Teil A: PLANZEICHNUNG (M 1:1000)

Bebauungsplan "Ortslage Oberperl - 1. Änderung und Erweiterung" im Ortsteil Oberperl der Gemeinde Perl

Hinweise zur 1. Änderung des Bebauungsplans

Teil A – Planzeichnung:

- Die räumlichen Teiländerungsbereiche 1-6 des Bebauungsplans „Ortslage Oberperl – 1. Änderung" sind **farblich hervorgehoben.**
- Für die übrigen Bereiche gilt der Bebauungsplan „Ortslage Oberperl" (Datum der Ausfertigung: 06.11.2018) unverändert.

Teil B – Textteil:

- Die textlichen Änderungen/Ergänzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind **farblich gekennzeichnet (blaue Schrift)**.
- Sie gelten für den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Ortslage Oberperl" (Datum der Ausfertigung: 06.11.2018) sowie für die Änderungsbereiche im Rahmen des Bebauungsplans „Ortslage Oberperl – 1. Änderung".
- Der Textteil des Bebauungsplans „Ortslage Oberperl – 1. Änderung" gilt entsprechend für den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Ortslage Oberperl" (Datum der Ausfertigung: 06.11.2018) sowie für die Änderungsbereiche im Rahmen des Bebauungsplans „Ortslage Oberperl – 1. Änderung".

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung
   - Allgemeines Wohngebiet - WA
   - Dorfgebiet - MD
2. Maß der baulichen Nutzung (siehe Nutzungsschablone)
   - GRZ 0,6 — Grundflächenzahl
   - GFZ 1.2 — Geschoßflächenzahl
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - Baulinie
   - Baugrenze
   - o — offene Bauweise
   - g — geschlossene Bauweise
   - ED — Hausform: Einzel- und Doppelhäuser
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
   - Flächen für den Gemeinbedarf (Bezeichnung siehe Planzeichnung)
   - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
5. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsfläche
   - Straßenbegrenzungslinie
6. Grünflächen
   - P — Private Grünfläche
7. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teiländerungen
   - Grenze des Geltungsbereiches der textlichen Änderungen/ Ergänzungen
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
   - Carport — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Carport
   - Hauptfirstrichtung
8. Sonstige Darstellungen
   - Flurstücksgrenze
   - 1920/9 — Flurstücksnummer
   - Gebäude (Bestand)

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 (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Dorfgebiet - MD (§ 5 BauNVO)

1.1.1. Zulässig sind gem. § 5 Abs. 2 BauNVO:
- Nr. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Nr. 2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Nr. 3 sonstige Wohngebäude,
- Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2. Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO, BauNVO § 5 Abs. 2:
- Nr. 8 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 9 Tankstellen.

1.1.3. Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
- ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten gem. BauNVO § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten).

1.2. Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

1.2.1. Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank-, und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2.2. Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2.3. Zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.2.4. Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3. Flächen für den Gemeinbedarf - FG

Als Flächen für den Gemeinbedarf (FG) werden festgelegt (siehe Planzeichnung):
- FG „Bürgerhaus"
- FG „Kapelle"

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl

2.1.1. Dorfgebiet - MD:
Die zulässige Grundflächenzahl, GRZ für die als Dorfgebiet - MD festgesetzten Bereiche wird gem. § 17 BauNVO mit **0,6/ 0,8** festgesetzt (siehe Planzeichnung).

2.1.2. Allgemeines Wohngebiet - WA:
Die zulässige Grundflächenzahl, GRZ für die als Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzten Bereiche wird gem. § 17 BauNVO mit **0,4** festgesetzt.

2.1.3. Flächen für den Gemeinbedarf:
Die zulässige Grundflächenzahl, GRZ für die als Fläche für den Gemeinbedarf - FG festgesetzten Bereiche wird mit **0,6** festgesetzt.

2.2. Geschossflächenzahl

2.2.1. Dorfgebiet - MD:
Die zulässige Geschossflächenzahl für die als Dorfgebiet - MD festgesetzten Bereiche wird gem. § 17 BauNVO mit **1,2** festgesetzt.

2.2.2. Allgemeines Wohngebiet - WA:
Die zulässige Geschossflächenzahl für die als Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzten Bereiche wird gem. § 17 BauNVO mit **0,8** festgesetzt.

2.3. Zahl der Vollgeschosse

2.3.1. Dorfgebiet - MD:
Die Zahl der Vollgeschosse in den als Dorfgebiet - MD festgesetzten Bereichen wird gem. § 20 BauNVO zwingend festgesetzt auf II Vollgeschosse.

