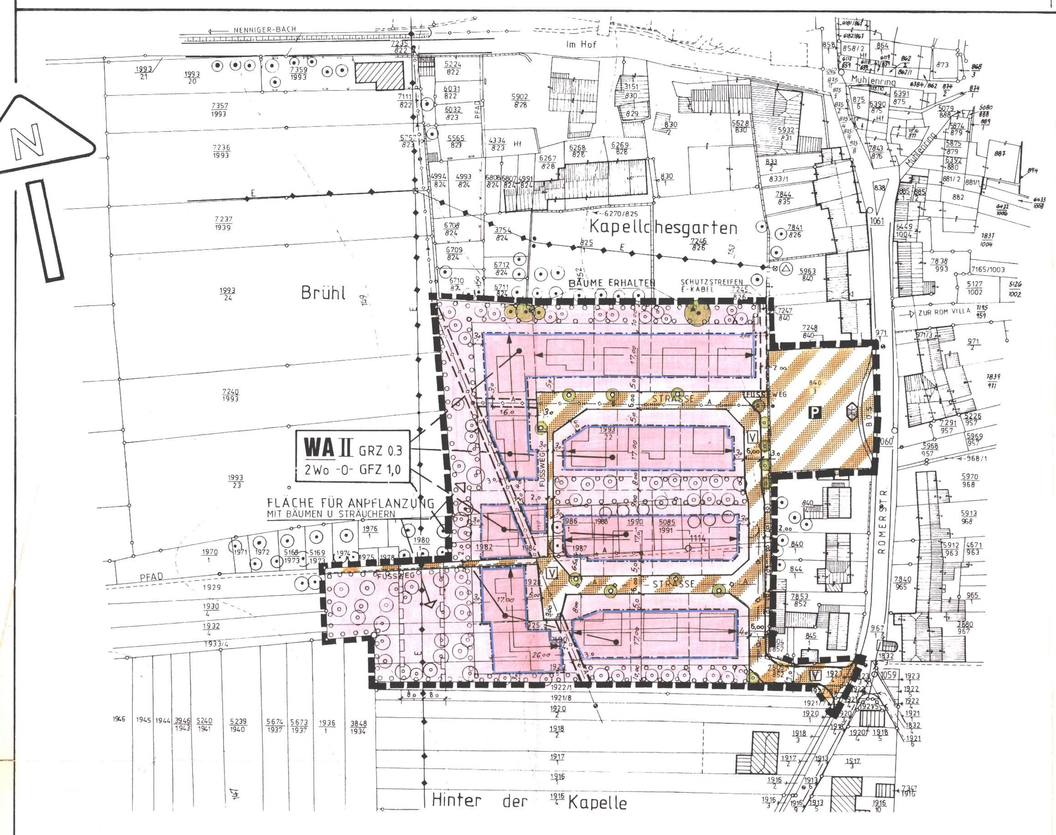


Planungsrechtliche Textfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch und §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 zulässige Anlagen: siehe BauNVO § 4 Abs. 2

1.3 Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO durch die Angabe der:

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)
Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)
Geschoßzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)
in der Planzeichnung festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO). Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke zulässig. Auf den Flächen für Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind keine Nebenanlagen zulässig. Für die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen gilt die Ausnahmeregelung gem. § 14 Abs. 2 BauNVO.

4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
Nicht überdachte Stellplätze sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und in der überbaubaren Grundstücksfläche, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf jedem Baugrundstück ist ein Wohngebäude mit nur 2 Wohnungen zulässig.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

siehe Plan;

Schutzstreifen für Verlegung eines Erdkabels zur Trafostation und bestehende Elektrizitätsfreileitung zugunsten der VSE.

Schutzstreifen für Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde Perl.

7. Maßnahmen der Grünplanung und Landschaftspflege

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) in Anwendung des § 8 BNatSchG

Im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke und für die Fläche zwischen den Baugrundstücken und der nach Westen angrenzenden Feldlage, werden zur Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Für die Bepflanzungsflächen auf den Baugrundstücken sind auf je 100 m² 2 Hochstämme, 4 Heister und 30 Sträucher nach der Pflanzliste zu verwenden.

Die Fläche zwischen den Baugrundstücken und Feldlage ist mit Obstbäumen (alle Sorten) zu bepflanzen.

7.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) in Anwendung des § 8 BNatSchG

Die im Norden entlang des Geltungsbereiches vorhandenen Nuß- und Kirschbäume sind zu erhalten.

7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) in Anwendung des § 8 BNatSchG

Die Freiflächen der Baugrundstücke, die nicht als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind als Haus-Nutz- und Ziergärten anzulegen. Dabei sind je 200 m² Grundstücksfläche mind. 1 Hochstamm und 15 Sträucher anzupflanzen. Dabei müssen 75 % der Pflanzen Laubgehölze der Pflanzliste sein.

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind entlang der Straßen 14 Einzelbäume (Hochstämme) zu pflanzen. Die Baumscheiben jeweils mind. 4 m² und der Streifen entlang der vorhandenen Mauer sind mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2 Wo — Zahl der Wohnungen höchstens
GRZ — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) z. B. 0,3 als Höchstgrenze
GFZ — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) z.B. 1,0 als Höchstgrenze
II — Geschoßzahl höchstens (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

-O- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
Hauptfirstrichtung

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P — Öffentliche Parkfläche
V — Verkehrsberuhigter Bereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

A — Abwasserleitung
E — Elektrizitätsleitung

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Baumpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Baumerhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Freileitung - Elektrizität
Erdkabel - Elektrizität und Abwasserleitung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7.4 Für die Anpflanzungen dürfen nur die Pflanzenarten und Qualitäten der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden.

