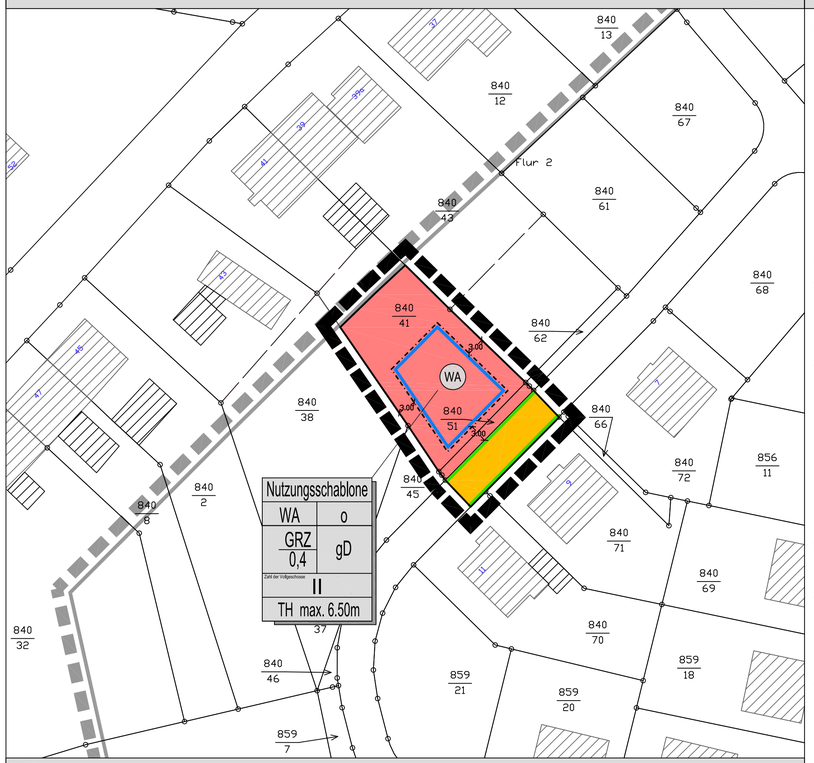
Bebauungsplan "Auf Sierckergewännchen - 2. Änderung" in der Gemeinde Perl

Teil A: Planzeichnung



Zeichenerklärung

nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
max. Traufhöhe	max. Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

o — Offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

6. Sonstige Darstellungen

Bestehende Gebäude

Flurstücksgrenze

47/4 — Flurstücksnummer

gD — geneigte Dächer

Teil B: Textteil

Textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit BauNVO

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 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.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende gem. § 4 Abs. 3 NauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten allgemein zulässig sind:
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 die maximale Traufhöhe bezogen auf das fertige Geländeniveau der fertigen Straßenoberfläche in der Straßenachse gemessen in Höhe der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze auf das Maß von 6,50 m festgesetzt.

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.

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 im Baugebiet 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.

7. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Im Bebauungsplan werden die Erschließungsstraßen einschließlich ihrer Seitenflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

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

II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, siehe Planzeichnung

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

1. Gestalterische Festsetzungen
Für die Hauptgebäude innerhalb des Plangebietes sind Dachneigungen zwischen 15° und 42° zulässig. Zulässig sind geneigte Dächer. 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 soll in Zisternen gesammelt werden. Das Fassungsvermögen der Zisternen soll mindestens 4 cbm je Grundstück betragen. Innerhalb des Baugebietes ist die Schmutz- und Regenwasserentsorgung im Trennsystem vorzusehen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch den Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGB. I S. 1509) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatschG) mit Beschluss des Bundestages des Art. 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. 3154) geändert worden ist.

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes vom 1. August 1997, S. 682), zuletzt geändert am 11.02.2009 (Amtsbl. d. Saarl. S. 1215).

Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994). zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. November 2010 (Amtsbl. I S. 2588).

Bauordnung für das Saarland Landesbauordnung - (LBO) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2012.

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarl. S. 210), zuletzt geändert am 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822).

Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung" - LEP- Siedlung vom 4. Juli 2006 (Abl. des Saarlandes, S. 962)

Hinweise

1. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung oder Vergeudung gem. § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gem DIN 18915 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Zu erhaltende Einzelbäume und sonstige erhaltenswerte Pflanzenbestände sind gem. DIN 18920 zu schützen.

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 Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen ist § 10 Abs. 1 LBO 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.

5. Einweisungspflicht - vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungs-träger zu erfolgen.

6. Bei Funden von Altlasten ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Tel. 0681 8500, zu informieren.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat in seiner Sitzung am 18.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans "Auf Sierckergewännchen - 2. Änderung" beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro Paulus & Partner, Im Gewerbepark 5, 66687 Wadern beauftragt.

Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde gem. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat in seiner Sitzung am 23.05.2013 den Entwurf der Planung gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans "Auf Sierckergewännchen - 2. Änderung" beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung lag gem. BauGB § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 14.06.2013 bis 15.07.2013 im Rathaus der Gemeinde Perl, Bauamt, öffentlich aus. 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, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. BauGB § 4 Abs. 6 unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach VwGO § 47 unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden sollen, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 11.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. BauGB § 4 Abs. 2 bis zum 15.07.2013 aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. BauGB § 3 Abs. 2 Satz 2 und erhielt die Hinweise des § 3 Abs. 2 Satz 2.

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 29.08.2013 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt.

Beschluss des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 29.08.2013 den Bebauungsplan "Auf Sierckergewännchen - 2.Änderung", bestehend aus Teil A, Planzeichnung und Teil B, Textteil als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Ausfertigung des Bebauungsplans

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Perl übereinstimmt und, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet. Der Bebauungsplan "Auf Sierckergewännchen - 2. Änderung" wurde mit Datum vom 02.09.2013 ausgefertigt.

Perl, den 02.09.2013 — Der Bürgermeister gez. Schmitt (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. BauGB § 10 Abs. 3 wurde angeordnet und am 12.09.2013 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan und die 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. BauGB § 215 § 1 und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. BauGB § 44 hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan "Auf Sierckergewännchen- 2. Änderung" rechtskräftig.

Perl, den 12.09.2013 — Der Bürgermeister gez. Schmitt (Siegel)

Luftbild

Bebauungsplan "Auf Sierckergewännchen - 2. Änderung" in der Gemeinde Perl im Gemeindeteil Perl

AUFTRAGGEBER	STAND
Gemeinde Perl	Ausfertigung
BEARBEITER	PLOT
Dipl. Ing. (FH) Edgar Mohsmann	02.09.2013
Dipl. Geogr. Andreas Heinke	
ZEICHNERIN	MAßSTAB
Nicole Fuchs	Lageplan: 1:500
	Luftbild: ohne Maßstab

PAULS & PARTNER
INGENIEURBÜRO

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

Büroniederlassungen
Bahnhofstraße 101
66706 Perl
Tel +49 6867 560600
Fax +49 6867 5610336

Bahnhofstraße 27
54320 Waldrach
Tel +49 6500 2289030
Fax +49 6500 2287027

www.paulus-partner.de
info@paulus-partner.de

Gesellschafter und Beratende Ingenieure
Edgar Mohsmann
Dipl.-Ing. (FH)
Rainer Nolte
Dipl.-Ing. (FH)

Wasserwirtschaft
Verkehrsanlagen
Ingenieurbau
Bauleitplanung
Landschaftspflege
Ingenieurvermessung
Sport- und Freizeitanlagen
Projektsteuerung
SiGe-Koordination