Teil A: Planzeichnung - Bebauungsplan "Dörrwiese - Mühlenklopp 4. Änderung und Erweiterung im Gemeindeteil Perl

Zeichenerklärung

nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

SO EZH — Sondergebiet Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschoßflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

FH_{max} — Maximale Firsthöhe in m über Bezugspunkt

TH_{max} — Maximale Traufhöhe in m über Bezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: hier KFZ - Stellplätze

Flurstücksgrenze

137/4 — Flurstücksnummer

25 — Gebäude,Bestand

Gebäude, Abriss

Teil B: Textteil

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO)

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

1.1. Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

1.2. Zulässig sind ein großflächiger Einzelhandelsmarkt, hier: Drogeriemarkt, einschließlich der zum Betrieb erforderlichen Anlagen sowie ein Imbissgebäude.

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16,17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 18 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Verkaufsflächengröße und die Größe der Nebenanlagen, die Zahl der Vollgeschosse sowie die festgesetzten Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH). Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt (siehe Planzeichnung, Fußpunkt der bestehenden Gebäudeecke; im Falle des Gebäudeabrisses ist der Punkt zu sichern). Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand, als Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungskante.

Allgemeine Festsetzungen:
- GRZ 0,8
- GFZ 0,8
- Zahl der Vollgeschosse I, als Höchstmaß

Festsetzungen Drogeriemarkt:
- Verkaufsfläche 1.250 m², als Höchstmaß
- Nebenflächen 250 m², als Höchstmaß
- TH max. 7,50 m
- FH max. 10,00 m

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine

a - abweichende Bauweise, zulässig sind Gebäude mit Gebäudelängen und Gebäudebreiten kleiner und größer 50 m,

festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellplätze

Stellplätze sind zulässig nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Umgrenzungen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen 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 § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

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

Die Verkehrsflächen zur Entwicklung des Kreisverkehrsplatzes im Kreuzungsbereich Bundesstraße B 407/ Bundesstraße B 419 einschließlich der erforderlichen Nebenflächen (Bankett, Entwässerung, Böschungen) sowie des Weges zwischen Sabelweg und Bundesstraße B 407 werden festgesetzt als Straßenverkehrsflächen (siehe Planzeichnung).

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

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stelle der erbrachten Leistung: Fremdwerbung ist nicht zulässig.

2. Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig; von Werbeanlagen dürfen grundsätzlich keine Blendwirkungen auf Verkehrsanlagen und auf den Straßenverkehr ausgehen.

3. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine Höhe von 6,00 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

4. Für die an der Stelle erbrachten Leistungen ist ein gemeinsamer Werbepylon im Bereich der B 407 zulässig, Die maximale Höhe beträgt 7,50 m (bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt), die maximale Breite beträgt 1,20 m.

III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 10, 15, 20, 25 BauGB)

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind alle nicht überbauten 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 anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

2. Zur Begrünung der Kfz-Stellplätze ist je acht Kfz-Stellplätze, ein Baum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind Pflanzen der nachstehenden Pflanzenliste zu verwenden:

A) Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Castanea sativa	Esskastanie
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Mindestpflanzqualität:
3 x verpflanzte Hochstämme (StU 10/12cm)

B) Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Guestrum vulgare	Liguster
Rosa	LS.
Obststräucher	LS.
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

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

IV. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

1. Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert.

2. Anlagen zur Regenwasserrückhaltung bzw. -ableitung der Straßenverkehrsflächen sind zeitgleich mit der Baumaßnahme herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Die Funktionssicherheit des Gesamtsystems ist sicherzustellen; Retentionseinrichtungen auf privaten Grundstücken sind zeitgleich mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.

3. Die Verwendung von auswaschbaren oder auslaugbaren wassergefährdenden Stoffen ist beim Bau von Verkehrsflächen 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.

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

V. 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.

2. Zu erhaltende Einzelbäume und sonstige erhaltenswerte Pflanzenbestände sind gem. DIN 18920 zu schützen.

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

4. 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.

5. Innerhalb des Geltungsbereichs sind nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Sollten wider erwarten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu informieren.

6. Im Falle des Fundes von Denkmälern oder Denkmalresten ist die Landesdenkmalbehörde umgehend zu informieren. Das saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG), insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. § 12 SDschG, sind einzuhalten.

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

8. Aus Gründen des Naturschutzes wird empfohlen, Rodungsarbeiten nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen.

9. Bei der Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Kfz-Stellplätze wird die Anwendung der DIN 18916 empfohlen.

Gesetzliche Grundlagen

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. S. 2986), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585).

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509).

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) vom 23. Januar 2003 (BGBl. S. 102), zuletzt geändert am 25. Juli 2013 (BGBl. S. 2749).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.Juli 2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. S. 3154).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. S. 3154).

