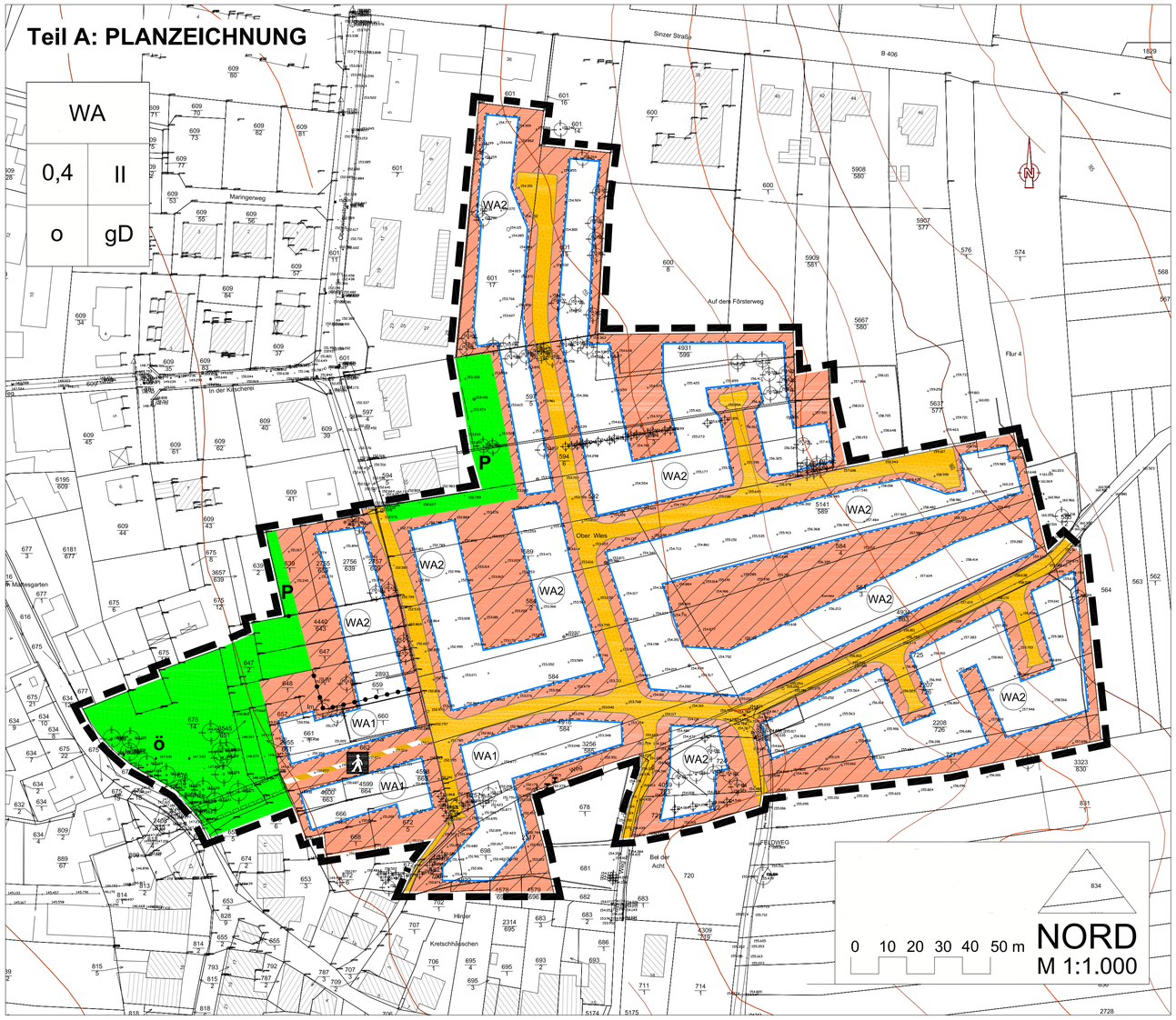
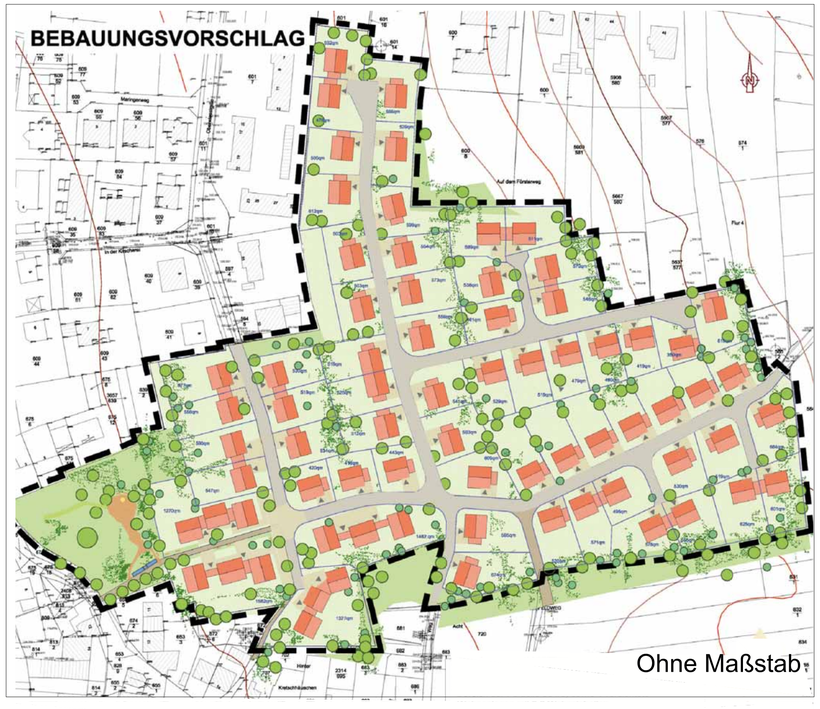
GEMEINDE PERL - ORTSTEIL NENNIG

ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE "OBERWIES" UND "OBERWIES ERWEITERUNG"

Teil A: PLANZEICHNUNG





LEGENDE

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Nutzungsschablone

1	
2	3
4	5

1 Art der baulichen Nutzung
2 GRZ
3 Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
4 Bauweise, hier: o = offene Bauweise
5 Dachform, hier: gD = geneigte Dächer

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ö = Öffentliche Grünfläche
p = Private Grünfläche

5. Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (Teilbereiche WA 1 und WA 2) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 NauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig festgesetzt.

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

2.1 Grundflächenzahl
Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf.

2.2 Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen
Gem. §§ 16 und 20 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß festgesetzt.
Ferner wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante festgesetzt. Für die beiden südlich des Fußweges bzw. der in Ostwest-Richtung verlaufenden Haupterschließungsstraße gelegenen Teile des WA1 sowie den südwestlichen Teil des WA2 wird festgesetzt, dass bei Einhaltung der maximalen Zahl von II Vollgeschossen eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe als Ausnahme zulässig ist.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie im WA1 auch dreizeilige Hausgruppen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

5. Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb des Baugebietes (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) allgemein zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind. Im Bereich der Hausgruppen im WA1 sind je Hausgruppe 8 Wohnungen zulässig.

7. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Im Bebauungsplan werden die Erschließungsstraßen einschließlich ihrer Seitenflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
Ferner wird eine Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt.

8. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Im Bebauungsplan werden private Grünflächen der Zweckbestimmung "Hausgärten" festgesetzt.
Ferner wird eine öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung "Festplatz" festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind ein Spielplatz, Verweilbereiche und ein Festplatz mit Grillhütte zulässig.

9. Geh- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. 1 Hochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Pflanzliste

Bäume		i.S.	Sträucher		
Obstbäume	Acer campestre	Feldahorn		Cornus sanguinea	Hartriegel
	Acer platanoides	Spitzahorn		Corylus avellana	Hasel
	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie		Ligustrum vulgare	Liguster
	Carpinus betulus	Hainbuche		Rosa	i.S.
	Castanea sativa	Esskastanie		Obststräucher	i.S.
	Prunus avium	Vogelkirsche		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Sorbus aucuparia	Eberesche		Viburnum opulus	Schneeball

II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

1. Gestalterische Festsetzungen
Für die Hauptgebäude innerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, dass geneigte Dächer zulässig sind. Es sind ausschließlich Dacheindeckungen in Rottönen sowie in Grautönen und schwarz zulässig.
Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie einheitlich gestaltet sind und ihre Gesamtlänge nicht größer als die halbe Länge der Traufe ist. Es wird festgesetzt, dass ausschließlich Putzfassaden mit hellen Anstrichen zulässig sind.

2. Niederschlagswasser
Das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 4 cbm je Grundstück betragen. Innerhalb des Baugebietes erfolgt die Schmutz- und Regenwasserentsorgung im Trennsystem.

3. Stellplätze
Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 7 LBO wird festgesetzt, dass auch bei Wohngebäuden mit bis zu 2 Wohnungen auf dem Baugrundstück die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen sind.

III. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzone III des noch festzusetzenden Wasserschutzgebietes Perl-Nennig.

IV. Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

V. Festsetzung gem. § 1a Abs. 3 BauGB
Alle Kosten für Kompensationsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen werden in Anwendung der §§ 135 a-c BauGB den Bauflächen in den WA zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaute Grundstücksfläche.

