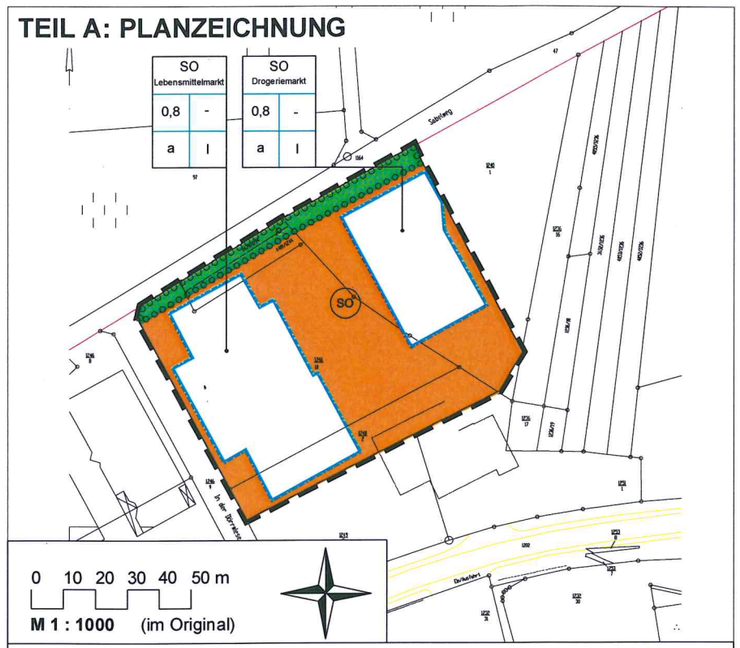
GEMEINDE PERL VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "DÖRRWIESE - MÜHLENKLOPP- 1. ÄNDERUNG"

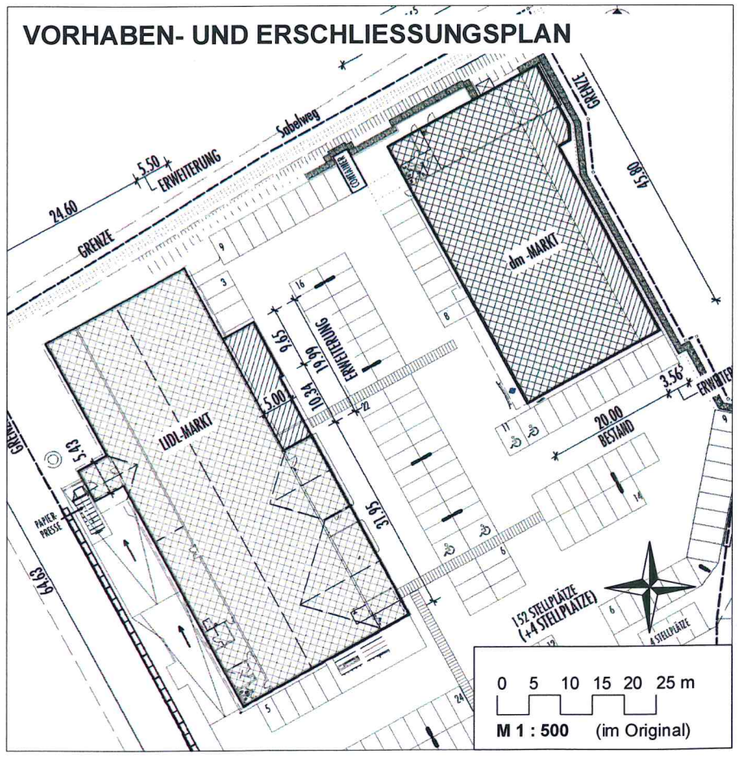
TEIL A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung
   - SO — Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
2. Baugrenze
3. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
4. Fläche zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
5. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - 1 Art der baulichen Nutzung
   - 2 GRZ
   - 3 -
   - 4 Bauweise
   - 5 maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel"

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel" festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung der Bevölkerung dienen. Im einzelnen sind zulässig (siehe Plan):

1. Lebensmitteldiscounter
2. Drogeriemarkt.

Die maximale Verkaufsfläche der genannten Einrichtungen darf insgesamt 2.200 qm nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 16 Abs. 2 i.V.m. §§ 19 BauNVO wird die GRZ mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Sondergebiet durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

3. Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO wird eine abweichende Bauweise für den Lebensmittelmarkt und den Drogeriemarkt festgesetzt, die für den Lebensmittelmarkt dadurch definiert ist, dass eine max. Gebäudelänge von 66 m nicht überschritten werden darf und für den Drogeriemarkt dadurch definiert ist, dass eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellplätze und Zufahrten

Gemäß § 12 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und ihre Zufahrten innerhalb des Baugebietes allgemein zulässig sind.

6. Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 wird eine private Grünfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzt.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Flächen des Baugebietes gärtnerisch zu gestalten sind. Diese Flächen sind als kräuterreiche Wiese mit lockerer Baum-/Strauchbepflanzung (ca. 10-20%) anzulegen.
Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Gehölzen gemäß Pflanzliste in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. Je 10 m ist ein Hochstamm (StU 12-14 cm) zu integrieren.
Ferner wird festgesetzt, dass je 6 Stellplätze 1 großkroniger standortgerechter Laubbaum (StU 12-14 cm) gemäß Pflanzliste anzupflanzen ist. Diese müssen nicht im Bereich der Stellplätze angepflanzt werden, sondern können an anderer Stelle des Plangebietes vorgesehen werden.

Pflanzliste
Bäume (Pflanzqualität: 3xv, StU 12-14 cm): Acer campestre (Feldahorn), Fraxinus excelsior (Esche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Salix caprea (Salweide), Obstbaum-Hochstämme i.S., Juglans regia (Walnuss)
Sträucher (Pflanzqualität: min. 2xv, 3-4 Triebe): Cornus mas (Korbnelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna, C. laevigata(Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Ligustrum vulgare (Liguster, Rainweide), Rosa arvensis (Ackerrose), R. canaina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schw. Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

II. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

Die maximal in das Kanalnetz einzuleitende Niederschlagsmenge aus dem Plangebiet beträgt 36 l/s. Für das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes eine entsprechend dimensionierte Rückhaltung vorzusehen.

III. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches siehe Plan

IV. HINWEISE

Die **DB Services Immobilien GmbH** weist darauf hin, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann.
Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** weist darauf hin, dass sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH im Plangebiet befinden. Beschädigungen an Telekommunikationslinien sind zu vermeiden und ein ungehinderter Zugang ist jederzeit zu gewährleisten.
Das **Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz** weist darauf hin, dass bei der Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplätze die DIN 18916 (Anpflanzung von Laubbäumen an Standorten, deren Durchwurzelungsraum im Bereich von Stellplätzen und Straßen begrenzt ist), zu beachten ist.
Darüber hinaus wird um Überprüfung gebeten, in wie weit das anfallende Niederschlagswasser getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet werden kann.
Laut **Landeskriminalamt** ist im Planbereich nicht mit Fundmunition zu rechnen, ein Vorhandensein von Kampfmitteln kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Das **Gesundheitsamt des Landkreises Merzig-Wadern** weist darauf hin, dass ggf. die Vorgaben nach § 13 Abs. 3 i.V.m. § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) beachtet werden müssen.
Laut **Landesdenkmalamt** sind nach heutigem Kenntnisstand Baudenkmäler und Bodendenkmäler nicht betroffen. Es wird weiter auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDSchG hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) neugefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542)
Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617f.)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt ge ändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) , neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) , zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163, 1168f.)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) , neugefasst durch Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) , zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163, 1168)
Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), geändert durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 14. August 2009 (BGBl. I S. 2827,2839)
Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), geändert durch Gesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes Nr. 1715 vom 16. Juni 2010 (Amtsblatt S. 1312)
Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3), teilweise außer Kraft gesetzt durch BNatSchG-2009
Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), geändert durch das Gesetz vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1678 vom 11. März 2009 (Amtsblatt S. 676), teilweise außer Kraft gesetzt durch WHG-2009
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 1 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 2009 S. 3)
der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt S.1700)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Perl hat am 25.10.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dörrwiese - Mühlenklopp - 1. Änderung" im Ortsteil Perl beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen, wurde am 16.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.03.2011 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Perl am 18.05.2011 in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Begründung hat in der Zeit vom 11.03.2011 bis einschließlich 11.04.2011 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 03.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden wurden mit Schreiben vom 02.03.2011 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 18.05.2011 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 22.06.2011 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Perl hat am 18.05.2011 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Dörrwiese - Mühlenklopp - 1. Änderung" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Dörrwiese - Mühlenklopp - 1. Änderung" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

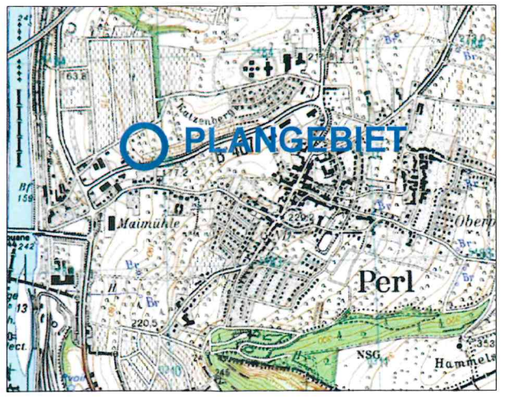
Perl, den 27.06.2011 (Siegel) Der Bürgermeister
gez. Schmitt

Der Satzungsbeschluss wurde am 30.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Dörrwiese - Mühlenklopp - 1. Änderung", 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 Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Perl, den 30.06.2011 (Siegel) Der Bürgermeister
gez. Schmitt

GEMEINDE PERL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "DÖRRWIESE - MÜHLENKLOPP- 1. Änderung"



Stand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet für die
Gemeinde Perl

Völklingen, im April 2011

agsta UMWELT — ARBEITSGRUPPE STADT - UND UMWELTPLANUNG GMBH