Teil B: Textteil

Festsetzungen gem. §9 BAUGB i.V.m. BAUNVO

Festsetzungen durch Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (gem. §4 BauNVO) werden die Nutzungsarten wie folgt festgesetzt:
   a) zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
      1. Wohngebäude
      2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
      3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
   b) ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
      1. Betriebe des Beherbergungsbetriebes
      2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
   c) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
      1. Tankstellen
      2. Gartenbaubetriebe
      3. Anlagen für Vergnügungen
2. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Bezugshöhe ist die Straßenoberkante in der Grundstücksmitte. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand-(Fassade).
3. Im Bereich der offenen Bauweise ist nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig. Die straßenseitigen Gebäudelängen dürfen max. 18 m bei Einzelbebauung sowie max. 25m bei Doppelhausbebauung nicht überschreiten.
4. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten.
5. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
6. Die Stellung der Gebäude wird durch die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn nur durch eine abweichende Firstrichtung beim Einbau solarer oder verwandter Energiegewinnungsanlagen ein technisch höchstmöglicher Wirkungsgrad erreicht werden kann.
7. Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauGB nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Gem. § 12 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. überdachte Stellplätze ist ein Abstand von mind. 5.50 m als Stauraum einzuhalten.
8. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise 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.
9. Das Baugebiet wird über eine Haupterschließungsstrasse mit seitlichen Stichstraßen verkehrstechnisch erschlossen. Die Haupterschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und mit beidseitigem Gehweg ausgebaut. Die seitlichen Stichstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt und als Wendehammer ausgebaut. Die im Baugebiet geplanten Fußwege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
10. Die Fläche für die Verlegung der Entsorgungsleitungen auf privaten Grundstücksflächen, wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Gemeinde Perl gemäß § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB belastet. Die Breite wird mit 3m festgesetzt, da diese Breite zum Befahren mit Baufahrzeugen erforderlich ist.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

1. Die selbständigen Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m gegenüber dem Ausgangsniveau sind unzulässig, wenn notwendige Böschungen eine Neigung von 1:3 überschreiten.
2. Sichtschutzmauern (Mauern über 80 cm Scheitelhöhe) sind als Einfriedungen sowie in Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
3. Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 – 45° zulässig. Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Materialien und Farben der Dacheindeckung sind den umliegenden Gebäuden anzugleichen.
   Es sind nur anthrazitfarbene und ziegelrotfarbene Dacheindeckungen zulässig.
4. Drempel sind bei eingeschossiger Bauweise bis max. 90 cm zulässig, bei mehrgeschossiger Bauweise sind Drempel unzulässig.
5. Garagen und überdachte Stellplätze sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.
6. Die Verblechen gottbaulich genutzter Grundstücke dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
7. Auf jedem Baugrundstück sind 1,5 Stellplätze pro Wohnung mindestens aber 2 Stellplätze anzulegen.
8. Die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Oberperl für das Gelände "IN DEM GEWÄNNCHEN" vom 17. Juli 1968 (Amtsbl. 1969 Seite 171) sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht mehr anzuwenden.

III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20, 25 BauGB)

1. Gem§§ § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB werden 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 anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen festgesetzten Bäume und Sträucher sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze, vornehmlich Obstbäume gem§§ Pflanzliste zulässig.
2. Die Fläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und ist als Kinderspielplatz anzulegen.
3. Flachdächer von Gebäuden und Garagen sind zu begrünen.
4. Pflanzenlisten für einheimische, standortgerechte Laubgehölze:

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	Obstbochstämme
Mindestpflanzqualität:	2 x verpflanzte Hochstämme StU 10/12 cm, bei Obst auch StU 8/8 cm

5. Die mit Et ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gem§§ siedlungswasserwirtschaftlichen Anforderungen zu Retention und Ableitung-temporär anfallenden Außengebietswassers herzurichten. Die übrigen Flächenanteile sind als Wiese in extensiver Pflege anzulegen.
6. Für das anfallende Niederschlagswasser wird gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen eine Rückhaltung durch z. B. Zisternen im Umfang von 50 l Speichervolumen je 1 m² versiegelter Fläche auf den einzelnen Grundstücken sowie eine Nachnutzung für z.B. Gartenbewässerung empfohlen. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist in die öffentliche Regenwasserableitung zu übergeben. Aufgrund der besonderen geologischen Gegebenheiten ist ein gezieltes Speichern in Erdbecken/-mulden mit Versickerungspflicht untersagt.
7. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, sofern die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert.

