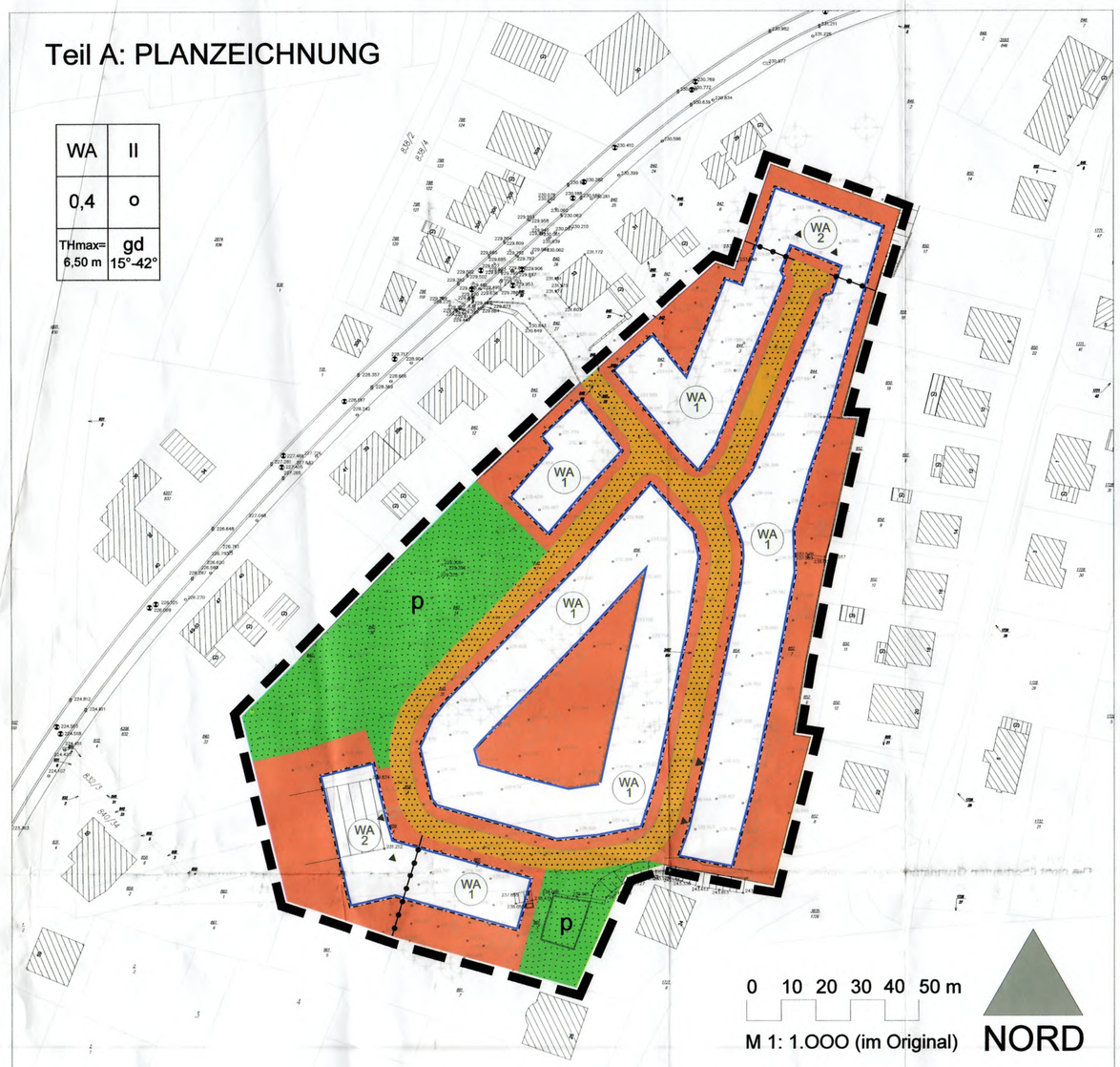
GEMEINDE PERL

BEBAUUNGSPLAN "1. ÄNDERUNG AUF SIERCKERGEWÄNNCHEN"

Teil A: PLANZEICHNUNG

WA	II
0,4	o
THmax= 6,50 m	gd 15°-42°



BEBAUUNGSVORSCHLAG

LEGENDE

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

1	2
3	4
5	6

1 Baugebiet
2 maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
3 Grundflächenzahl (GRZ)
4 offene Bauweise
5 maximal zulässige Traufhöhe (Bezugspunkt siehe Textfestsetzungen)
6 Dachform (geneigte Dächer) und Dachneigung

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

Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

6. 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 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (Teilbereiche WA 1 und WA 2) 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.

Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 NauNVO

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 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 sowie im WA2 auch dreizeilige Hausgruppen.

