Gemeinde Perl

Bebauungsplan "Entlang der Apacher Straße", Ortsteil Perl

Teil A: PLANZEICHNUNG

WA1	0,4
2Wo	
o	-
THmax 7 FHmax 10	

WA2	0,6
5Wo	
o	-
THmax 7 FHmax 10	

WA3	0,6
12Wo	
o	-
GOKmax 12	

WA4	0,6
14Wo	
o	-
GOKmax 12	

N

M 1 : 1000 (im Original)

0 10 20 30 40 50 m

LEGENDE

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA1-WA4)

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

0,4; 0,6 — Grundflächenzahl

7 / 10 m — maximale Traufhöhe / maximale Firsthöhe in m

12m — maximale Gebäudeoberkante in m

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone
1 Baugebiet / Zahl der Wohnungen
2 Grundflächenzahl
3 Bauweise
4 nicht belegt
5 Traufhöhe max, Firsthöhe max, bzw. GOK max
(GOK= Gebäudeoberkante)

1	2
3	4
5	

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

Öffentliche Verkehrsfläche

F — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Feldwirtschaftsweg

5. 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 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Festgesetzt werden **Allgemeine Wohngebiete (WA1-WA4)** gemäß § 4 BauNVO
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen für sportliche Zwecke vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (mit Ausnahme der Betriebe des Beherbergungsgewerbes) gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

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

2.1 **Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**
Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt.
Die aus der festgesetzten GRZ resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu 50 v.H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

2.2 **Gebäudehöhe**
Die Höhe der Gebäude wird in vorliegendem Fall wie folgt bestimmt: Traufhöhe: maximal 7m; Firsthöhe: maximal 10 m. Bei Flachdächern gilt eine GOK_{max}von 7 m (mit Ausnahme von WA3 und WA4).
Bezugspunkt ist die Oberkante der nächstgelegenen fertigen Straßendecke in der Straßenachse in Höhe der Gebäudemitte.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise
Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports in den Baugebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Hierzu zählen auch Garagen.

Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In den jeweiligen Baugebieten wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen festgelegt (siehe Plan).

6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die Haupterschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
Weiterhin wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Feldwirtschaftsweg" festgesetzt.

7. Grünordnerische Festsetzungen
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Je 200 qm nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Bäume: Obstbäume i.S., Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Nussbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia sp. (Linde), Sträucher: Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus monogyna (Eingriffl. Weißdorn).
Empfohlene Pflanzqualität: Strauch: mind. 4-5 Triebe, H. 60-100 cm; Heister: mind. 2xv., Höhe 125-150 cm; Hochstamm: mind. 2xv., StU 10-12 cm

Es wird empfohlen, Rasenflächen mit einer blütenreichen Saatgutmischung einzusäen.

Hinweise:
Rodungen sind gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. Sept. notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO
Für die Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich die nachfolgend aufgeführten Dachformen zulässig: Sattel-, Krüppelwalm- oder versetztes Sattel-/Pultdach sowie Zeltdach. Flachdächer sind ebenfalls zulässig.

Das zulässige Versetzmaß für versetzte Pultdächer beträgt maximal 1,5 m.

Die Dachneigung (außer Flachdach) beträgt jeweils mindestens 20° und höchstens 45°, für Zeltdächer mindestens 10° und maximal 25°.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO, Gauben und Zwerchhäusern/ -giebeln sowie Anbauten.

Vorgarten ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungsline (auf der Zugangsseite des Hauses) und der straßenseitigen Gebäudefassade zuzüglich der Flächen, die vor den seitlichen Grenzabständen bis zur Straßenbegrenzungslinie liegen. Vorgärten sind vollständig zu begrünen. Schotter und Kiesgärten sind ausdrücklich nicht zulässig. Ausgenommen sind die Flächen für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze.

Die Stellplätze sind so zu gestalten, dass sie versickerungsfähig sind.

III. FESTSTELLUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

IV. HINWEISE

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

Regenwassernutzung
Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z. B. zur Gartenbewässerung) in Brauchwasser-Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (Trinkwv2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

Telekommunikation
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Entsorgung
Die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften, insbesondere die DGVU Information 214-033 der BG Verkehr sind zu beachten.