IV. Maßnahmen und Flächen für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird im Trennsystem entwässert. Die Anlagen zur Regenwasserableitung auf öffentlichen Grünflächen (E1) wie zur Darstellung vorgesehenen privaten Grundstücksflächen sind zeitgleich mit dem Verkehrsausbau der Erschließungsstraßen herzustellen und auf Dauer zu erhalten bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems sicherzustellen.
2. Retentionseinrichtungen auf privaten Grundstücken sind zeitgleich mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.
3. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.
4. Die Maßnahmen auf öffentlichen Flächen und gem§§ E1 sind allen Baulosen sowie den neuen Verkehrsflächen zur inneren Erschließung zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Anteil versiegelter/versiegelbarer Flächen zugrundegelegt. Die Zuordnung erfolgt demnach zu 70% auf die Baulosen und zu 30% auf die neuen Verkehrsflächen.

V. Veränderungssperre (§ 14 BauGB)

Die Teilung eines Grundstückes innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

VI. Anmerkungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Bei Ausführung von Dächern als begrüntes Dach oder Energiedach ist eine Abweichung von den Festsetzungen gem. II/3 nach technischen Erfordernissen zulässig.

VII. Hinweise/Empfehlungen/Nachrichtliche Übernahme

1. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in natürlichem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB); DIN 18915 in aktueller Fassung ist zu beachten.
2. Die Errichtung von Solarkollektoren und Energiedächern ist zulässig.
3. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände nach dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
4. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat am 08. August 2000 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "In dem Gegänchen" vom 05. Oktober 1968 im vereinfachten Verfahren gem§§ 13 BauGB beschlossen (§ 2 Abs.1 Satz 2 BauGB). Der Beschluss den Bebauungsplan zu ändern, wurde am 10. August 2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 08. August 2000 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. August bis 18. September 2000 einschließlich, im Rathaus in Perl öffentlich ausgelegen (§ 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, das Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10. August 2000 ortsüblich bekannt gemacht(§ 3 Abs.2 BauGB).
- Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 13 Nr. 3 BauGB). Hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11. August 2000 um die Stellungnahme gebeten.
- Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 19. September 2000 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 28. September 2000 mitgeteilt (§ 3 Abs.2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 30.Oktober 2000 den Bebauungsplan "IN DEM GEWÄNNCHEN – 1. Änderung" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs.1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung.

Perl, den 24.11.2000 (Siegel) Der Bürgermeister
gez. Hoffmann

- Der Satzungsbeschluss wurde gem§§ § 10 Abs.3 BauGB am 30.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
  Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "IN DEM GEWÄNNCHEN-1. Änderung" in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

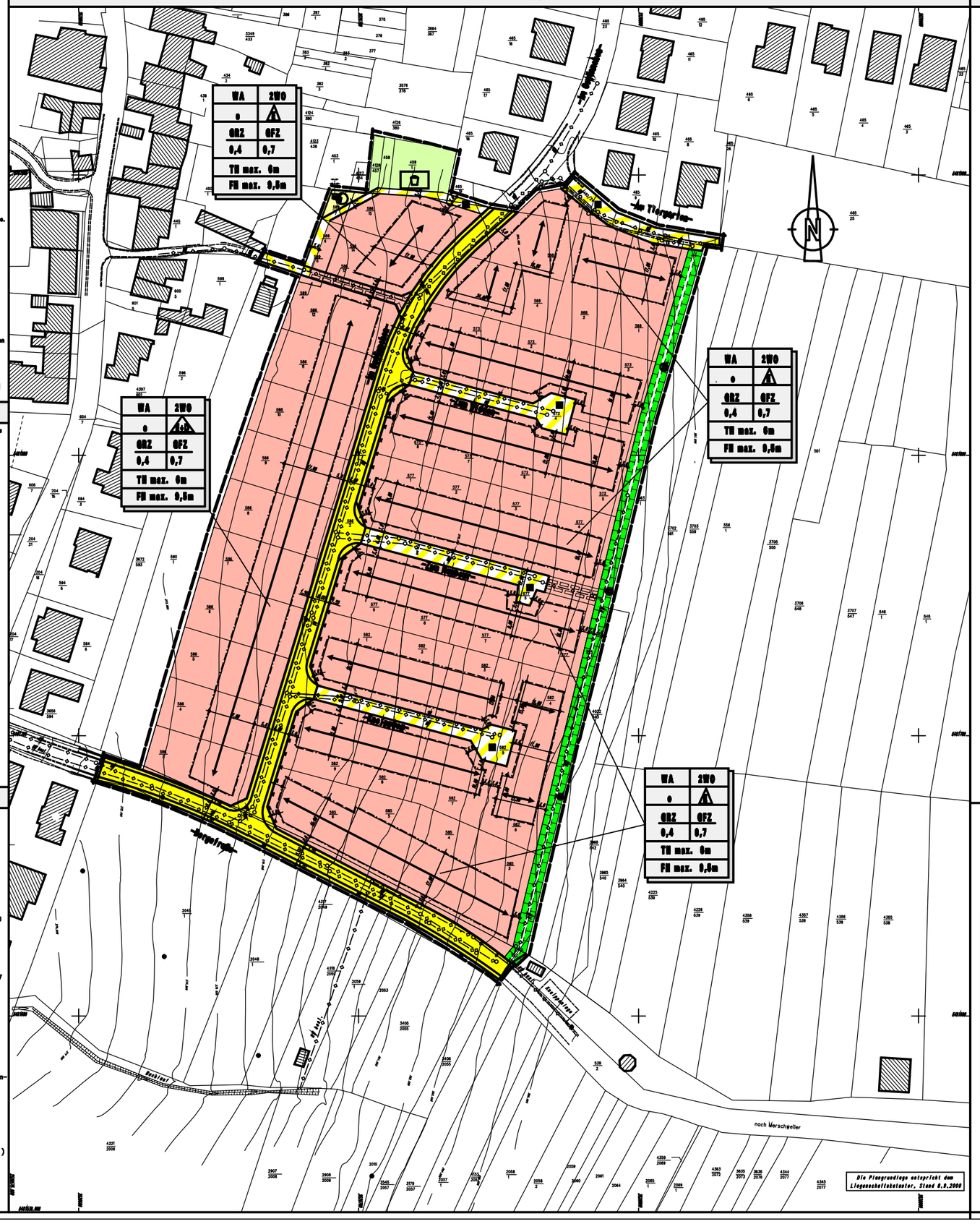
Perl, den 30.11.2000 (Siegel) Der Bürgermeister
gez. Hoffmann

