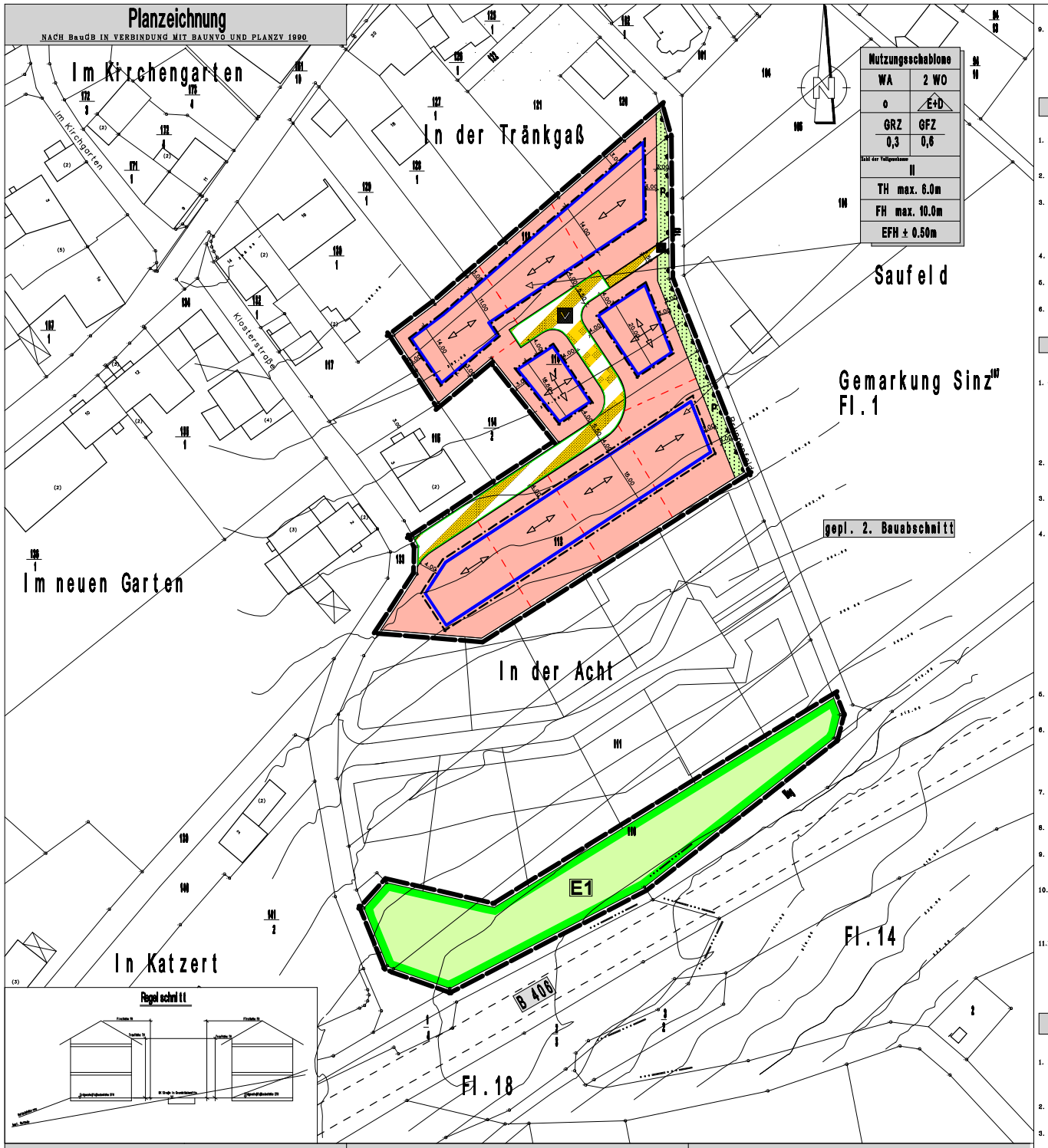
Planzeichnung

NACH BauGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990



9. Das Baugebiet wird über eine Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,5m an das örtliche Verkehrsnetz die Klosterstraße angeschlossen. Die innere Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt und als niveaugleiche Mischverkehrsfläche in einer Breite von 5.5m ausgebaut. Der Fußweg innerhalb des Gebietes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in einer Breite von 2.5m festgesetzt.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §93LBO)

