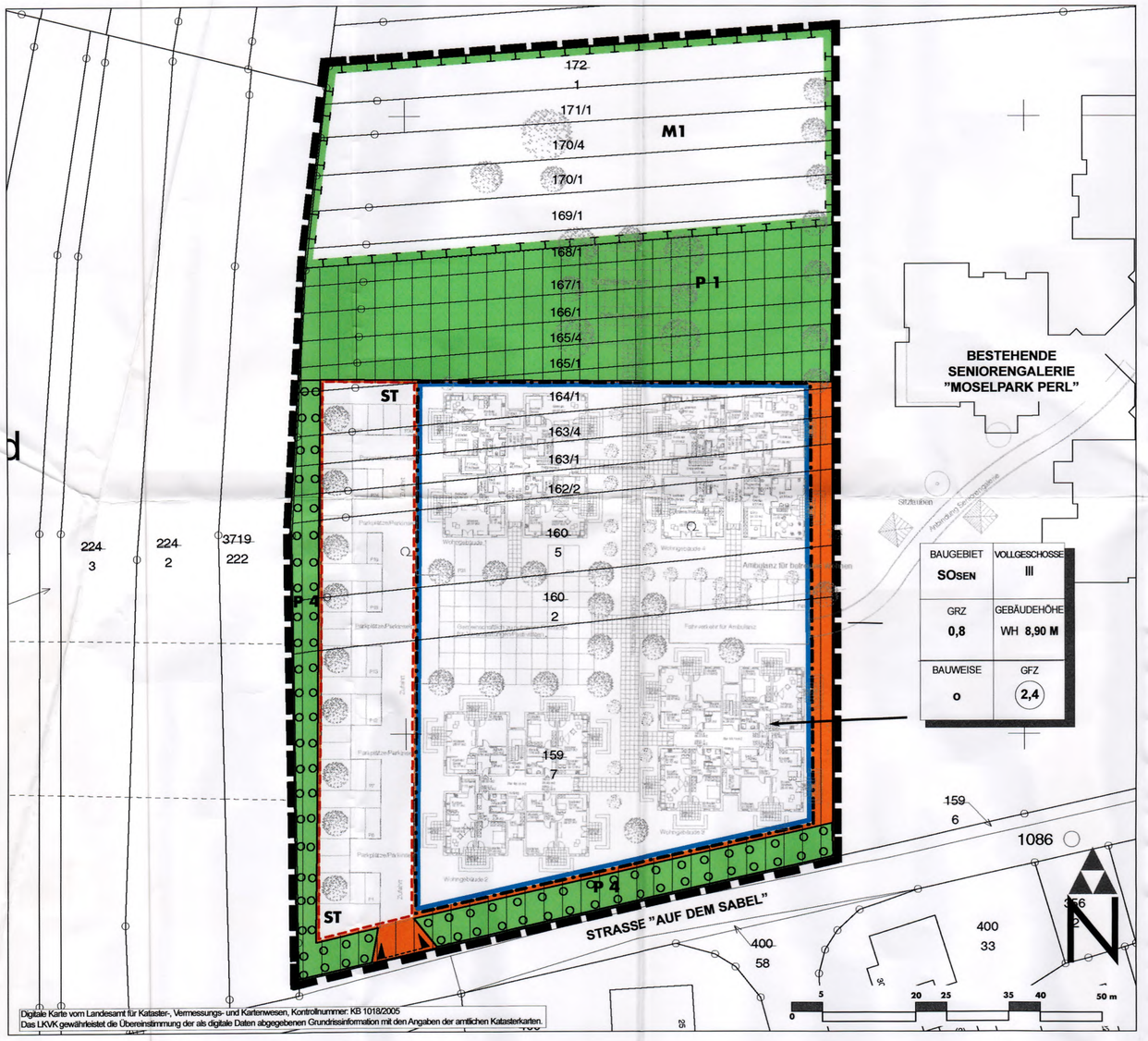
GEMEINDE PERL - ORTSTEIL PERL

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Digitale Karte vom Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen, Kontrollnummer: KB 1018/2005
Das LKVK gewährleistet die Übereinstimmung der als digitale Daten abgegebenen Grundrissinformation mit den Angaben der amtlichen Katasterkarten.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)

