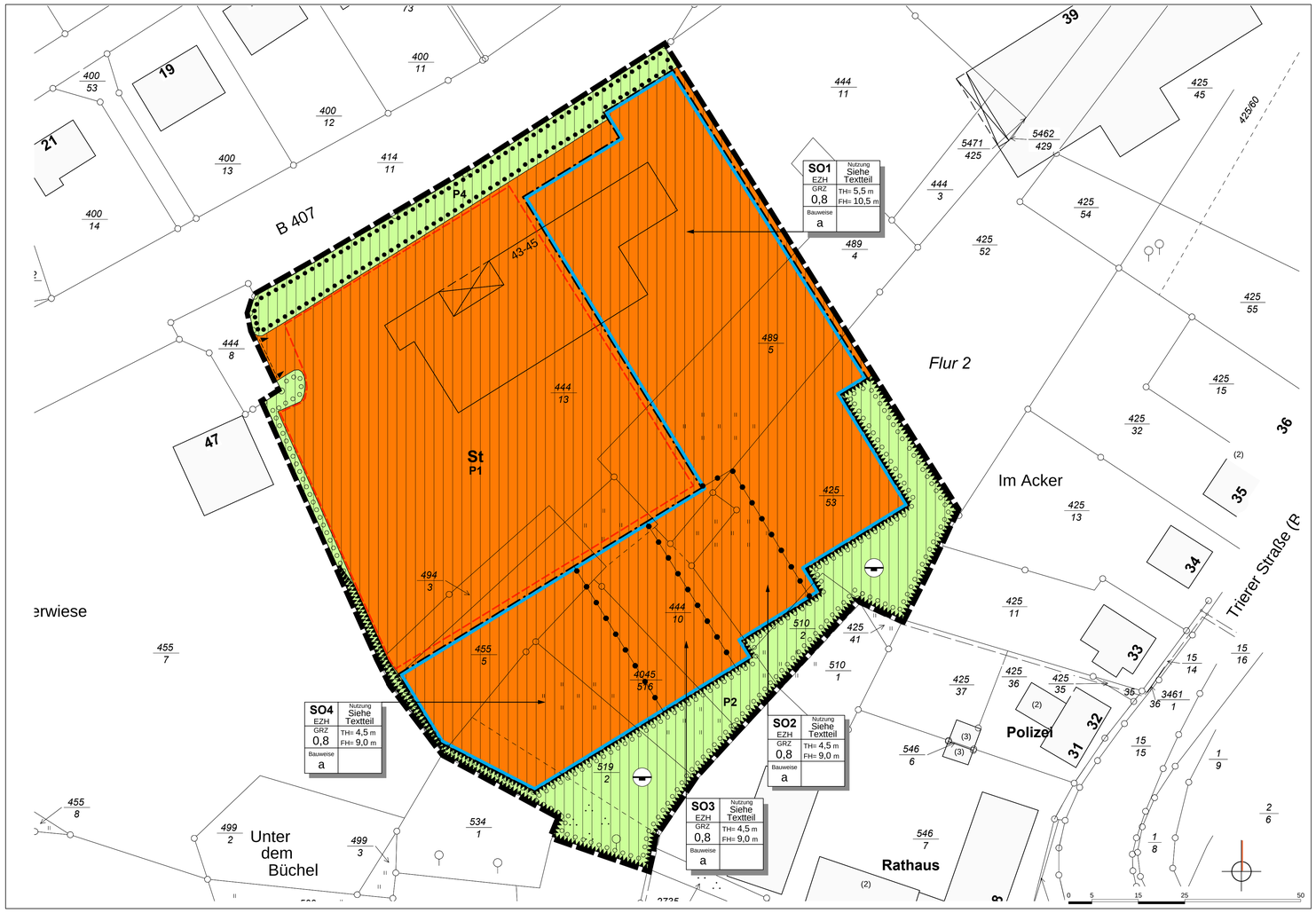
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Änderung Bebauungsplan Rentriesch"

Gemeinde Perl / Ortsteil Perl

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

gem. BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

SO EZH — Sonstiges Sondergebiet hier: Gebiet für Einzelhandel (SO-EZH, § 11 BauNVO)