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. S.502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. S. 212).

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. S. 1554), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. S. 212).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. S. 94), zuletzt geändert am 25. Juli 2013 (BGBl. S. 2749).

Fauna- Flora- Habitat-Richtlinie (FFH - Richtlinie) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen; Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22.7.1992, S.7), geändert durch die Beitrittsakte von 1994 und durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (ABl. EG Nr. L 305 vom 8.11.1997, S. 42) sowie Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 zum Schutz der wildlebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume (Vogelschutzrichtlinie) gemeinsam zusammengefasst als „Natura 2000",

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsbl. S. 2599).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert am 14. Mai 2014 (Amtsbl. S. 172).

Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert am 3. Dezember 2013 (Amtsbl. S. 2).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert am 17. Juni 2009 (Amtsbl. S. 1374),

Landesbauordnung (LBO) vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. S. 822), zuletzt geändert am 11. Dezember 2012 (Amtsbl. S. 1554),

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsbl. S. 210), zuletzt geändert am 18. Februar 2004 (Amtsbl.S. 822).

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 am 26. Oktober 2008 (Amtsbl. 2009 S. 3).

Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG) vom 15. Dezember 1976 (Amtsbl. S. 1151), zuletzt geändert am 16. März 2010 (Amtsbl. S. 64),

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

Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt" - LEP- Umwelt vom 13. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1574), zuletzt geändert durch die 1. Änderung, betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie, vom 27. September 2011 (Amtsbl. S. 342)

DWA-Regelwerk, Merkblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. August 2007

.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat in seiner Sitzung am 19.12.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dörrwiese-Mühlenklopp - 4. Änderung und Erweiterung" im Gemeindeteil Perl gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 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 06.02.2014 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Dörrwiese-Mühlenklopp - 4. Änderung und Erweiterung" beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, den nach Einschätzung der Gemeinde Perl bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie den verfügbaren umweltbezogenen Informationen lag gem. § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2014 bis 22.05.2014 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. § 4 Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 VwGO 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 und von einer förmlichen Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB 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 17.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 13 a Abs. 2 BauGB, i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 22.05.2014 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 29.04.2015 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 29.04.2015 2014 den Bebauungsplan „Dörrwiese-Mühlenklopp - 4. 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 „Dörrwiese-Mühlenklopp - 4. 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 04.05.2015 2014 ausgefertigt.

Perl, den 04.05.2015

(Siegel)

gez. Schmitt

Der Bürgermeister

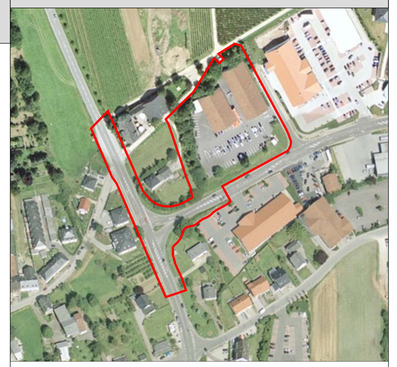
Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am 07.05.2014 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan und die Begründung bei der Gemeindeverwaltung Perl, Bauamt, während der allgemeinen 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. § 215 Abs. 1 BauGB und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan „Dörrwiese-Mühlenklopp - 4. Änderung und Erweiterung" rechtskräftig.

Perl, den 07.05.2015

(Siegel)

Der Bürgermeister
i.A. gez. Steffes
Gemeindeoberamtsrat

Luftbild



AUFTRAGGEBER

Gemeinde Perl
Gemeindeteil Perl

PROJEKT

Bebauungsplan
"Dörrwiese-Mühlenklopp - 4. Änderung und Erweiterung"

PLANINHALT

Planzeichnung

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

ZEICHNER
Denis Heinen

STAND
Entwurf zum Satzungsbeschluss

PLOTTDATUM
17.07.2014

BLATTGRÖSSE
1220 x 680

MAßSTAB
Planzeichnung: 1:500
Luftbild: Ohne Maßstab

PAULUS & PARTNER INGENIEURBÜRO

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

Büroniederlassungen
Am Dreiländereck 9
66822 Lebach
Tel. +49 6807 909000
Fax +49 6807 5610336

Bahnhofstraße 27
66606 St. Wendel
Tel. +49 6502 2280230
Fax +49 6502 2287027

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

Geschäftsführer und
Niederlassungsleiter Trier
Edgar Mohsmann
Dipl.-Ing. (FH)

Niederlassungsleiter Lebach
Rainer Nolte
Dipl.-Ing. (FH)

Wasserwirtschaft
Verkehrswesen
Ingenieurbau
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Ingenieurvermessung
Sport- und Freizeitanlagen
Projektsteuerung
SiGe-Koordination