SO — SONSTIGES SONDERGEBIET
HIER: SENIOREN- UND PFLEGEHEIM, BETREUTES WOHNEN

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 16 - 20 BAUNVO)

GRZ 0,8 — GRUNDFLÄCHENZAHL

GFZ 2,4 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

WH — HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HIER: WH = WANDHÖHE,

3. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 22, 23 BAUNVO)

BAUGRENZE

4. Verkehrsflächen
(§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)

EIN- BZW. AUSFAHRTSBEREICH

5. Grünflächen
(§ 9 ABS.1 NR. 15 BAUGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 ABS.1 NR. 20 BAUGB)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)

6. Sonstige Planzeichen

St — STELLPLÄTZE

GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN
(GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. §9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 **SO - Senioren- und Pflegeheim hier: betreutes Wohnen**	gem. § 11 BauNVO Sonstiges Sondergebiet siehe Plan
1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 11 Abs. 2 BauNVO 1. Anlagen für soziale Zwecke - hier: maximal 50 Wohnungen für betreutes Wohnen, die dem vorhandenen Alten- und Pflegeheim "Moselpark Perl" zugeordnet sind, 2. weitere Anlagen für soziale Zwecke, 3. Anlagen für gesundheitliche Zwecke, 4. der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften (hier: Cafeteria) 5. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und -inhaber, die dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 6. Stellplätze.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. §9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Höhe der baulichen Anlage	siehe Plan gem. §§ 16 und 18 BauNVO hier: maximale Wandhöhe Die maximale Wandhöhe wird max. 8,90 m festgesetzt. Als Wandhöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag (der Straße "Auf dem Sabel" und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Der untere Bezugspunkt (Oberkante fertiger Straßenbelag der den Gebäuden zugeordneten Erschließungsstraße) ist jeweils an der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln. Bei giebelständigen Gebäuden gilt als obere Begrenzung der Wand die Verbindungslinie zwischen den Schnittpunkten der Dachhaut mit den Seitenwänden.
2.2 Grundflächenzahl	siehe Plan, gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO hier: 0,8
2.3 Geschossflächenzahl	siehe Plan, gem. §§ 16, 17 und 20 Abs. 2 - 4 BauNVO hier: 2,4
2.4 Zahl der Vollgeschosse	siehe Plan, gem. §§ 16, 20 BauNVO hier: max. drei Vollgeschosse

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. §9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB	siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO Die Gebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten.
4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE MIT IHREN ZUFAHRTEN GEM. §9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB	siehe Plan In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO ist die Errichtung von Stellplätzen mit Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
5. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN GEM. §9 ABS.1 NR. 11 BAUGB	siehe Plan, hier: Zufahrtsbereich der Stellplätze zur Straße "Auf dem Sabel"