1. Die selbstständigen Aufschüttungen und Abgrabungen über 1.0m gegenüber dem Ausgangsniveau sind unzulässig, wenn notwendige Böschungen eine Neigung von 1:3 überschreiten.
2. Sichtschutzmauern (Mauern über 80cm Scheitlhöhe) sind als Einfriedungen sowie in Überschreitung der Straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
3. Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20-40 zulässig. zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge 2/3 der Traufläge nicht über schreiten. Die Dacheindeckung ist in dunkler Farbe anthrazit, Ral-Nr. 7016, 7016, 7021, und Rottonen, Ral-Nr. 2001 bis 3013 herzustellen.
4. Garagen und überdachte Stellplätze sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen. Fertiggaragen mit Flachdächern sind zulässig.
6. Die Vorgarten wohnbaulich genutzter Grundstücke dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
6. Auf jedem Grundstück sind mindestens 1.5 Stellplätze pro Wohnung mindestens aber 2 Stellplätze anzulegen.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§9Abs.1 Nr.10,15,20,25 BauGB)

1. Gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB werden alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlagen genutzt werden. Die Flächen sind als Grunflächen oder Garten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Je angefangene 500m2 Grundstücksfläche ist mind.1 Baum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen festgesetzten Bäume und Strauche sind nur heimische,standortgerechte Laubgehölze, gemaß Pflanzliste zulässig.
2. Entlang mindestens einer Grundstücksgrenze ist eine mindestens 2-reihige Strauchpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen im Verband von 1,0 x 1,0m zu pflanzen.
3. Auf den Grundstücken am östlichen Baugebietsrand ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine 3m breite Gehölzpflanzung (1 Pflanze pro 1m2) aus standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
4. Pflanzenliste für einheimische, standortgerechte Laubgehölze:

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus, Pyrus, Malus spec.	Obsthochstämme

Mindest Pflanzqualität: 3x verpflanzte Hochstämme StU 14/16cm, bei Obst auch StU 10/12cm

6. Die mit E1 ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Streuobstwiese in extensiver Pflege anzulegen.
6. Für das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß wasserwirtschaftlichen Grundsätzen eine Ruckhaltung durch z.B. Zisternen im Umfang von 40 l Speichervolumen je 1 qm versiegelter Fläche auf den einzelnen Grundstücken sowie eine Nachnutzung für z.B. Gartenbewässerung empfohlen. Überschüssiges nicht verunreinigtes Wasser ist in die öffentliche Kanalisation zu übergeben.
7. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert.
8. Die Verwendung von auswaschbaren- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien beim Straßenbau ist verboten.
9. Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von Verkehrsanlagen in den Untergrund, ausgenommen Entwässerung über Böschungen und großflächige Versickerung über die belebte Bodenzone ist verboten.
10. Erdaufschlüsse, durch die die Grundwasserüberdeckung wesentlich vermindert wird, vor allem, wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder seine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann, sind verboten.
11. Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes nicht ausreichen um einen ökologischen Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe zu schaffen, wird die Ausgleichsmaßnahme E2 außerhalb des Geltungsbereiches auf der Prz.Nr.: 98/2 auf der Gemarkung Tettingen/Butzdorf, Flur 02 festgesetzt. Die bestehenden Ackerflächen der Prz.Nr.: 98/2 sind auf einer Fläche von 1.200 m in eine Streuobstwiese umzuwandeln.

IV. UMSETZUNG UND ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER, SOWIE WASSERWIRTSCHAFTLICHER MASSNAHMEN (§1a Abs.3 BauGB i.V.m. §35a-c BauGB)

1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird im Trennsystem entwässert. Die Anlagen zur Regenwasserrückhaltung -ableitung sind zeitgleich mit dem Ausbau der Erschließungsstraße herzustellen und auf Dauer zu erhalten bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems sicherzustellen.
2. Retensionseinrichtungen auf privaten Grundstücken sind zeitgleich mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.
3. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.
4. Die Maßnahmen auf den Flächen E1 und E2 sind allen Bauflächen, sowie den neuen Verkehrsflächen zur inneren Erschließung zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Anteil versiegelter/versiegelbarer Flächen zugrundegelegt. Die Zuordnung erfolgt demnach zu 70% auf die Bauflächen und zu 30% auf die neuen Verkehrsflächen.

V. TEILUNGSGENEHMIGUNG (§ 19 BauGB)

1. Die Teilung eines Grundstückes innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde Perl.

VI. AUSNAHMEN (§31(1) BauGB)

1. Bei Ausführungen von Dächern als begrüntes Dach oder Energiedach ist eine Abweichung von den Festsetzungen gem. II/3 nach technischen Erfordernissen zulässig.