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

GRZ **0,8** — Grundflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtsbereich

Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenschätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Abgrabungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St — Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der Dienstleistungsrichtlinie auf dem Gebiet des Umweltrechts sowie zur Änderung umweltrechtlicher Vorschriften vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des neunten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1678 vom 11. März 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 676)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1374)

Landesbauordnung (LBO), 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 Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1715 zur Anpassung der Landesbauordnung an die Richtlinie 2006/123/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt vom 16. Juni 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S.1312)

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822)

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393)

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.02.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Änderung Bebauungsplan Rentriesch" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Der Beschluss wurde am 04.03.2010 mit dem Hinweis auf Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Perl, den __.__.____

.....
Der Bürgermeister

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden (nach § 2 Abs. 2 BauGB), wurden mit Schreiben vom 29.09.2010 um Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung gebeten und von der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus Planteil (Teil A) und Textteil (Teil B), hat mit der Begründung in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich zum __.__.____ während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am __.__.____ geprüft und in die Abwägung eingestellt.
Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Gemeinderat hat am __.__.____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Änderung Bebauungsplan Rentriesch" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).
Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Perl, den __.__.____

.....
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogener Bebauungsplan „Änderung Bebauungsplan Rentriesch" in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Perl, den __.__.____

.....
Der Bürgermeister

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. § 12 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet — hier: Gebiet für Einzelhandel (SO-EZH, § 11 BauNVO) **SO1, SO2, SO3, SO4**

1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen — Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO:

- Innerhalb des **SO1** ist ein Vollsortiment-Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.400 m²
- Innerhalb des **SO2** ist ein Non-Food-Markt mit dem Sortimentsschwerpunkt "Schuhe" mit einer maximalen Verkaufsfläche von 450 m²
- Innerhalb des **SO3** ist ein Non-Food-Markt mit dem Sortimentsschwerpunkt Textilien mit einer maximalen Verkaufsfläche von 450 m²
- Innerhalb des **SO4** ist ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 m² zulässig.

- Stellplätze
- der Zweckbestimmung und zur Aufrechterhaltung der Nutzungen dienende Nebenanlagen.
- Stützwände

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen — Gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 i.V.m. §18 BauNVO hier: Trauf- und Firsthöhe

Die maximal zulässige **Traufhöhe** innerhalb des **SO 1** beträgt 5,50 m.
Die maximal zulässige **Traufhöhe** innerhalb des **SO 2, SO 3 und SO 4** beträgt 4,50 m.

Die maximal zulässige **Firsthöhe** innerhalb des **SO 1** beträgt 10,50 m.
Die maximal zulässige **Firsthöhe** innerhalb des **SO 2, SO 3, SO 4** beträgt 9,00 m.

Für alle baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (ca. 204,90 m üNN).

2.2 Grundflächenzahl — Die Grundflächenzahl (**GRZ**) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO innerhalb des Bebauungsplanes auf **0,8** festgesetzt.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) — Innerhalb des Sondergebietes ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.3 BauNVO festgesetzt. Für die Gebäude gelten keine Längenbeschränkungen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) — Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Sondergebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen wie Zufahrten, Umfahrten und Anlieferbereiche sowie Stützbauwerke, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO) — Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür abgegrenzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) — Die Zufahrt zur „Trierer Straße" wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als **Zufahrtsbereich** festgesetzt.

7. Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) — Die anfallenden Abwässer werden an das bestehende Kanalsystem angeschlossen.

8. Flächen für Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) — Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Abgrabungen zur Herstellung der Bebaubarkeit des Grundstücks zulässig.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB) — siehe Plan,

P1
Stellplatzbegrünung:
Alle Stellplatzflächen sind dauerhaft zu begrünen. Für je 8 Stellplätze ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität: 3 xv., StU 12-14 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

P2
Flächen zum Anpflanzen:
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind durch Pflanzung standortgerechter, heimischer Strauch- und Baumgehölze Baumhecken zu entwickeln. Dazu sind Sträucher in der Pflanzqualität 3 Tr., ab 60 cm, mit einem Anteil von höchstens 70%, Heister in der Pflanzqualität 2xv., 100-150 cm, mit einem Anteil von mindestens 20% und Hochstämme in der Pflanzqualität 2xv., StU 10-12 cm, mit einem Anteil von mindestens 10 % zu pflanzen. Die Gehölze sind mit einem Pflanzabstand von 1,5m zu setzen. Bevorzugt sind Gehölze aus den nachfolgenden Pflanzlisten zu verwenden.

Pflanzliste Bäume (Beispiele):
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
Hänge-Birke (*Betula pendula*)
Elsbeere (*Sorbus tominalis*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Salweide (*Salix caprae*)

Pflanzliste Sträucher (Beispiele):
Hasel (*Corylus avellana*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

10. Flächen für Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

P3: Nicht überbaubare Grundstücksflächen:
Flächen im Sondergebiet, die nicht für Gebäude, Stellplatzflächen, Zufahrten und sonstige bauliche Anlagen benötigt werden, sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

P4: Flächen für die Erhaltung von Bäumen:
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Laubbaumhochstämme (Spitzahorne) dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

11. Räumlicher Geltungsbereich
(§ 9 Abs.7 BauGB) — siehe Plan,

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 85 Abs. 4 LBO

Dächer — Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete sind Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 22° zulässig.

Werbeanlagen
(§ 85 Abs.1 Nr.2 LBO) — Innerhalb des Plangebietes ist ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 10,0 m, bezogen auf den Fuß der Anlage zulässig.
Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise oder ständig sich bewegende Werbeanlagen.

Ordnungswidrigkeiten
(§ 87 LBO) — Gemäß § 87 Abs.1 Nr.1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 85 LBO erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
Diese Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von 250.000,- € geahndet werden (§ 87 Abs.3 LBO).

Hinweise

Baumpflanzungen — Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.
Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden.
Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

Einhaltung der Grenzabstände
(gemäß saarländischem Nachbarrechtsgesetz vom 28.02.1973) — Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten

Bodendenkmäler — Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des Saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz vom 19. Mai 2004.

Lärmschutz — Bezüglich des Lärmschutzes wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer geplanten Warenanlieferung des Lebensmittelmarktes während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) deren immissionssutzrechtliche Lärmverträglichkeit mit der gegenüberliegenden Wohnbebauung durch ein Fachgutachten einer nach § 26 Bundes-immissionsschutzgesetz bekannt gegebenen Messstelle nachzuweisen ist.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

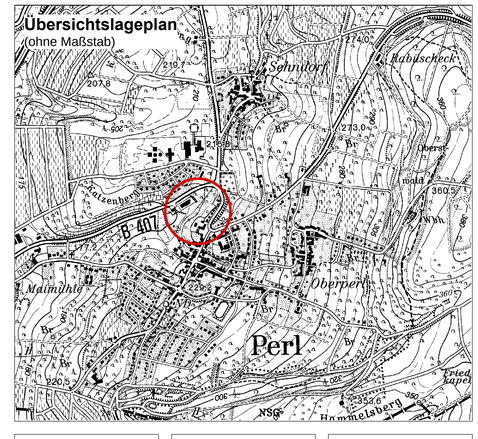
Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1506), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes Nr. 1721 zur Verlängerung der Geltungsdauer von Vorschriften des Landesrechts vom 26. Oktober 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1721)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Art.3 i.V.m. Art.4 des Gesetzes Nr.1673 zur Einführung der elektronischen Form für das Amtsblatt des Saarlandes vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S.1215)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 3)

Übersichtslageplan
(ohne Maßstab)



Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1 : 500	PRL-ÄND-RENT	975 x 840 mm
Verfahrensstand	**Datum**	**Bearbeitung**
Entwurf - **Auslegung** -	24.01.2011	Dipl. -Geogr. Thomas Eisenhut Dipl. -Geogr. Markus Siersdorfer

Gemeinde Perl / Ortsteil Perl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Änderung Bebauungsplan Rentriesch"

ARGUS concept
Ingenieurgesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Stadtplanung mbH
Am Hornburg 3, 66123 Saarbrücken, Tel.: 0681 / 389 16-60, Fax: 0681 / 389 16-70, info@argusconcept.com, www.argusconcept.com