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 innerhalb des Baugebietes (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. Im Bereich der Hausgruppen im WA2 sind je Hausgruppe 8 Wohnungen zulässig.

7. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Bebauungsplan werden die Erschließungsstraßen einschließlich ihrer Seitenflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

8. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Bebauungsplan werden private Grünflächen der Zweckbestimmung "Hausgärten" festgesetzt.

9. 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	Obstbäume	i.S.	Sträucher	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Acer campestre	Feldahorn		Corylus avellana	Hasel
	Acer platanoides	Spitzahorn		Ligustrum 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. 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 ist in Zisternen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 4 cbm je Grundstück betragen.
Innerhalb des Baugebietes ist die Schmutz- und Regenwasserentsorgung im Trennsystem vorzusehen. Es wird ein Anschluss des Regenwasserkanals an den Regenwasserkanal in der Apacher Straße erfolgen, der in den nächstgelegenen Vorfluter (Schmalbach) entwässert.

III. Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

IV. Festsetzung gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Alle Kosten für Kompensationsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen werden in Anwendung der §§ 135 a-c BauGB den Bauflächen in den WA zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaute Grundstücksfläche.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntm. v. 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst d. Bekanntm. v. 23.01.1990 (BGBl I S. 133), Änderung d. Art. 3 d. G. v. 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodenSchG) v. 17.03.1998 (BGBl I 1998, S. 502), zuletzt geändert d. Art. 3 d. G. v. 09.12.2004 (BGBl I S. 3214)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 25.03.2002 (BGBl I 2002, S. 1193, zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. d. Bekanntm. v. 19.08.2002 (BGBl I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)
Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 22.06.1997 (Amtsblatt vom 01.08.1997), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.02.2006 (Amtsblatt S. 474.530)
Landesbauordnung (LBO), Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung d. Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts v. 18.02.2004 (Amtsbl. S. 822), zul. geänd. am 19.05.2004 (Amtsbl. S 1498)
Gesetz zur Neuordnung d. saarländischen Denkmalrechts (Art. 1: **Saarländisches Denkmalschutzgesetz - SDSchG**) v. 19.05.2004 (Amtsbl. S 1498)
Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (**Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG**) in der Neufassung vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726)
Saarländisches Wassergesetz (SWG), neugefasst d. Bekanntm. v. 30.07.2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Perl hat am 16.02.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf Sierckergewännchen" im Ortsteil Perl beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, wurde am 02.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 09.03.2006 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Ergebnisse wurden vom Gemeinderat am 06.04.2006 in die Abwägung eingestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) wurde mit Schreiben vom 03.08.2005 durchgeführt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.04.2006 an der Änderung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Perl am 08.06.2006 in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Begründung hat in der Zeit vom 21.04.2006 bis einschließlich 22.05.2006 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden wurden mit Schreiben vom 19.04.2006 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 08.06.2006 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 04.07.2006 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Perl hat am 08.06.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf Sierckergewännchen" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf Sierckergewännchen" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Gemeinde Perl
- Der Bürgermeister -
(Hoffmann)

Perl, den 08.06.2006

Der Satzungsbeschluss wurde am 14.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf Sierckergewännchen", bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) sowie Begründung, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängelmn der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

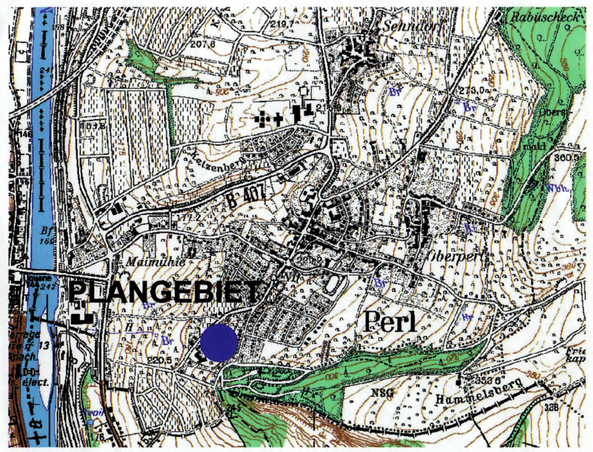
Perl, den 14. Sep. 2006

Gemeinde Perl Kreis Merzig-Wadern -2-

Der Bürgermeister
(Hoffmann)

GEMEINDE PERL

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "AUF SIERCKERGEWÄNNCHEN"



Stand:
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag
der F&B Constructions
für die Gemeinde Perl
Völklingen, im September 2006

agsta UMWELT
ARBEITSGRUPPE STADT- UND UMWELTPLANUNG GMBH
Saarbrücker Straße 7 / 9
66333 Völklingen
Tel 06898 / 33677
Fax 06898 / 37403
email info@agsta.de