Bäume:

Acer Campestre	Feld-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Inglans regia	Walnuß
Malus sylvestris	Holz-Apfel/Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Walnuß und Obstbäume aller Sorten	

Sträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Hedera helix	Efeu
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Rote-Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Ribes nigrum	Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzqualitäten: Bäume 2 - 3 xv, STU 12 - 14 cm, Heister 2 x v, 100 - 150 cm, Sträucher 2 xv, 100 - 150 cm

8. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8 a BNatSchG)

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Nr. 7 werden den Grundstücken des Vorhabensträgers (private Bauherren) zugeordnet.
Die Maßnahmen sind als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft von den Eingriffsverursachern durchzuführen, die Kosten sind anteilig auf die zugeordneten Grundstücke anzurechnen.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs: Siehe Plan

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 93 Abs. 5 Landesbauordnung

Gestaltung der Hauptgebäude

- Geschoßhöhen: Max. 2,90 m von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Rohdecke
- Dachform und Dachgestaltung
  Geneigte Dächer, Dachneigung 25 - 40°, Drempel sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zugelassen (gemessen von Oberkante Dachgeschoßdecke bis Oberkante Fußpfette). Zur Dachdeckung sind großformatige Wellzementplatten und Metallplatten nicht zulässig.

Gestaltung der Garagen

- Dachform und Dachgestaltung
  Flach- und Satteldach. Dachneigung 25 - 40 °.

Gestaltung der Einfriedungen

- Grundstückseinfriedungen (Mauern, Staketenzäune, Holzzäune, Hecken) entlang der Straßenverkehrsfläche und an den seitlichen Grundstücksgrenzen von der Straße bis zur vorderen Baugrenze sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
  Einfriedungen mit Zäunen oder Hecken sind ab der vorderen Baugrenze nach hinten und an der hinteren Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 1,80 m einschließlich einer max. Mauersockelhöhe von 0,20 m zulässig.
  Einfriedungen von Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen durch Tore, Ketten usw. zur Straßenverkehrsfläche sind unzulässig.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. 1 S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. 1 S. 446)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. 1 S. 466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1 S. 58)
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, S. 477)
- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 22. Juni 1994 (Amtsblatt des Saarlandes vom 08. August 1994, S. 1078)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. 1 S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. 1 S. 446)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches naturschutzgesetz SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)

Planunterlagen

Die Planunterlage wurde auf der Grundlage der Katasterkarten M. 1 : 1000 des Katasteramtes Merzig, mit Stand vom Dezember 1990 erstellt.

Hinweise

- Nach vorliegenden englichen und amerikanischen Luftaufnahmen ist im Planungsgebiet mit Munitionsgefahren zu rechnen. Vorsorgliches Absuchen ist erforderlich.
- Das DVGW-Regelwerk GW 125 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist zu beachten.

BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG) "BRÜHL - KAPELLCHESGARTEN"

GEMEINDE PERL
ORTSTEIL NENNIG

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat am 26.06.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Brühl-Kapellchesgarten" beschlossen (§ 2 BauGB). Der Beschluß diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 04.07.1986 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan wurde am 04.07.1991 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 28.06.1991 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange, wurden mit Schreiben vom 10.09.1992 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 15.12.92 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

  Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung hat in der Zeit vom 18.03.1996 bis einschließlich 18.04.1996 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

  Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.3.96 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

  Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.03.1996 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

  ~~Die~~ Während der Auslegung ~~eingegangenen~~ Anregungen und Bedenken ~~wurden vom Gemeinderat am ..... geprüft.~~ nicht vorgebracht.
  ~~Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit~~ Schreiben vom ..... mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) bzw. wurde diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht. Die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung ~~während der Dienststunden~~ eingesehen werden kann, wurde am ..... ~~ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB).~~
- Der Gemeinderat hat am 19. Nov. 1996 den Bebauungsplan "Brühl-Kapellchesgarten" als Satzung beschlossen und ausgeführt (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung.

  Perl, den 10. Jan. 1997 — Der Bürgermeister (Hoffmann)

  Gemeinde Perl Kreis Merzig-Wadern -3-

- Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs.1, 1. Halbsatz i.V.m. § 8 Abs. 3, 2. Satz BauGB dem Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr angezeigt.

  Saarbrücken, den ~~25.02.1997~~

  SAARLAND Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr Postfach 102461 66024 Saarbrücken

  Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr, Az. C4-5051/92 Lutzki, Im Auftrag: (Lutzki)

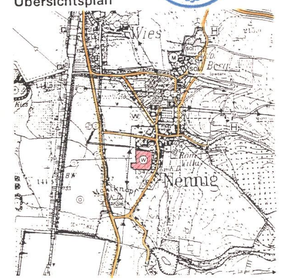
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 05. Juni 1997 ortsüblich bekanntgemacht.

  Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Brühl-Kapellchesgarten" bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung in Kraft (§ 12 Satz 4 BauGB). 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. Die Satzung ist am ~~05. Juni 1997~~ in Kraft getreten.

  Perl, den 05. Juni 1997 — Der Bürgermeister (Hoffmann)

  Gemeinde Perl Kreis Merzig-Wadern -3-

Übersichtsplan



M 1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG)

PLANBEZEICHNUNG: BRÜHL-KAPELLCHESGARTEN
GEMEINDE: PERL ORTSTEIL: NENNIG

BEARBEITET: WACHECK

LANDKREIS MERZIG - WADERN BAU- UND PLANUNGSAMT

MERZIG, DEN 06. FEBR. 1996
DER LANDRAT
I. A.