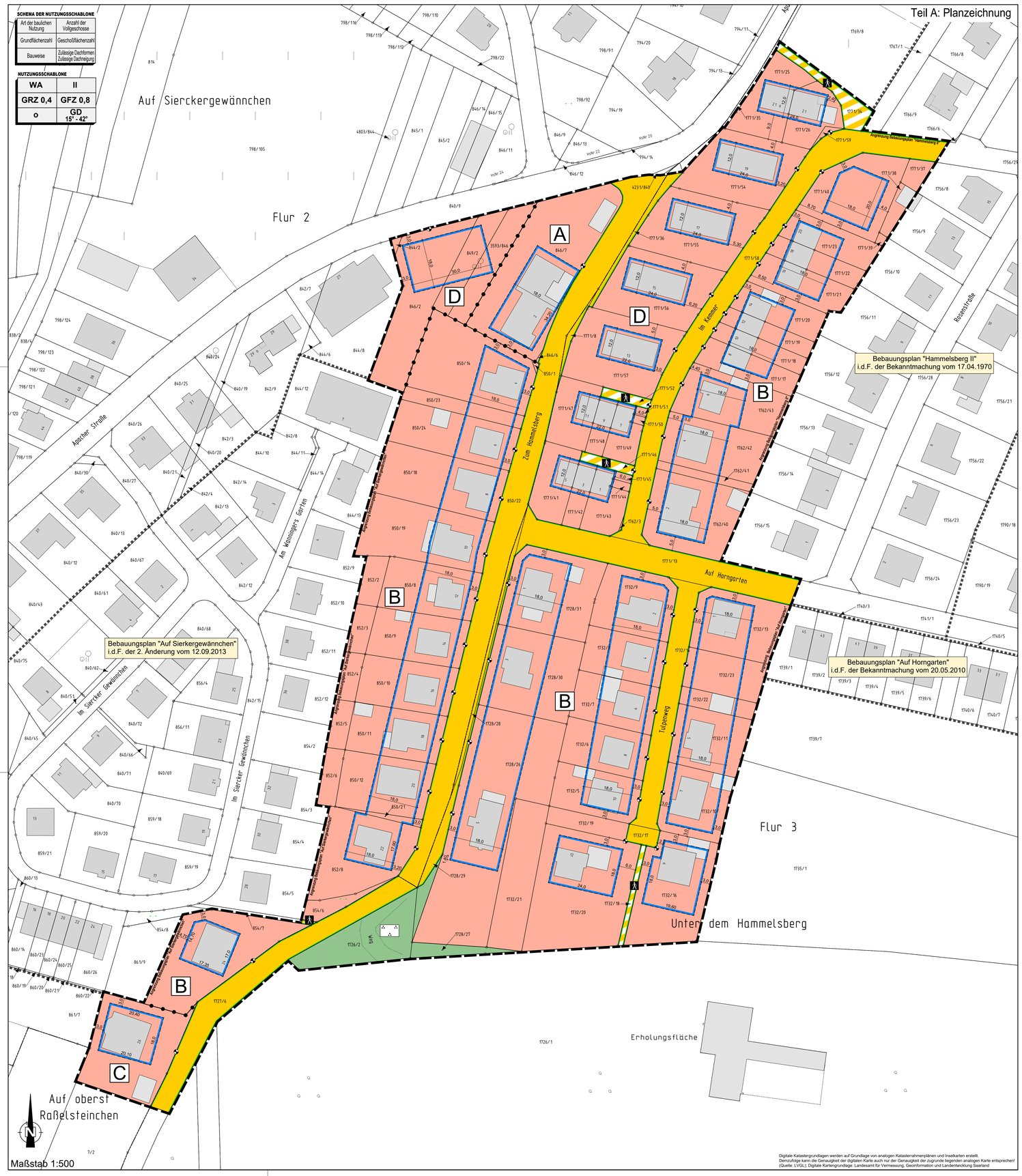
Bebauungsplan der Gemeinde Perl, Teilgebiet "Hammelsberg I"

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

A) Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Zulässige Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. nicht störende Handwerksbetriebe,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

B) Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. **Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche**
(§§ 17, 19 BauNVO)

(siehe Nutzungsschablone)

2. **Überschreitung der zulässigen Grundfläche**
(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,4 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).

3. **Höhe baulicher Anlagen**

3.1 Traufhöhe

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 7,00 m über Erdgeschossfertigfußbodenniveau (EG FFB). Auf die Regelungen unter II. I) 1. wird ausdrücklich hingewiesen.

3.2 Firsthöhe

Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 10,0 m über Erdgeschossfertigfußbodenniveau (EG FFB).

3.3 Höhenlage Erdgeschoss (EG FFB)

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 1,0 m über der Oberkante Straße am jeweiligen Höhenbezugspunkt liegen. Im Bereich mit dem Kennbuchstaben „C" im schwarzen Rahmen darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 1,0 m unterhalb der Straßenhöhe am Höhenbezugspunkt oder tiefer liegen.

Der Höhenbezugspunkt ist in der Planurkunde für jedes Baufeld einzeln vor dem Grundstück bestimmt. Die Höhe der Straße am Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Deckschicht der Straßenverkehrsfläche zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Unter Baufeld ist die überbaubare Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstückes zu verstehen.

