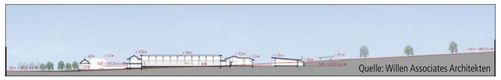
TEIL A: PLANZEICHNUNG - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

TEIL A: PLANZEICHNUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§9 ABS. 7 BAUGB)
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR. 18 A BAUGB)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.3 BAUNVO)
- F — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG HIER: FELDWIRTSCHAFTSWEG/ZUFAHRT (§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)
- über NN — GEBÄUDEHÖHE BZW. GELÄNDEHÖHE - OBERKANTE ÜBER NORMAL NULL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND §§ 16 UND 18 BAUNVO)
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- ANLAGEWEGE, BEWEGUNGSBAHN
- GEBÄUDE/VORSCHLAG
- ABRISS

GESAMTSCHNITT SÜDOST – NORDWEST



ANSICHT STALL

VOGELPERSPEKTIVE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

Als bauliche Nutzung wird die Nutzung „Gestüt" festgesetzt. Zulässig sind u.a.:
1. Bauliche Anlagen, die die Unterbringung von Pferden ermöglichen: Stallungen, Hallen, Führhaus, Longierzirkel u.ä.,
2. Bauliche Anlagen zur Pflege und Versorgung von Pferden: medizinische Einrichtungen, Lagerbereiche für Futter, Sattelkammer, Schmiedebereich, Bewegungshalle,
3. Bauliche Anlagen zur Zucht von Pferden: Besamungsstation und Labore, Quarantänestation
4. Alle nötigen technischen Einrichtungen zur Versorgung der Pferde und des Pflege- bzw. Zuchtpersonals, Flutlichtanlagen,
5. Wohnungen für die Pfleger, Ärzte, Trainer und die Besitzer des Gestüts sowie für Besucher,
6. Einrichtungen für den ruhenden Verkehr, wie z.B. Garagen oder Carports, Stellplätze etc.,
7. Nebenanlagen, Fotovoltaikanlagen, sowie Zäune

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GEBÄUDEHÖHE BZW. GELÄNDEHÖHE ÜBER NN,
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan, hier max. Höhe über NN

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 für die Art der Nutzung „Gestüt" festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

2.3 BAUWEISE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22BAUNVO

abweichende Bauweise, siehe Plan
Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan,
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenze festgesetzt. Die Gebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen definierten Standort zu errichten.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind auch Stellplätze, Garagen, Stützmauern und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Grundstückes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen sind zulässig:
- alle zum Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege, Bewegungsbahnen, Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung (wie z.B. Zisternen), Lagerflächen, Ebbe-Flut-Plätze, Naturtribünen, Torhaus, sonstige untergeordnete Nebenanlagen, Gestaltungselemente, Flutlichtanlagen, Zäune, Stützmauern

4. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan
Die bestehenden Feldwirtschaftswege werden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Feldwirtschaftsweg/Zufahrt festgesetzt. Im Bereich der Zufahrt zur B 406 sind zwei Ausweichbuchten vorgesehen. Die Regelbreite der Feldwirtschaftswege beträgt 3 m.

5. ENTWÄSSERUNG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird in Zisternen zur Nutzung gespeichert. Der Überlauf dieser dezentralen Anlagen soll über die gewachsene, belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Das Schmutzwasser hingegen wird über die vorhandene Ortskanalisation an die Kläranlage Borg angeschlossen.

Zum Schutz des Grundwassers muss bei Versickerung darauf geachtet werden, dass die belebte Bodenzone (z.B. Rasen, Wiese, Weiden) passiert wird.

6. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 18A BAUGB

Die Freiflächen des Gestüts (Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen) werden als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

7. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Siehe Plan

Maßnahme A1:
Entlang der Grundstücksgrenze ist eine doppelreihige Schnitthecke mit einheimischen und regionaltypischen Laubbaumarten zu pflanzen (siehe Plan 2 des Umweltberichtes: Maßnahmenkarte). Die Pflanzarbeiten können im Frühjahr oder Herbst durchgeführt werden. Für alle Pflanzarbeiten gelten die Bestimmungen der DIN 18916. Es können Arten der unten aufgeführten Pflanzliste verwendet werden.

Maßnahme A2:
Entlang der Bewegungsbahn für die Pferde wird an drei Seiten nach außen eine einreihige Baumallee mit mindestens 120 hochstämmigen großkronigen Laubbäumen von mindestens 4m Höhe angepflanzt (siehe Plan 2 des Umweltberichtes: Maßnahmenkarte). Die Pflanzarbeiten können im Frühjahr oder Herbst durchgeführt werden. Für alle Pflanzarbeiten gelten die Bestimmungen der DIN 18916. Es können Arten der unten aufgeführten Pflanzliste verwendet werden.