2.3.2. Allgemeines Wohngebiet - WA:
In den als Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzten Bereichen sind gem. § 20 BauNVO als Höchstmaß II Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Teilbereichen eine **offene bzw. geschlossene Bauweise** festgesetzt bzw. auf eine Festsetzung verzichtet (siehe Planzeichnung).

In den als Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzten Bereichen ist nur **Einzel- und Doppelhausbebauung** zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von **Baugrenzen bzw. Baulinien** gem. § 23 BauNVO bestimmt (siehe Planzeichnung).

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:

4.1. Dorfgebiet - MD:
Festsetzung eines relativen Wertes: Innerhalb der als Dorfgebiet - MD festgesetzten Bereiche ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig:
1Wo/ 200m².

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegene Grundstücksflächen werden nicht angerechnet. Die Rundung erfolgt gem. Anlage 1 der Begründung.

4.2. Allgemeines Wohngebiet - WA:
Festsetzung eines relativen Wertes: Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzten Bereiche ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig:
1Wo/ 250m².

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegene Grundstücksflächen werden nicht angerechnet. Die Rundung erfolgt gem. Anlage 2 der Begründung.

4.3. Unabhängig von der Grundstücksgröße und der Art der baulichen Nutzung (MD-Dorfgebiet bzw. WA-Allgemeines Wohngebiet) sind (abweichend von den Festsetzungen der Nrn. 4.1. und 4.2.) je Wohngebäude 2 Wohnungen zulässig.

5. Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen

Kfz-Stellplätze sind zulässig im gesamten Bereich der Baugrundstücke.

Garagen und Carports sind zulässig im Bereich der ausgewiesenen Baufenster, in den seitlichen Abstandsflächen von Gebäuden sowie in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. In den gesondert ausgewiesenen Flächen für Carports sind diese zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig im Bereich von Hausvorflächen. Unter Hausvorflächen wird der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze/Baulinie bzw. deren straßenseitiger Verlängerung verstanden.

6. Nebenanlagen

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

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

7. Verkehrsflächen

Die bestehenden örtlichen Erschließungsstraßen werden als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Im nordöstlichen Planbereich wird als neue Erschließungsstraße die Planstraße A planungsrechtlich gesichert.

II. Grünordnerische Festsetzungen (BauGB §§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25, Abs. 1a, § 200)

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind alle rückwärtig der Gebäude gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlage genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

2. Zur Anpflanzung sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze gem. den nachstehenden Pflanzlisten zulässig:

A) Pflanzenliste 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 spec.	Obsthochstämme

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

B) Pflanzenliste Sträucher:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Salix spec.	Weiden

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

III. Entwässerung und Grundwasser

1. Der Planbereich ist bereits an das bestehende Entwässerungssystem Oberperls angeschlossen.

2. Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. Rasengittersteine, offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken etc.) zu verwenden.*

3. Erdaufschlüsse, durch welche die Grundwasserüberdeckung wesentlich vermindert wird, vor allem, wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder seine schlecht reinigende Schicht aufgedeckt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann, sind verboten.

4. Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von Verkehrsanlagen in den Untergrund, ausgenommen Entwässerung über Böschungen und großflächige Versickerung über die belebte Bodenzone, ist verboten.

TEIL B: TEXTTEIL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB I.V. MIT BAUNVO

IV. Baugestalterische Festsetzungen (BauGB § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 LBO)

1. Gebäudestellung

Die Stellung der Gebäude ist durch die Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt. Bei der Ausführung von Dächern als Energiedach ist eine Abweichung von der Festsetzung nach technischen Erfordernissen zulässig.

2. Gestaltungsfestsetzungen Gebäude

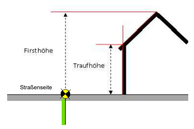
2.1. Höhe baulicher Anlagen
In Abhängigkeit von der zwingend/als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gelten für die Traufhöhe und die Firsthöhe von neu zu errichtenden Gebäuden folgende Höchstmaße. Höhenbezugspunkt (HBP) ist die bestehende Höhe auf der Straßenbegrenzungslinie in der Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken bestehen zwei dieser Punkte; maßgeblich ist hier der höher gelegene Punkt (siehe Skizze):

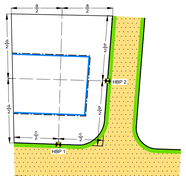
Dorfgebietsflächen MD:

Festgesetzte Zahl der Vollgeschosse	(II)
max. zulässige Traufhöhe	8,0 m
max. zulässige Firsthöhe	11,0 m

Allgemeine Wohngebietsflächen - WA:

Festgesetzte Zahl der Vollgeschosse	II
max. zulässige Traufhöhe	7,0 m
max. zulässige Firsthöhe	10,0 m





Als Traufhöhe gilt die Höhe vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand. Als oberer Abschluss der Wand gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt die Höhe der obersten Dachbegrenzungslinie.

