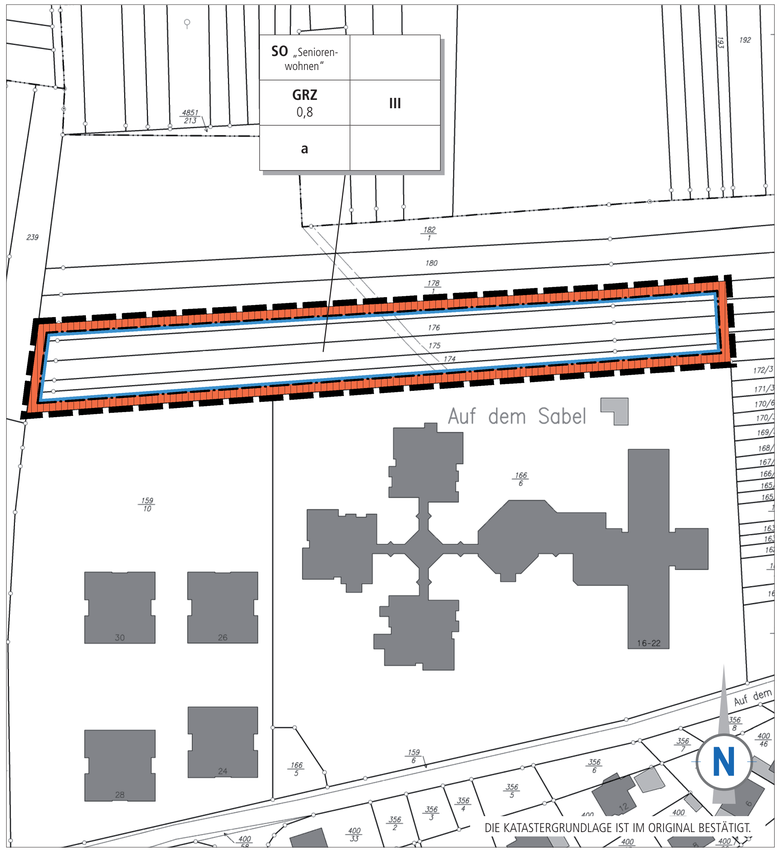
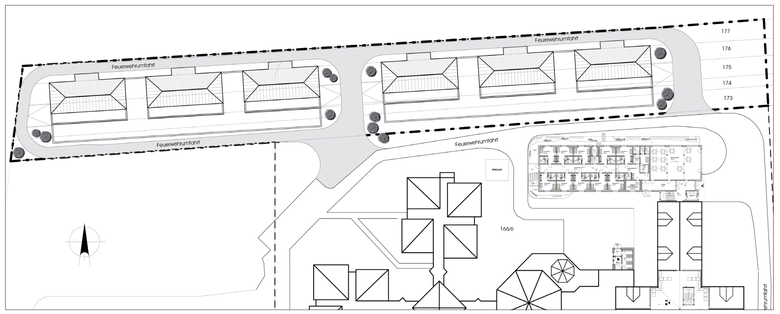
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES (§9 ABS. 7 BAUGB)
- SO — SONSTIGES SONDERGEBIET „SENIORENWOHNEN" (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
- III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE; HIER: BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)

STÄDTEBAULICHES KONZEPT (ENTWURF), OHNE MAßSTAB



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SONSTIGES SONDERGEBIET „SENIORENWOHNEN"

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 11 ABS. 2 BAUNVO

Gem. § 11 Abs. 2 BauGB wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet „Seniorenwohnen" festgesetzt. Zusätzlich zur bestehenden Seniorengalerie ist die Errichtung weiterer Seniorenwohnungen und ergänzenden Einrichtungen zulässig.

Zulässig sind:

- Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren mit insgesamt bis zu 54 Wohneinheiten
- Anlagen für die Pflege von Senioren (z.B. Sanitäranlagen, Pflegebäder)
- Den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie (z.B. Demenzstation)
- Der Senioreneinrichtung dienende und untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts- und Büroräume
- Gastronomische Einrichtungen wie insbesondere Restaurant, Café oder Bistro
- Alle weiteren zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Abstellräume, Zugänge, Stellplätze, Zufahrten
- Fotovoltaikanlagen
- Tiefgarage, Stellplätze

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 - 21A BAUNVO

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16, 19 BAUNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 für die Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet „Seniorenwohnen" festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16, 20 BAUNVO

Gem. § 20 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III festgesetzt.