6. FÜHRUNG VON VERSORGUNGS-ANLAGEN UND -LEITUNGEN GEM. § 9 ABS.1 NR. 13 BAUGB	siehe Plan hier: Abwasser-Trennsystem Das anfallende Schmutzwasser der neu zu errichtenden Wohnungen für betreutes Wohnen wird in den Mischkanal der Ortskanalisation ("Auf der Sabel"), an den das bestehende Seniorenheim bereits angeschlossen ist, geleitet. Die unbelasteten Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen werden getrennt hiervon gefasst und über ein noch zu bauendes Trennsystem abgeleitet.
7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGS-ANLAGEN UND -LEITUNGEN GEM. § 9 ABS.1 NR. 13 BAUGB	Bis zur Herstellung des Hauptsammlers und somit des Anschlusses an die Kläranlage Merzig ist auf dem Grundstück des Vorhabenträgers eine mechanisch-biologische Kleinkläranlage als Nebenanlage zu errichten. Diese Festsetzung tritt ab dem Zeitpunkt des Anschlusses an die Kläranlage Perl-Besch außer Kraft.
8. PRIVATE GRÜNFLÄCHE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB	siehe Plan, hier: Dem betreuten Wohnen zugeordnete Parkanlage mit Aufenthalts- und Sitzbereichen. 5 m breiter Grünstreifen entlang der Straße "Auf dem Sabel" Grünstreifen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze Die Flächen sind gem. den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu begrünen.
9. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB	siehe Plan, M1: Auf der im Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist aus der vorhandenen Obstbaumbrache durch entsprechende Pflegemaßnahmen wieder eine Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung zu entwickeln. Im südlichen Abschnitt der Fläche M1 ist die Streuobstwiese durch Neupflanzungen zu ergänzen. Hierfür sind Hochstämme einheimischer Obstsorten in einer Reihe im Abstand von 10 m anzupflanzen. Sowohl die vorhandenen als auch die neu zu pflanzenden Obstbäume sind regelmäßig zu pflegen und bei Ausfall zu ergänzen. Die Untemutzung hat in Form einer extensiven Grünlandnutzung zu erfolgen. Die Fläche ist mindestens einmal, maximal zwei mal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni, die 2. Mahd nicht vor dem 15. September erfolgen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.
10. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB	siehe Plan, P 1: Die festgesetzte private Grünfläche ist parkähnlich zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Auf der Fläche sind hierzu mindestens 20 standortgerechte Bäume und / oder Sträucher zu pflanzen. Anlagewege und Sitzgelegenheiten sowie gestaltete Aufenthaltsbereiche sind innerhalb der privaten Grünfläche zulässig. P2: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Stellfläche, Zufahrt o.ä. genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. P 3: Alle Stellplätze sind intensiv einzugrünen, wobei je 4 - 6 Parkplätze ein standortgerechter Laubbaumhochstamm sowie zwei Sträucher gemäß Pflanzliste in unmittelbarer Nähe der Stellplätze anzupflanzen sind. P 4: Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind auf den dafür festgesetzten Flächen je 12 laufende Meter Grundstücklänge landschaftsraumtypische Laubbäume zu pflanzen. P5: Für alle Pflanzungen sind nur einheimische Bäume und Sträucher sowie einheimische Obstbaumsorten zu verwenden. Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine beispielhafte Auswahl geeigneter einheimischer und standortgerechter Gehölze dar: **Pflanzliste (Beispiel):** Feldahorn, Bergahorn, Sommerlinde, Winterlinde, Rotbuche, Hainbuche, Hängebirke, Traubeneiche, Stieleiche, Liguster, Schlehe, Weißdorn, Rosskastanie, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Einheimische Obstbaumsorten

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	siehe Plan

HINWEISE

REGENWASSERNUTZUNG

Die Nutzung von Niederschlagswasser, das von den Dachflächen abfließt, wird als Brauchwasser für die Gartenbewässerung empfohlen. Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs wird die Installation von Wassersparinrichtungen empfohlen.

Die Vorgaben der Trinkwasserverordnung, welche zum 01.01.2003 in Kraft getreten ist, sind zu beachten. Nach § 13 dieser Verordnung besteht eine Anzeigepflicht für Anlagen zur Regenwassernutzung (Nichttrinkwasser-Hausinstallationen) gegenüber dem Gesundheitsamt.

MUNITIONSFUNDE

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Ein vorsorgliches Absuchen der Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird daher empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

DENKMALSCHUTZ

Im Planungsbereich sind Bodendenkmäler nicht auszuschließen.

Für alle Bauwerke, für deren Errichtung eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich ist, ist das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen.

