (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Entsprechend wurde gem. BauGB § 13 a Abs. 3 bekannt gemacht: 1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach BauGB § 2 Abs. 4 aufgestellt wird und 2. dass für die Öffentlichkeit eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des BauGB § 3 Abs. 1 stattfindet.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. BauGB § 3 Abs. 1 fand am 02.06.2008 im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung im Jugendheim Besch statt. Zu der Veranstaltung wurde am 29.05.2008 ortsüblich eingeladen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.05.2008 gem. BauGB § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 frühzeitig am Planfeststellungsverfahren beteiligt und unterrichtet, und es wurde Gelegenheit zur Äußerung bis zum 16.06.2008 gegeben.

Beteiligung der Öffentlichkeit - Auslegung

Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat in seiner Sitzung am 26.06.2008 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "Zu den Mühlen" beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung lag gem. BauGB § 13 a Abs. 2, i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 22.08.2008 bis 22.09.2008 im Rathaus der Gemeinde Perl, Bauamt, öffentlich aus. Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte am 14.08.2008 ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von jedermann mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können,
nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. BauGB § 4 Abs. 6 unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach VwGO § 47 unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden sollen, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können und von einer förmlichen Umweltprüfung i.S.d. BauGB § 2 Abs. 4 gem. § 13 Abs. 3 abgesehen wird.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 20.08.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. BauGB § 13 a Abs. 2, i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 bis zum 22.09.2008 aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. BauGB § 3 Abs. 2 Satz 2 und enthielt die Hinweise des § 3 Abs. 2 Satz 2.

Abwägung

Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Perl in öffentlicher Sitzung am 27.10.2008 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt. Das Ergebnis der Abwägung wurde der Öffentlichkeit, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. BauGB § 3 Abs. 2 Satz 4 schriftlich mitgeteilt.

Beschluss des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat in öffentlicher Sitzung am 27.10.2008 den Bebauungsplan "Zu den Mühlen" gem. BauGB § 10 Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung des Bebauungsplanes

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Perl übereinstimmt und dass die für die Rechtwirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurde.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom 15.01.2009 ausgefertigt.

Perl, den 15.01.2009

_____

Der Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

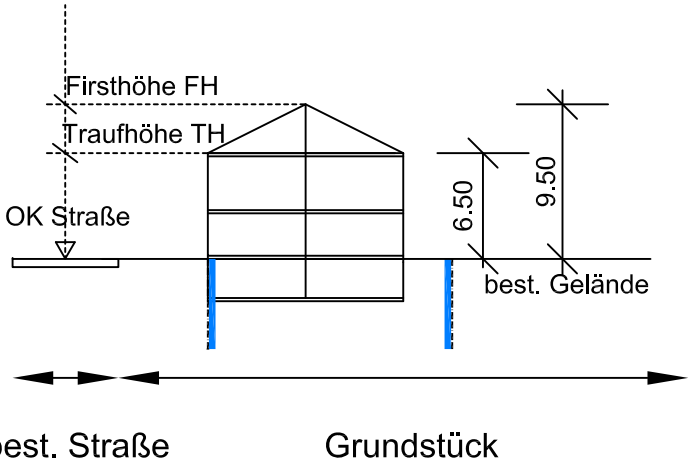
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. BauGB § 10 Abs. 3 wurde angeordnet und am 22.01.2009 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan und die Begründung bei der Gemeindeverwaltung Perl, Bauamt, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Es wird auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften, von Mängeln der Abwägung, die Rechtsfolgen gem. BauGB § 215 § 1 und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. BauGB § 44 hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan "Zu den Mühlen" rechtskräftig.

Perl, den 22.01.2009

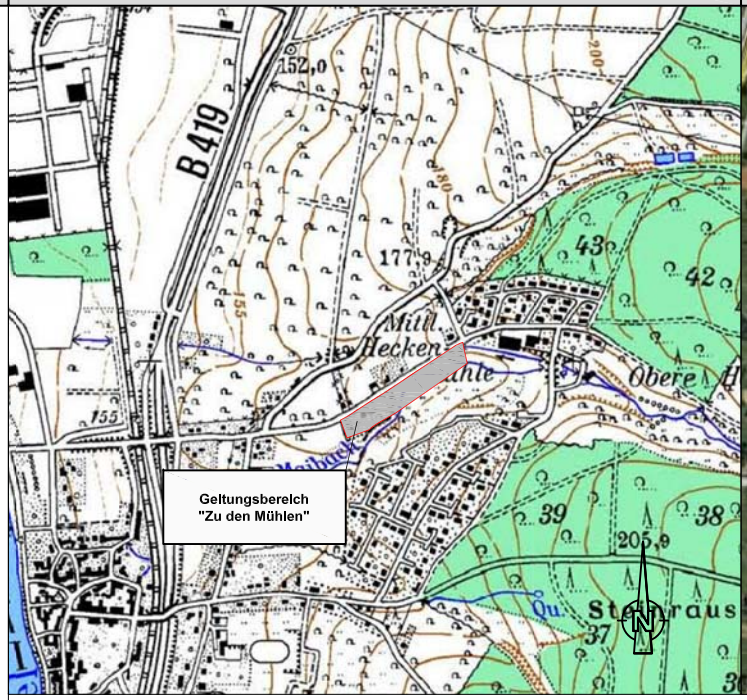
_____

Der Bürgermeister

Schnitt A - A



Übersichtskarte



Luftbild