HINWEISE

1. Seitens des Ministeriums für Inneres, Familie, Frauen und Sport wird darauf hingewiesen, dass im Planungsbereich Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen.
2. Seitens des Entsorgungsverbandes Saar (Abfallwirtschaft) wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Hausabfallentsorgungssatzung des EVS - hier die §§ 5 und 12 (Amtsblatt des Saarlandes vom 29.12.2000, S. 2221) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten sind.
3. Seitens des Landkreises Merzig-Wadern (Gesundheitsamt) wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1BauGB berücksichtigt werden und bezüglich der Brauchwassernutzung die Vor- gaben nach der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV 2001) beachtet werden.
4. Seitens der Deutschen Bahn Services Immobilien GmbH wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen (Insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub usw.) entstehen. Entschädigungsansprüche und Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden.
5. Seitens der Deutschen Telekom AG T-Com wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom befinden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang möglich ist. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Ressort Produktion Technische Infrastruktur 11, PB 3, 06861-7702109, über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. d. Bekanntm. v. 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zul. geänd. d. Art. 3 d. Ges. v. 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Bekanntm. der Neuf. v. 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zul. geänd. d. Art. 3 d. Ges. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zul. geänd. d. Art. 40 d. Ges. v. 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) v. 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geänd. durch Art. 3 des Gesetzes v. 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntm. v. 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245). zuletzt geänd. durch Artikel 2 des Gesetzes v. 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) , neugef. d. Bekanntm. v. 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zul. geänd. durch Art. 66 des Gesetzes v. 31.10.2006 (BGBl. I S. 2407)
Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 d. Gesetzes zur Neuordnung d. Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts v. 18.02.2004 (Amtsblatt S. 2606), geänd. d. Gesetz v. 19.05.2004 (Amtsblatt S. 1498)
Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft - **Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** i.d. Neufassung vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726)
Saarländisches Wassergesetz (SWG) i.d.F. der Bekanntm. v. 30.07.2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Gesetz v. 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) i.d.F. v. 30.10.2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geänd. durch Gesetz v. 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726)
der **§ 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** i.d. Neufassung v. 27.06.1997 (Amtsblatt v. 01.08.1997), zul. geänd. durch Gesetz v. 06.09.2006 (Amtsblatt S. 1694 berichtigt S. 630)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Perl hat am 06.04.2006 die Änderung der Bebauungspläne "Oberwies" und "Oberwies Erweiterung" im Ortsteil Nennig beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Der Beschluss, die Bebauungspläne zu ändern, wurde am 13.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 03.04.2006 bzw. am 16.10.2006 jeweils im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Ortsrates Nennig (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Ergebnisse wurden vom Gemeinderat am 15.03.2007 in die Abwägung eingestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) wurde mit Schreiben vom 30.08.2006 durchgeführt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2006 an der Änderung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Perl am 15.03.2007 in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 29.12.2006. bis einschließlich 29.01.2007 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 und welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, am 21.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden wurden mit Schreiben vom 21.12.2006 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 15.03.2007 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 02.04.2007 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Perl hat am 15.03.2007 den Bebauungsplan Änderung "Oberwies" und "Oberwies Erweiterung" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan Änderung "Oberwies" und "Oberwies Erweiterung" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Perl, den 15.03.2007

Der Bürgermeister
Hoffmann

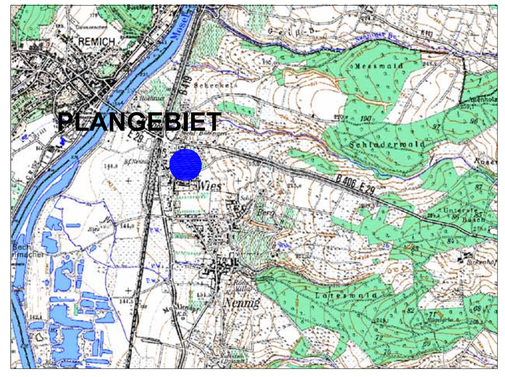
Der Satzungsbeschluss wurde am 21.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Änderung "Oberwies" und "Oberwies Erweiterung", bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) sowie Begründung einschließlich Umweltbericht, in Kraft.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Perl, den 24.05.2007

Der Bürgermeister
I.V.
Stegmann
Erster Beigeordneter

GEMEINDE PERL

ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE "OBERWIES" UND "OBERWIES ERWEITERUNG"



Stand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag
der F&B Constructions
für die Gemeinde Perl
Völklingen, im Mai 2007

agsta UMWELT
ARBEITSGRUPPE STADT- UND UMWELTPLANUNG GMBH
Saarbrücker Straße 176
66333 VÖLKLINGEN
Tel. 06898 / 33077
Fax 06898 / 37203
email: info@agsta.de