3.4 Maximal sichtbare Wandhöhe auf der Talseite

Die sichtbare Wandhöhe ist zwischen dem Schnittpunkt Gelände mit Hauswand und dem obersten Wandabschluss zu ermitteln. Die sichtbare Wandhöhe darf ein Maß von 8,50 m an keiner Fassade überschreiten. Die aufgehende Wand gliedernde Vor- und Rücksprünge, Dachteile / Dacher / Vordächer, Gesimse oder Balkone / Terrassen / Loggien unterbrechen die zu bemessende Wandhöhe nicht. Es gilt die Fassadenhöhe in Gänze der rechtwinkligen Draufsicht auf die aufgehende Wand.
Lediglich Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut. Ebenfalls nicht mitzurechnen sind die straßenseitigen Wände von Garagen bis zu einer Breite von zusammengenommen max. 7,00 m.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

D) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt:

1. Im Teilbereich mit dem Kennbuchstaben „A" im schwarzen Rahmen
6 Wohnungen pro Wohngebäude,
2. Im Teilbereich mit den Kennbuchstaben „B" und „C" im schwarzen Rahmen
2 Wohnungen pro Wohngebäude,
3. Im Teilbereich mit den Kennbuchstaben „D" im schwarzen Rahmen
4 Wohnungen pro Wohngebäude.

E) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs.1 Nr. 15, 25 a und b BauGB)

1. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht als Terrassen, Wege und Plätze verwendet werden. Die Anlage von flächigen Schotter- oder Steinschüttungen auf den Flächen gemäß Satz 1 ist unzulässig.

2. Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken etc.) zu verwenden.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 93 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 5 LBO i. d. F. vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Juni 2010 (Amtsbl. I S. 1312) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

H) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Rundstammblockhäuser sind nicht zulässig.

I) Gestaltung der Dächer

1. Dachform / Dachneigung / Dachüberstand

Für Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich die nachfolgend aufgeführten Dachformen zulässig: Sattel-, Krüppelwalm- oder versetztes Sattel-/Pultdach sowie Zeltdach. Das zulässige Versatzmaß für versetzte Pultdächer beträgt maximal 1,50 Meter.

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

Eingeschossige Gebäudeteile des Hauptgebäudes können bis 30 % der Dachfläche des Gesamtgebäudes in senkrechter Draufsicht auf das Gebäude flachgedeckt sein.

2. Ausgenommen von den Festsetzungen unter I) 1 sind die Dächer von

- Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
- Gauben und Zwerchhäusern/ -giebeln sowie Anbauten.

J) Vorgartenbereiche

Vorgarten ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie (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.

K) Zahl der Stellplätze

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Gefangene Stellplätze sind dabei nicht mitzurechnen. Unter gefangenen Stellplätzen versteht man solche, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht frei anfahrbar sind.

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

1. **Zu Ziffer I) 1: Zulässige Dachformen**

2. **Zu Ziffer B 3: Systemschnitt**

3. **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.

4. **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.

Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

z.B. WA 2Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier: max. 2 Wohnungen pro Gebäude

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

z.B. GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
z.B. GFZ 0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK max. — Oberkante (OK) als Höchstmaß, gemessen in Metern über Straße (Richtwert ist der Höhenbezugspunkt)
FH max. — Firsthöhe (FH) als Höchstmaß, gemessen in Metern über Straße (Richtwert ist der Höhenbezugspunkt)
TH max. — Traufhöhe (TH) als Höchstmaß, gemessen in Metern über Straße (Richtwert ist der Höhenbezugspunkt)

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

o — Offene Bauweise
a — Abweichende Bauweise
g — Geschlossene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
D — nur Doppelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußweg

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Mit Geh- (GR), Fahr- (FR) und Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St = Stellplätze

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
Messpunkte für Gebäudehöhe gemäß textlichen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt)

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO

GD — nur geneigte Dächer zulässig
15°- 42° — zulässige Dachneigung

Übersichtskarte -ohne Maßstab-

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
4. Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1644) vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. S. 822), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
6. Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) vom 5. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
7. Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr.1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 15. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (Amtsbl. S. 1994), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
9. § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
10. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Stand der Planunterlage: März 2020

Die Planaufstellung ist vom Rat am 30.01.2020 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 13.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.
(Name: Zum Hammelsberg)

Die erneute Planaufstellung (vergrößerter Geltungsbereich) ist vom Rat am 28.05.2020 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 24.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.
(Name: Hammelsberg I)

Perl, den 30.03.2021
Gemeinde Perl
Der Bürgermeister
gez. Uhlenbruch
Der Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 13a Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am 28.01.2021 beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am 24.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Perl, den 30.03.2021
Gemeinde Perl
Der Bürgermeister
gez. Uhlenbruch
Der Bürgermeister

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 06.04.2021 bis 10.05.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 22.06.2021 bis 20.07.2021 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Perl, den 26.10.2021
Gemeinde Perl
Der Bürgermeister
gez. Uhlenbruch
Der Bürgermeister

Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 25.10.2021 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Perl, den 26.10.2021
Gemeinde Perl
Der Bürgermeister
gez. Uhlenbruch
Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Perl, den 26.10.2021
Gemeinde Perl
Der Bürgermeister
gez. Uhlenbruch
Der Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 02.11.2021 erfolgt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

(Siegel)

Perl, den 02.11.2021
Gemeinde Perl
Der Bürgermeister
gez. Uhlenbruch
Der Bürgermeister

Digitale Katastergrundlagen werden auf Grundlage von analogen Katasterrahmenplänen und Inselkarten erstellt.
Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Karte auch nur der Genauigkeit der zugrunde liegenden analogen Karte entsprechen!
(Quelle: LVGL); Digitale Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Saarland

Bebauungsplan der Gemeinde Perl
Teilgebiet "Hammelsberg I"
Verfahren gemäß §13a BauGB

Satzungsausfertigung

Plan-Nr.:	001.1
Projekt-Nr.:	8566
Maßstab:	1:500
	25.10.2021
Belgröße: 90 x 120 cm	

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT
STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT-PLANUNG GMBH
MAXIMINSTRASSE 17a
D-54292 TRIER / MOSEL
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE