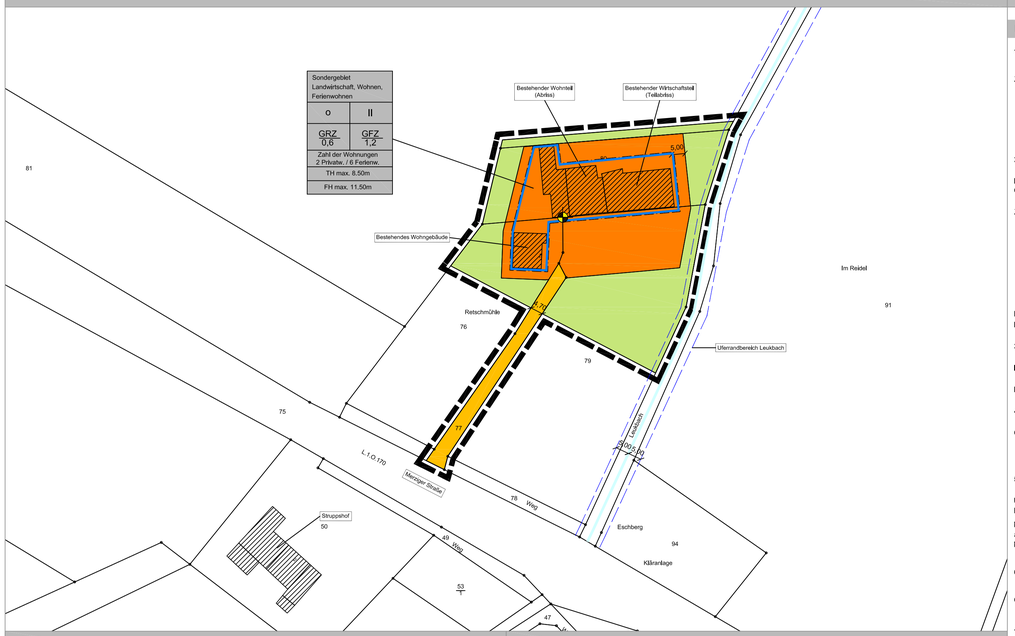
TEIL A - PLANZEICHNUNG
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "RETSCHMÜHLE"



ZEICHENERKLÄRUNG

NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Landwirtschaft mit Wohnen und Ferienwohnen

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
FH_	max. Firsthöhe baulicher Anlagen in m
TH_	max. Traufhöhe baulicher Anlagen in m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

5. Grünflächen

Grün- und Betriebsflächen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7. Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze

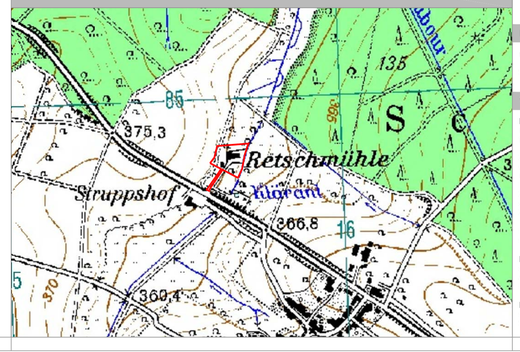
128/5 Flurstücksnummer

Gebäude (Bestand)

Höhenbezugspunkt (HBP)

LUFTBILD

ÜBERSICHTSKARTE



TEIL-B TEXTTEIL
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB I.V. MIT BAUNVO

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Landwirtschaft mit Wohnen und Ferienwohnen

Zulässig sind die gem. Durchführungsvertrag zulässigen Nutzungsarten:

- Landwirtschaftliche Betriebe,
- Wohngebäude,
- Ferienwohnungen,
- alle weiteren zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Anlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal festgesetzte Trauf- (THmax) und Firsthöhe (FHmax) bestimmt.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

- Grundflächezahl: 0,6
- Geschossflächenzahl: 1,2
- Zahl der Vollgeschosse: II
- Maximale Traufhöhe (THmax): 8,50m
- Maximale Firsthöhe (FHmax): 11,50m

Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist in der Planzeichnung festgesetzter Höhenbezugspunkt.
Der Punkt ist vor Beginn der Baumaßnahme zu sichern.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Geltungsbereich ist eine offene Bauweise (o) zulässig.