Für alle Neubauten im Planungsgebiet, für die keine andere Genehmigung erforderlich ist, hat der Bauherr eine Grabungsgenehmigung beim Ministerium für Umwelt, Landesdenkmalamt, zu beantragen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (*BauGB*), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3.5.2005 (BGBl. I S. 1224) m.W.v. 10.5.2005,
- die Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) in der Bekanntm. der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zul. geänd. durch Art. 3 des IWG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (*PlanzV 90)* vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. juni 2004 (BGBl. I S. 1359),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) vom 30.10.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S.2494), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507)
- die saarländische Landesbauordnung (LBO), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507),
- das Kommunalselbstverwaltungsgesetz (*KSVG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 8. Oktober 2003 (Amtsbl. 2004 S. 594).
- das Gesetz Nr. 1502 zur Neuordnung des Landesplanungsrechts (SLPLG) vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.08.2002, S. 1506),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359),
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - *SNG*) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zul. geänd. durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1557 über die Umsetzung gemeinschaftsrechtlicher Vorschriften auf dem Gebiet des Naturschutzes zur Flexibilisierung der kommunalen Abwasserbeseitigungspflicht (Amtsblatt des Saarlandes vom 29.07.2004, S. 1550),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - *BImSchG*) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 06.01.2004 (BGBl. I, S.2),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - *BBodSchG*) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. S. 2331),
- das Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - *SBodSchG*) vom 20. März 2002 (Amtsbl. des Saarlandes 2002, S. 990),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - *WHG*), i. d. Neuf. der Bek. vom 19.08.2002 (BGBl. I, S. 3245), zuletzt geändert am 06.01.2004 (BGBl. I, S.2),
- das Saarländische Wassergesetz (*SWG*) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes vom 24.09.2004, S. 1994 ff.)
- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1130).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die Betreiber der Seniorengalerie "Moselpark Perl", Frau Gabriele Zangerle und Herr Armin Becker, hat mit Schreiben vom 19.01.2005, die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung des Altenzentrums "Auf dem Sabel" beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat am 06.04.2005 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

  Der Beschluss wurde am 21.04.2005 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

  Perl, den 22.04.2005 Der Bürgermeister (Hofmann)
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich Belange der Umweltprüfung berühren kann, wurden mit Schreiben vom 20.06.2005 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis einschließlich zum 22.07.2005 aufgefordert.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 21.06.2005 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 09.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 05.08.2005 bis einschließlich 05.09.2005 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

  Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, am 28.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 03.08.2005 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.
- Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat Perl am 08.09.2005 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat Perl hat am 08.09.2005 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung des Altenzentrums "Auf dem Sabel" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

  Gemeinde Perl Kreis Merzig-Wadern -2-

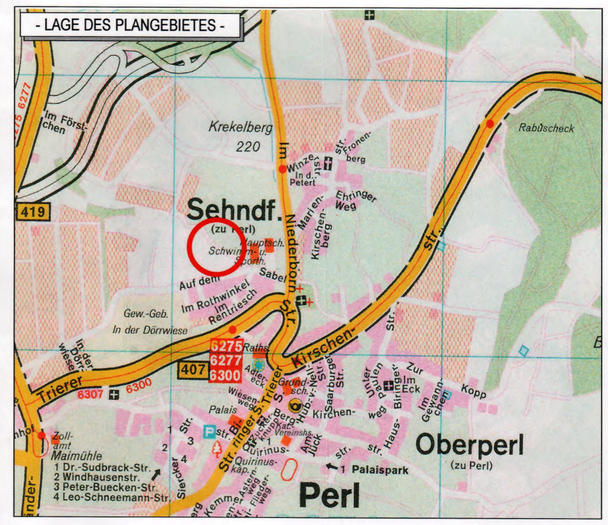
  Perl, den 01.12.2005 Der Bürgermeister (Hofmann)
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 02.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

  Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Erweiterung des Altenzentrums "Auf dem Sabel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

  Perl, den 03.12.2005 Der Bürgermeister (Hofmann)

  Die Übereinstimmung der Katastergrundlage mit dem Liegenschaftskataster ist festgestellt.

  Datum / Unterschrift Katasteramt



MASZSTAB 1 : 500 / 1 . 1000	PROJEKTBEZEICHNUNG PRL-VEP-SEN-5-022	PLANGRÖSSE DIN A 0 / DIN A 2
VERFAHRENSSTAND SATZUNG	BEARBEITUNGSSTAND 08.09.2005	BEARBEITUNG DIPL.-GEOGR. THOMAS EISENHUT

GEMEINDE PERL
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"ERWEITERUNG DES ALTENZENTRUMS "AUF DEM SABEL""
- SATZUNG-

ARGUS concept — Das Stadtplanungsteam der sds
Ingenieurgesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Stadtplanung mbH,
Rathausstrasse 12, 66557 Illingen, Tel. 06825 4061 100, Fax: 06825 4061 110, info@argusconcept.com, www.argusconcept.com