Artenschutz
In den bestehenden älteren unsanierten Gebäuden sind Brutplätze von Gebäudebrütern und Siedlungsfledermäuse vorhanden, die im weiteren Verfahren und bei Sanierung, Abriss und Neubebauung Berücksichtigung finden müssen, da ansonsten ein Verstoß gegen den § 44 BNatSchG (1-3) eintritt. Für die Beseitigung der Nistplätze ist eine Ausnahmegenehmigung mit Ersatzmaßnahmen nach § 45 BNatSchG fällig, die von der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt werden kann.

Denkmalschutz
Im SW der Planungsfläche liegt auf der Flur „Unterst Rasselsteinchen" eine seit Langem bekannte römische Siedlungsstelle. Sie ist im Umkreis des Punktes r. 2527345; h. 5481285 zu lokalisieren; ihre exakte Lage war vor Jahrzehnten bekannt, ist allerdings mittlerweile in Vergessenheit geraten; ihre Flächenausdehnung (solche Villenplätze umfassen meist neben dem Wohngebäude etliche Nebengebäude und Installationen) war noch nie bekannt. Sie dürfte sich mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit teilweise in das Planungsgebiet hinein erstrecken. Deshalb sind Erdarbeiten westlich der Apacher Straße auf den Grundstücken (besonders in den Gartenbereichen) mit den Hausnummern 72 bis 62 (einschließlich) genehmigungspflichtig gemäß § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 10 SDSchG. Für alle Bauwerke, für deren Errichtung eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich ist, ist das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen (§ 10 Abs. 5 SDSchG), wobei davon auszugehen ist, dass das Einvernehmen nur dann hergestellt werden kann, wenn vor Beginn der Erdarbeiten präventiv Ausgrabungen unter Leitung eines Archäologen / einer Archäologin durchgeführt werden. Diese umfassen zunächst Sondierungen zur Denkmalerkenntnis und, sofern nach Rechtsgutabwägung erforderlich, auch nachfolgende, großflächige Ausgrabungen, deren Kosten einschließlich der Kosten für die konservatorische Sicherung und Dokumentation der Funde und Befunde der Veranlasser gem. § 16 Abs. 5 SDSchG im Rahmen des Zumutbaren zu tragen hat.

Kampfmittel
Nach Angaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Gesundheit
Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß BauGB - § 1 Abs. 6, Nr. sind zu berücksichtigen. Wenn zutreffend, sind die Vorgaben nach § 13 Abs. 4 sowie § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung 2001 in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durchArtikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I.S. 1057 (Nr. 25))

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl I, S. 432)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513)

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gestzes vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I S. 211)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt: S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Perl hat am 30.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Entlang der Apacher Straße" im Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 03.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Perl hat am 04.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes "Entlang der Apacher Straße" gebilligt und die Öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2021 bis einschließlich 30.04.2021 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können, am 10.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.03.2021 über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Perl am 25.10.2021 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB. In gleicher Sitzung wurde der überarbeitete Entwurf erneut gebilligt und die erneute Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 15.11.2021 bis einschließlich 29.11.2021 erneut öffentlich ausgelegen (§ 4a Abs. 3 BauGB). Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 03.11.2021 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der erneuten Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.2021 über die erneute Auslegung benachrichtigt. Während der erneuten Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 30.03.2023 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB). In gleicher Sitzung wurde der überarbeitete Entwurf erneut gebilligt und die erneute Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 13.04.2023 bis einschließlich 28.04.2023 erneut öffentlich ausgelegen (§ 4a Abs. 3 BauGB). Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 05.04.2023 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der erneuten Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.04.2023 über die erneute Auslegung benachrichtigt. Während der erneuten Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 20.06.2023 geprüft wurden.

Der Rat der Gemeinde Perl hat am 20.06.2023 den Bebauungsplan "Entlang der Apacher Straße" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Entlang der Apacher Straße" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Perl, den 27. Juni 2023

Der Bürgermeister
(Uhlenbruch)

Der Satzungsbeschluss wurde am 27. Juni 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan "Entlang der Apacher Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung 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 27. Juni 2023

Der Bürgermeister
(Uhlenbruch)

GEMEINDE PERL

"Entlang der Apacher Straße"

BEBAUUNGSPLAN
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet für die Gemeinde Perl
Volklingen, im Mai 2023

M 1:1.000