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

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr, 6 BauGB werden folgende Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen:

- Innerhalb des Geltungsbereichs sind 2 Privatwohnungen und 6 Ferienwohnungen zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

6. Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind zulässig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

7. Verkehrsflächen

Zur Anbindung an die L 170 wird die bestehnde Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

II. GRÜNORDERNISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 BauGB)

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 Nebenanlagen genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Je angefangene 500m² 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, gemäß Pflanzenliste zulässig.

2, Pflanzenlisten

Tabelle 1: Pflanzenliste für einheimische, standortgerechte Gehölze, Teil A - Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer plantanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastiane
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstsorten, Hochstämme	

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

Tabelle 2: Pflanzenliste für einheimische, standortgerechte Gehölze, Teil B - Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Gustrum vulgare	Liguster
Rosa	i.S.
Obststräucher	i.S.
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

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

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

4. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

IV. ENTWÄSSERUNG

Niederschlagswasser: Die Einleitung erfolgt in den östlich des Planbereichs gelegenen Leukbach.

Schmutzwasser: Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt in der bestehenden mechanisch-biologischen Kleinkläranlage.

V. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Daher wird empfohlen, den Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

Zur Vermeidung von Zerstörungen der Bodeneigenschaften sowie des Verlusts von beliebtem Oberboden innerhalb nicht zu versiegelnder Flächen des Geltungsbereichs wird vor Beginn der Bauarbeiten innerhalb des Baufeldes der Oberboden gemäß DIN 18915 abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Hierzu enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis: Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 18915 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Munitionsgefahren 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.

Im Falle des Fundes von Denkmälern oder Denkmalresten ist die Landesdenkmalbehörde umgehend zu informieren. Das saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG), insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot gem. SDschG § 12, sind einzuhalten.

TEIL-B TEXTTEIL
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB I.V. MIT BAUNVO

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Flächenbefestigungen ist § 10 Abs. 1 LBO 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 so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die Abfallwirtschaftssatzung des Entsorgungsverbandes Saar (EVS) sowie die einschlägigen Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sind zu beachten.

Rodungsarbeiten sollen im Zeitraum vom 01.10.-28.02 erfolgen.

Bei Funden von Altlasten ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Tel. 0681 8500, zu informieren.

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

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414),zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548),

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509),

Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20, November 2015 (BGBl. I S, 2010) geändert worden ist,

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 12 G v. 24.5.2016 I 1217 geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490,2491) geändert worden ist.

Fauna- Flora- Habitat-Richtlinie (FFH - 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 22.7.1992, 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 8,11,1997, S, 42) sowie Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 zum Schutz der wildlebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume (Vogelschutzrichtlinie) gemeinsam zusammengefasst als „Natura 2000".

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsbl. S. 2599),

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) Vom 15. Januar 1964* in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17, Juni 2015 (Amtsbl, I S, 376),

Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 30, Juli 2004 (Amtsbl, S, 1994), zuletzt geändert am 3, Dezember 2013 (Amtsbl, I 2014 S, 2),

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG)(Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19, Mai 2004 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13, Oktober 2015 (Amtsbl, I S, 790),

Landesbauordnung (LBO) vom 18. Februar 2004 (Amtsbl, S, 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15, Juli 2015 (Amtsbl, I S, 632),

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsbl. S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15, Juli 2015 (Amtsbl. I S, 632),

Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. S. 990), zuletzt geändert am 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393),

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) vom 30, Oktober 2002 (Amtsbl S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13, Oktober 2015 (Amtsbl, I S, 790),

Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG) vom 15. Dezember 1976 (Amtsbl. S. 1151), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25, Juni 2014 (Amtsbl, I S, 306),

Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung" - LEP- Siedlung vom 4, Juli 2006 (Amtsbl, S, 962),

Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt" - LEP- Umwelt vom 13. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1574), zuletzt geändert durch die 1. Änderung, betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie, vom 27. September 2011 (Amtsbl, S. 342),