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan,
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan,
Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze darf durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des im Baugebiet gelegenen Grundstückes oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Umfahrten zulässig.

5. ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG, NUTZUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert:
Das anfallende Oberflächenwasser wird über offene Erdmulden zurückgehalten und über die belebte Bodenzone großflächig versickert. Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Abwasseranlage der Gemeinde Perl angeschlossen und über die Kläranlage Perl-Besch entsorgt.

6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

- Zum jetzigen Planungsstand sind keine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht bekannt, die in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen sind.

HINWEISE

- Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Damit gelten die Vorschriften des § 13 BauGB entsprechend. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird verzichtet, ebenso auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.
- Solarenergie-Nutzung und Regenwassernutzung wird empfohlen.
- Für die Versickerung ist ein eigenständiges wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen, was nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.
- Um die Erschließung des Plangebietes langfristig sicherzustellen, wird eine Baulast auf dem Grundstück der bestehenden Seniorengalerie eingetragen.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde zu beantragen.
- Sämtliche Erdarbeiten im Planungsgebiet, auch solche im Bereich des Oberbodens, sind genehmigungspflichtig gem. § 10 Abs. 1 Satz 2 SDSchG.
- Sämtliche Erdarbeiten im Planungsgebiet sind nur zulässig, nachdem Einvernehmen darüber mit dem Landesdenkmalamt hergestellt worden ist.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden, so dass eine vorsorgliche Überprüfung empfohlen wird.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18.02.2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.06.2010 (Amtsbl. I S. 1312)
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2009 (Amtsbl. 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).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19.05.2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.06.2009 (Amtsblatt S. 1374).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat am 26.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung der Seniorengalerie Moselpark, Perl" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 05.07.2012 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Erweiterung der Seniorengalerie Moselpark, Perl" beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 13.07.2012 bis einschließlich 13.08.2012 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 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 05.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.07.2012 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 13.08.2012 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 30.08.2012. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 30.08.2012 den Bebauungsplan „Erweiterung der Seniorengalerie Moselpark, Perl" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan „Erweiterung der Seniorengalerie Moselpark, Perl" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

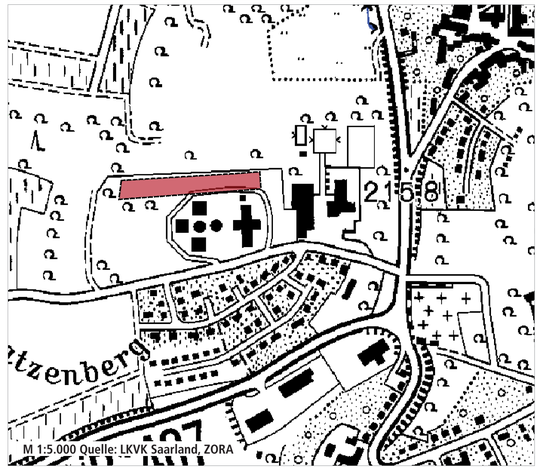
  Perl, den 31.08.2012 Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde am 06.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 44 Abs. 5 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
  Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Erweiterung der Seniorengalerie Moselpark, Perl", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

  Perl, den 06.09.2012 Der Bürgermeister

  gez. Schmitt

  (Siegel)

BEBAUUNGSPLAN „ERWEITERUNG DER SENIORENGALERIE MOSELPARK, PERL" IN DER GEMEINDE PERL, ORTSTEIL PERL



Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Perl

An der Erstellung des Bebauungsplanes waren beteiligt:

Kernplan GmbH
Kirchenstrasse 12
66557 Illingen

Stand der Planung:
16.08.2012 - Satzung

Verantwortlicher Projektleiter B-Plan
Dipl.-Ing. Hugo Kern,
Raum- und Umweltplaner,
Geschäftsführender Gesellschafter

M 1: 1000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 10 50 100