GEMEINDE PERL VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "DÖRRWIESE - MÜHLENKLOPP"

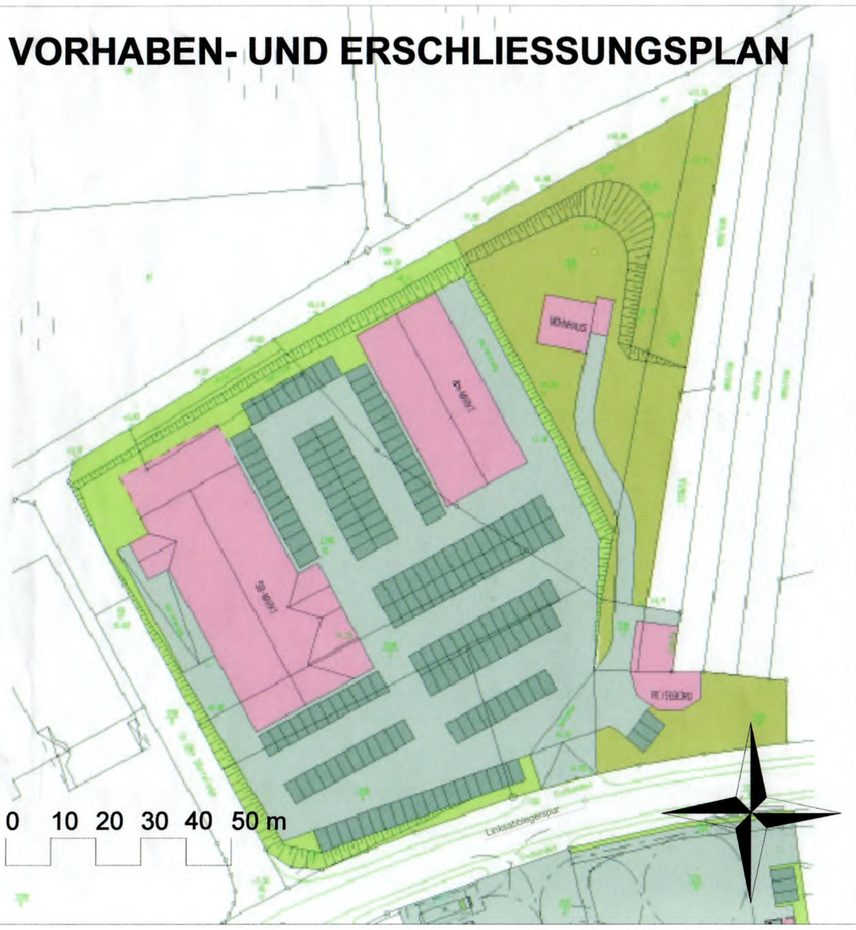
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1 : 1000 (im Original)

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung
   - SO — Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
2. Baugrenze
3. p — Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Fläche zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
   - Einfahrtsbereich
   - 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
3. Reisebüro
4. Wohnhaus für Betriebsinhaber.

Die maximale Verkaufsfläche der unter 1. und 2. genannten Einrichtungen darf insgesamt 2.000 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 bzw. 0,6 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 dadurch definiert ist, dass eine max. Gebäudelänge von 66 m nicht überschritten werden darf. Für den Bereich des Wohnhauses und des Reisebüros wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 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 werden private Grünflächen 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 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Gehölzen gemäß Pflanzliste in einem Pflanzraster von 1,5mx1,5m 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: Acer campestre (Feldahorn), Fraxinus excelsior (Esche), Sorbus aucuparia (Ebersche), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Salix caprea (Salweide), Obstbaum-Hochstämme i.S., Juglans regia (Walnuss)
Sträucher: 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

III HINWEISE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen, so dass beiempfohlen wird, Erd- und Tiefbauarbeiten mit der notwendigen Vorsicht durchzuführen.
Seitens der DB Services Immobilien GmbH wird darauf hingewiesen, dass von der Bahnstrecke Immissionen ausgehen und Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen die Deutsche BahnAG nicht geltend gemacht werden können.
Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass darauf zu achten ist, dass Beschädigungen an den Telekommunikationsleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationsleitungen möglich sein muss. Die Bauausführenden sollen sich zum Zeitpunkt der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien beim Ressort Produktion Technische Infrastruktur 11, PPB 2.3 informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme ist der Deutschen Telekom AG mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.
Die Vorschriften der Hausabfallentsorgungssatzung des EVS, insbesondere die §§ 5 und 12 sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sind zu beachten.
Das Gesundheitsamt des Landkreises Merzig-Wadern weist darauf hin, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind zu beachten.
Seitens des Landesdenkmalamtes wird auf das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geändert d. Artikel 21 d. Gesetzes v. 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d. Bekanntmachung d. Neuf. v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geändert durch Art. 3 d. Gesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** v. 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zul. geändert durch Artikel 40 d. Gesetzes v. 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**, neugef. durch Bekanntmachung v. 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zul. geändert durch Art. 2 d. Gesetzes v. 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, neugef. d. Bekanntm. v. 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zul. geändert d. Art. 2 d. Gesetzes v. 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794)