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat in seiner Sitzung am 16.12.2016 gem. BauGB § 2 Abs. 1 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Retschmühle" im Ortsteil Hellendorf gefasst, Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Perl ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. BauGB § 3 Abs. 1 erfolgte am __.__.2017 in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung im Bürgerhaus Eft-Hellendorf.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Gemäß BauGB § 4 Abs. 1 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom __.__.2017 frühzeitig unterrichtet, Es wurde zur Stellungnahme bezüglich beabsichtigter oder bereits eingeleiteter Planungen, sonstiger Maßnahmen oder Informationen, soweit diese für die städtebauliche Ordnung dieses Vorhabens bedeutsam oder für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein können, bis zum __.__.2017 aufgefordert. Weiter wurde zur Stellungnahme im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliierungsgrad der Umweltprüfung nach BauGB § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat in seiner Sitzung am __.__.2017 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Retschmühle" beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht, den nach Einschätzung der Gemeinde bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie den verfügbaren umweltbezogenen Informationen erfolgte im Zeitraum vom __.__.2017 bis __.__.2017 (einschl.). Die Auslegung erfolgt im Rathaus der Gemeinde Perl, Bauamt, Zimmer 1,07,
Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte am 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,

Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme gem, BauGB § 4 Abs, 2 bis zum __.__.2017 aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem, BauGB § 3 Abs, 2 Satz 2,

VERFAHRENSVERMERKE

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 __.__.2017 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt.

Beschluss des Bebauungsplanes
Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat in öffentlicher Sitzung am __.__.2017 denvorhabenbezogenen Bebauungsplan "Retschmühle" gem. BauGB § 10 Abs. 1 als Satzung beschlossen, Die Begründung wurde mit Beschluss gleichen Datums gebilligt.

Ausfertigung des Bebauungsplanes
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Retschmühle" mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Perl übereinstimmt und dass die für die Rechtwirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden, Die Plangrundlage entspricht dem aktuellen Kataster,

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde mit Datum vom __.__.2017 ausgefertigt.

Perl, den

Der Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem, BauGB § 10 Abs. 3 wurde angeordnet und am __.__.2017 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan, Begründung und Umweltbericht bei der Gemeindeverwaltung Perl, Bauamt, Zimmer 1,07 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 Abs. 1 und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem, BauGB § 44 hingewiesen, Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan "Retschmühle" rechtskräftig.

Perl, den

Der Bürgermeister

AUFTRAGGEBER

Daniel Moersch
Retschmühle
66706 Perl

PROJEKT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Retschmühle" im Ortsteil Eft-Hellendorf in der Gemeinde Perl

PLANINHALT

Planzeichnung mit Textteil

BEARBEITER
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann
Dipl.- Geogr. Andreas Heinke

ZEICHNERIN
M. Hewer

STAND
Entwurf zur Beteiligung gemäß BauGB § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1

PLOTTDATUM
17.01.2017

BLATTGRÖSSE
0,54 m²

MAßSTAB
Planzeichnung: 1:1.000
Übersichtskarte: o. M.
Luftbild: o. M.

PAULUS & PARTNER INGENIEURBÜRO

Hauptsitz
Im Gewerbepark 5
66687 Wadern
Tel. +49 6871 90280
Fax +49 6871 902830

Büroniederlassungen
Am Dreiländereck 11
66706 Perl
Tel. +49 6867 560600
Fax +49 6867 5610336

Kochstraße 13
54290 Trier
Tel. +49 651 97609810
Fax +49 651 97609815

www.paulus-partner.de
info@paulus-partner.de

Gesellschafter und Beratende Ingenieure
Edgar Mohsmann
Dipl.-Ing. (FH)
Rainer Nolte
Dipl.-Ing. (FH)

Wasserwirtschaft
Verkehrsanlagen
Ingenieurbau
Bauleitplanung
Landschaftsplege
Ingenieurvermessung
Sport- und Freizeitanlagen
Projektsteuerung
SiGe-Koordination

Datei: S:\2016-26\9_B-Plan\4-FB-Beteiligung-3-4-1\Planwerk\2016-26-LP1-VBP-Retschmühle-Planzeichnung.dwg