Maßnahme A3:
Entlang der Einfahrt zum Haupteingangsbereich im Westen des Plangebietes ist eine beidseitige Baumallee mit insgesamt mindestens 10 hochstämmigen großkronigen Laubbäumen von mindestens 4m Höhe anzupflanzen. Die Pflanzarbeiten können im Frühjahr oder Herbst durchgeführt werden. Für alle Pflanzarbeiten gelten die Bestimmungen der DIN 18916. Es können Arten der unten aufgeführten Pflanzliste verwendet werden.

Maßnahme A4:
Zwischen der Bewegungsbahn und der Grundstücksaußengrenze sind unter Berücksichtigung der Schnitthecke und der Baumstandorte möglichst artenreiche Rasen anzulegen.

Auf den „Flächen für die Landwirtschaft" wird festgesetzt:

Maßnahme A5:
Die unbebauten und nicht für spezielle Außenanlagen wie Bewegungsbahn/-platz, etc. benötigten Flächen des Geltungsbereiches sind als Pferdekoppeln anzulegen, die über Wiesenwege erschlossen werden.

Zur inneren Gliederung, Auflockerung und Strukturierung sind hochstämmige Laubbäume laut Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzliste
Eiche (Quercus robur/petraea), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Ahorn (Acer pseudoplatanus/campestre), Linde (Tilia cordata/platyphyllos), Walnuss (Juglans regia), Feld-Ulme (Ulmus minor), Hainbuche (Carpinus betulus), Ross-Kastanie (Aesculus hippocastanum), Sal-Weide (Salix caprea), Birke (Betula pendula), Schneeball (Viburnum opulus/lantana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Holunder (Sambucus nigra und racemosa), Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Trauben-Kirsche (Prunus padus), Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata), Schlehe (Prunus spinosa), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Sonstige Beerensträucher

8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
ANALOG § 9 ABS.1 NR. 26 BAUGB

innerhalb des Geltungsbereiches sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 5 m Höhe/Tiefe zulässig.

9. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
ANALOG § 9 ABS.7 BAUGB

Siehe Plan

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
- Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18.02.2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2007 (Amtsbl. 2008, S.278)
- Der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2009 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1215)
- Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723))
- Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 05.04.2006, in Kraft getreten am 02.06.2006 (Amtsbl. vom 01.06.2006, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.10.2008 (Amtsbl. 2009, S. 3)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO

EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig.

SOLAR- UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN
Photovoltaik- und Solaranlagen sind überall zulässig, auch als Dachbedeckung.

HINWEISE

Das Landesdenkmalamt regt an, Bauherrn und ausführende Firmen ausdrücklich auf die umliegenden Denkmale aufmerksam zu machen sowie auf die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG), insbesondere die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§12 Abs. 1 SDschG) Und das Veränderungsverbot (§ 12 Abs. 2 SDschG) hinzuweisen. Auf § 20 SDschG (Ordungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, Herr Edwin Kohl, hat mit Schreiben vom _____ die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat am __.__._____ die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gestüt Kohl" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

  Der Beschluss, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am __.__._____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

  Merzig, den __.__._____
  Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen - Außenstelle Merzig
- Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, frühzeitig von der Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB aufgefordert (Scoping). Dieser Scoping-Termin fand am 04.12.2009 im Rathaus der Gemeinde Perl statt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat am __.__._____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gestüt Kohl" beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 08.01.2010 bis einschließlich 08.02.2010 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 __.__._____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.12.2009 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__._____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger und der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am __.__._____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am __.__._____ den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gestüt Kohl" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

  Perl, den __.__._____ Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde am __.__._____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (gem. § 215 Abs. 2 BauGB), ferner auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

  Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gestüt Kohl", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

  Perl, den __.__._____ Der Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "GESTÜT KOHL" IN DER GEMEINDE PERL, ORTSTEIL PERL-BORG

Bearbeitet im Auftrag von
Herrn Edwin Kohl, Perl

An der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes waren beteiligt:

Kernplan GmbH
Kirchenstrasse 12
66557 Illingen

Stand der Planung:
15.02.2010

Verantwortlicher Projektleiter B-Plan
Dipl.-Ing. Hugo Kern,
Raum- und Umweltplaner,
Geschäftsführer

M 1: 2000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 20 100 200