Gesetzliche Grundlagen

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

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S.2141) inkl. Berichtigung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I. S. 2902).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993(BGBl. I S.466).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990–PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58).
- Die Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung – LBO) vom 27.März 1986 (Amtsbl. S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1415 vom 08.Juli 1998 (Amtsbl. S .721).
- Das Kommunalabgabenverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), geändert durch Gesetz Nr. 1414 vom 14. Oktober 1998 (Amtsbl. S. 1030).
- Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21.September 1998 (BGBl. I S.1998).
- Das Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz – SNG) vom 19.März 1993 (Amtsbl. S. 346), zuletzt geändert durch Artikel 10 § 4 (41) des Gesetzes vom 27. November 1996 (Amtsbl. S. 1239).
- Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.Mai 1990 (BGBl.I, S.880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.1998 (BGBl. I S.3178)
- Das Saarländische Hochbaurechtsgesetz vom 28.Februar 1973 (Amtsbl. S.210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr.1587 vom 19. Oktober 1997 (Amtsbl. S. 1150).
- Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I. S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25 August 1998 (BGBl. I. S. 2455).
- Das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 1998 (Amtsbl. S. 306).

TEIL A: PLANZEICHNUNG "IN DEM GEWÄNNCHEN" I.ÄNDERUNG



Planzeichenerläuterung

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Allgemeines Wohngebiet
(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
FH max 9.0m — Höhe baulicher Anlagen, hier Firsthöhen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §16 BauNVO)
TH max 6.0m — Höhe baulicher Anlagen, hier Traufhöhe (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §16 BauNVO)
o — Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §22 Abs.2 BauNVO)
E+D — Hausform: Doppel und Einzelhäuser
GRZ: 0.4 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 16, 19 BauNVO)
GFZ: 0.7 — Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 16, 20 BauNVO)
2WO — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen, hier: 2 (§ 9 Abs.1 Nr.6)

BAUFENSTER/BAULINIE/BAUGRENZE
Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN:(§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg

Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs.6 BauGB)
Elektrizität

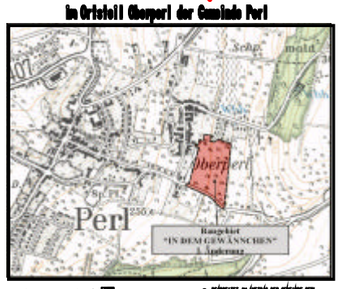
Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB) unterirdische Leitungen
Regenwasserableitung
Schmutzwasserableitung
Wasserversorgung

GRÜNFLÄCHEN
Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB)
Öffentliche Grünflächen
Spielplatz

Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
Bereich ohne Ein-und Ausfahrt
Hauptfirstrichtung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
Parzellengrenze
111/2a — Parzellennummer
371.69 — Höhenlinien

BEBAUUNGSPLAN "IN DEM GEWÄNNCHEN" I.Änderung

im Ortsteil Oberperl der Gemeinde Perl



PÄULUS & PÄRTL INGENIEURBÜRO
66687 WADERN
Hl. Brunn. 6
Tel. (06871) 90280
Fax. (06871) 902830
bearbeitet: DIPLOMLAND STEINER
Dipl.-Ing (FH) VDH/KBI
VOLKER TUTTEL
Dipl.-Ing (FH) KBI

- BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE PERL
- PLANZEICHNERISCH: Dipl.-Ing. Edgar Päulus
- Genehmigt: Stille Tapprich Kerstin Casper
- Änderung im Oktober 2000
- M 1:500