Bei Umbauten im Bestand und bestehenden größeren Trauf-/Firsthöhen gelten diese bestehenden Werte als zulässige Maximalwerte. Die bestehenden Traufl-/Firsthöhen sind vor Beginn von Umbauarbeiten durch den Bauherrn gesondert zu dokumentieren.

2.2. Dachformen
Im Bereich der als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Flächen sind Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² als Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 23° und höchstens 38° (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.

Im Bereich der als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Flächen sind Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² als Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 23° und höchstens 42° (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.

Beginn der Dachfläche ist die Traufe der Straßen-/Vorderfassade.

Dächer von Garagen dürfen abweichend davon als Flachdach/Gründach ausgeführt werden.*

2.3. Dachaufbauten und einbauten
An der der Straße zugewandten Gebäudeseite (Gebäudevorderseite) sind Satteldach- und Schleppgauben in einer Gesamtlänge von insgesamt bis zu einem Drittel der Traufläange zulässig. Die maximale Breite je Gaube darf das Maß von 1,80m nicht überschreiten.

Auf der der Straße abgewandten Gebäudeseite (Gebäuderückseite) sind Satteldach- und Schleppgauben sowie Loggien in einer Gesamtlänge von bis zu zwei Drittel der Traufläange zulässig.

Die Gauben einer Gebäudeseite sind einheitlich herzustellen. Die Dachneigung von Satteldach- und Schleppgauben darf abweichend von Nr. 2.2. 0° - 42° betragen. Dachflächenfenster sind zulässig und werden nicht auf die vorstehend benannten Gesamtlängen angerechnet.

2.4. Farbe der Dacheindeckung
Die Dacheindeckung ist in matter dunkler Farbe Anthrazit, RAL-Nr. 7015, 7016, 7021 oder in matten Rottönen, RAL-Nr. 2001 bis 3013 herzustellen.

2.5. Fotovoltaik- und Solaranlagen
Die Errichtung von Fotovoltaik- und Solaranlagen ist zulässig.

2.6. Antennen
Bei mehr als zwei Wohnungen innerhalb eines Wohngebäudes sind Antennenanlagen als Sammelanlagen herzustellen.

2.7. Fassadenvor- und Rücksprünge
An der der Straße zugewandten Gebäudeseite (Gebäudevorderseite) sind Fassadenvor- und rücksprünge über ein Maß von 0,30 m, Balkone, Erker sowie Loggien nicht zulässig.

2.8. Außenhüllen von Gebäuden
Die Außenhüllen von Gebäuden sind als Putzfläche oder in Naturstein herzustellen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der Hausvorflächen sind nicht zulässig. Unter Hausvorflächen wird der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze/Baulinie bzw. deren straßenseitiger Verlängerung verstanden.

4. Kfz-Stellplätze, Car-Ports und Garagen

4.1. Auf jedem Grundstück sind 2 Kfz-Stellplätze je Wohnung anzulegen; die Kfz-Stellplätze sind als wirtschaftliche Einheit mit der jeweiligen Wohnung zu sehen und haben den jeweiligen Wohnungsnutzern als Kfz-Stellfläche zur Verfügung zu stehen.

4.2. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Abstand von mindestens 5,50 m als Stauraum einzuhalten. Ist dies aus städtebaulichen Gründen nicht möglich, sind Garagen mit funkgesteuert zu öffnenden Garagentoren auszustatten.

5. Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind in nichtselbstleuchtender Form auszuführen. Das Maß von Werbetafeln ist grundsätzlich auf ein Maß von max. 2,50 m x 1,50 m begrenzt.

6. Nicht überbaute Flächen:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen soweit diese Flächen nicht als Terrassen, Wege und Plätze verwendet werden. Die Anlage von flächigen Schotter- oder Steinschüttungen auf den Flächen gemäß Satz 1 ist unzulässig.*

V. Hinweise und Empfehlungen

1. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung oder Vergeudung gem. BauGB § 202 zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gem. DIN 18915 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet.

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

3. Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei der Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

4. Im Falle des Fundes von Denkmalresten ist das saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG) insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. SDschG § 12, einzuhalten.

5. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen ist LBO § 10 Abs. 1 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 zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

6. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Munitionsfunde 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 erfolgen.