- **Bauordnung für das Saarland (LBO)**, Art. 1 d. Gesetzes z. Neuordn. d. Saarländischen Bauordnungs- u. Berufsrechts v. 18.02.2004 (Amtsbl. S. 2606), geänd. d. Gesetz v. 19.05.2004 (Amtsbl. S.1498)
- **Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** i.d. Neuf. v. 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726)
- **Saarländisches Wassergesetz (SWG)** i.d.F. d. Bekanntmachung v. 30.07.2004 (Amtsblatt S. 1994), zul. geändert durch Gesetz v. 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG)** i.d.F. v. 30.10.2002 (Amtsblatt S. 2494), zul. geändert durch Gesetz v. 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726)
- der § 12 des **Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** i.d. Neuf. v. 22.06.1997 (Amtsblatt vom 01.08.1997), zul. geändert durch Gesetz v. 15.02.2006 (Amtsblatt S. 474.530)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Perl hat am 08.06.06 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Dörrwiese - Mühlenklopp" im Ortsteil Perl beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 04.09.06 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 08.08.06 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Ergebnisse wurden vom Gemeinderat am 14.12.06 in die Abwägung eingestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) wurde mit Schreiben vom 22.06.2006 durchgeführt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.11.06 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Perl am 14.12.06 in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 10.11.06 bis einschließlich 12.12.06 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 01.11.06 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden wurden mit Schreiben vom 10.11.06 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 14.12.06 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 18.12.06 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Perl hat am 14.12.06 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Dörrwiese - Mühlenklopp" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Dörrwiese - Mühlenklopp" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht.

Perl, den 14. 12. 2006 Der Bürgermeister (Hoffmann)

Gemeinde Perl Kreis Merzig-Wadern -2-

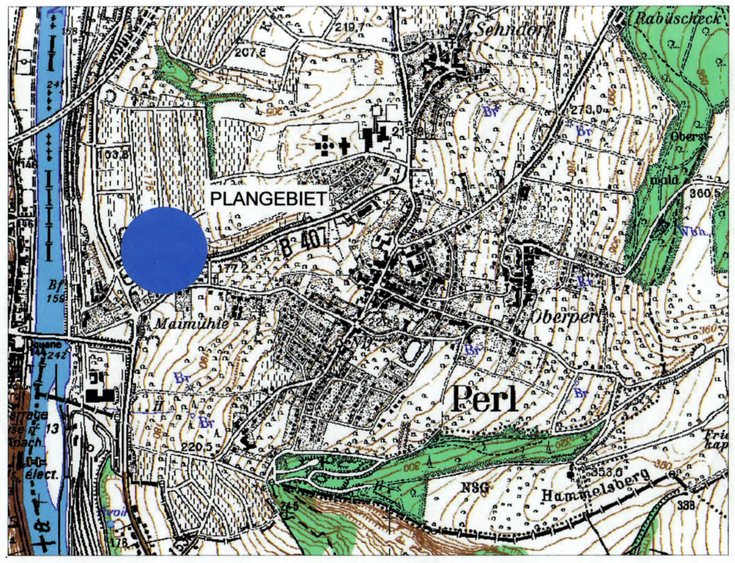
Der Satzungsbeschluss wurde am 08.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Dörrwiese - Mühlenklopp", bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) sowie Begründung einschließlich Umweltbericht, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängelmn der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Perl, den 08. 03. 2007 Der Bürgermeister (Hoffmann)

Gemeinde Perl Kreis Merzig-Wadern -2-

GEMEINDE PERL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "DÖRRWIESE - MÜHLENKLOPP"



Stand:
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet für die Gemeinde Perl

Völklingen, im Dezember 2006

agsta UMWELT
ARBEITSGRUPPE STADT- UND UMWELTPLANUNG GMBH
Saarbrücker Straße 178
66333 VÖLKLINGEN
Tel. 06898/53077
Fax 06898/37403
email info@agsta.de