7. Im Planbereich befindet sicht ein Höhenfestpunkt (HFP) der 1. Ordnung 6504/33. Bei Arbeiten im Bereich des Kapelenumfeldes ist der Punkt zu sichern. Eine Verlagerung ist mit der Behörde (Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung) abzustimmen/ durch diese durchzuführen.

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

9. Die Rodung von Gehölzen innerhalb des Planbereichs ist nur zulässig im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar. Die §§ 19, 39, 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Entfernung von Gehölzbeständen bzw. der Sanierung/ dem Abriss von Gebäuden ist vor Maßnahmenbeginn der Fledermausbesatz/ das Vorkommen anderer Tierarten durch fachkundige Personen untersuchen zu lassen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

10. Altlasten: Bei altlastenverdächtigen Funden bzw. bei Funden von Altlasten ist das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (Tel. 0681 8500-0) unverzüglich zu informieren.

11. Nutzung regenerativer Energien: Wärmeerzeuger auf Basis erneuerbarer Energien sind bevorzugt einzusetzen, auf Öl und Gas als Energieträger soll verzichtet werden. Solarenergie soll mithilfe von thermischen Solaranlagen zur Wärmeerzeugung und/oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung genutzt werden.*

12. Regenwassernutzung: Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. Gartenbewässerung) in Brauchwasser-Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinwV2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen. Für den Teilbereich 5 siehe gesonderte textliche Festsetzung auf der Planzeichnung.*

*Textliche Änderungen/Ergänzungen gültig für den gesamten Planbereich.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsbl. S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) Vom 15. Januar 1964* in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LwaldG) vom 26. Oktober 1977, zuletzt geändert durch Artikel 161 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2016. Amtsblatt des Saarlandes 2016, S. 358.

Landesbauordnung (LBO) vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Februar 2022 (Amtsbl. I 456).

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG) vom 15. Dezember 1976 (Amtsbl. S. 1151), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. August 2020 (Amtsbl. I S. 1058).
Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung" - LEP- Siedlung vom 4. Juli 2006 (Amtsbl. S. 962).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat in seiner Sitzung am 10.06.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortslage Oberperl - 1. Änderung und Erweiterung" im Ortsteil Oberperl gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Perl ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat in seiner Sitzung am 10.06.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Ortslage Oberperl - 1. Änderung und Erweiterung" beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung lag gem. § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2021 bis 16.01.2022 im Rathaus der Gemeinde Perl, Bauamt, öffentlich aus und wurde im gleichen Zeitraum im Internet eingestellt.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von jedermann mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können und von einer förmlichen Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird.

Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 03.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 16.01.2022 aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

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 31.03.2022 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 31.02.2022 den Bebauungsplan „Ortslage Oberperl - 1. Änderung und Erweiterung" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss gleichen Datums gebilligt.

Ausfertigung des Bebauungsplanes
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans „Ortslage Oberperl - 1. Änderung und Erweiterung" mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Perl übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Plangrundlage entspricht dem aktuellen Kataster.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom 12.04.2022 ausgefertigt.

Perl, den 12.04.2022

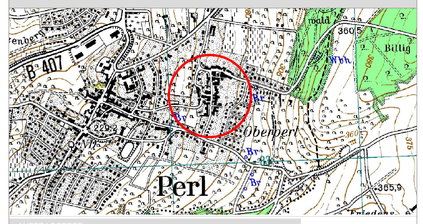
Der Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am ___.___.2022 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan „Ortslage Oberperl - 1. Änderung und Erweiterung" und die dazugehörige Begründung bei der Gemeindeverwaltung Perl, Bauamt, 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. § 215 Abs. 1 BauGB und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan „Ortslage Oberperl - 1. Änderung und Erweiterung" rechtskräftig.

Perl, den ___.___.2022

Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE



AUFTRAGGEBER

Gemeinde Perl

PROJEKT

Bebauungsplan
"Ortslage Oberperl - 1. Änderung und Erweiterung"

PLANINHALT

Planzeichnung

BEARBEITER

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

ZEICHNERIN

J.Jäckel

STAND

Ausfertigung

PLOTTDATUM

12.04.2022

BLATTGRÖSSE

1,01 m²

MAßSTAB

Planzeichnung: 1:1000
Übersichtskarte: o. M.

INGENIEURBÜRO PAULS & PARTNER

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

Bürovorsteherbüro
Am Dreikönigsstock 9
66706 Perl
Tel. +49 6867 560600
Fax +49 6867 5610336

Kochstraße 13
54290 Trier
Tel. +49 651 9760561