HINWEISE/EMPFEHLUNGEN/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Mutterboden, der bei der Veranderung an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§202 BauGB) DIN 18915 in aktueller Fassung zu beachten.
2. Die Errichtung von Solarkollektoren und Energiedachern ist zulassig.
3. Bei der Anpflanzung von Baumen und Straucher entlang von Grundstücken sind die Grenzabstande gemaß Saarländischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
4. Für die Ableitung des Niederschlagswassers sind eigenstandige wasserrechtliche Genehmigungen gem. §7 WHG einzuholen.
5. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhaltnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Grundungserbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
6. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Eine vorsorgliche Überprüfung des Planungsgebietes durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst vor Beginn der Erschließungsarbeiten sollte durchgeführt werden.
7. Im Plangebiet ist mit Funden von Denkmalresten zu rechnen. Im Falle des Fundes von Denkmalresten ist das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmaler (Saarl. Denkmalschutzgesetzt) einzuhalten.

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH BauGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Allgemeines Wohngebiet
(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §3 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (siehe Nutzungsschablone)
o — Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §22 Abs.2 BauNVO)
E+D — Hausform: Doppel und Einzelhauser
GRZ: 0.3 — Grundflachenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 16, 19 BauNVO)
GFZ: 0.6 — Geschoßflachenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 16, 20 BauNVO)
TH max 6.0m — Hohe baulicher Anlagen, hier Traufhohen als Hochstmaß (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §18 BauNVO)
FH max 10,0m — Hohe baulicher Anlagen, hier Firsthöhe als Hochstmaß (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §18 BauNVO)
II — Zahl der Vollgeschosse als Hochstmaß

BAUWEISE;BAULINIE;BAUGRENZE
Baugrenze (§9 Abs. 1 NR.2 BauGB und §23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN:(§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenuber Verkehrsflachen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflachen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Pußweg
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4,11 und Abs. 6 BauGB)

GRUNFLÄCHEN
Grunflachen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
p — private Grunflachen
Umgrenzungen von Flachen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN
Hauptfirstrichtung
Grenze des raumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
vorgeschlagene Flurstucksgrenze
Flurstucksgrenze
81/3 — Flurstückennummer

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat am 13.02.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Acht" in Sinz beschlossen. Der Beschluss den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 26.04.2001 ortsublich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Perl, den 27.April 2001 — Der Burgermeister (Hoffmann)

- Die frühzeitige Beteiligung der Burger an diesem Bebauungsplan wurde am 14.06.2002 im Burgerhaus in Sinz im Rahmen einer offentlichen Burgerversammlung durchgefuhrt. Sie wurde am 06.06.2002 ortsublich bekanntgemacht.
- Der Gemeinderat hat am 25.10.2002 den Entwurf gebilligt und die offentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs.2 BauGB).
- Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planszeichnung und dem Textteil sowie der Begrundung, hat in der Zeit vom 28.02 bis 28.03.2003 einschließlich, im Rathaus in Perl offentlich ausgelegen (§ 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen wahrend der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, oder zur Niederschrift vorgebracht werden konnen, am 13.02.2003 ortsublich bekanntgemacht (§ 3 Abs.2 BauGB).
- Die Beteiligung der beruhrten Trager offentlicher Belange wurde parallel zur offentlichen Auslegung durchgefuhrt (§ 13 Nr. 3 BauGB). Hierzu wurden die Trager offentlicher Belange mit Schreiben vom 21.02.2003 um die Stellungnahme gebeten.
- Wahrend der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 10.Juli 2003 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 21.08.2003 mitgeteilt (§ 3 Abs.2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 10.07.2003 den Bebauungsplan "In der Acht" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs.1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begrundung.

Perl, den 11.Juli 2003 — Der Burgermeister (Hoffmann)

- Der Satzungsbeschluss wurde gemaß § 10 Abs.3 BauGB am 28.08.2003 ortsublich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "In der Acht", im Ortsteil Sinz in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Perl, den 29.August 2003 — Der Burgermeister (Hoffmann)

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchfuhrung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten folgende Gesetze und Verordnungen.

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber.1998 I, S. 137), zuletzt geandert durch das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechtes vom 13. September 2001 (BGBl. I, S. 2376, 2398),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geandert durch Gesetz vom 23.04.1993 (BGBl. I, S.466, 479),
- die Verordnung uber die Ausarbeitung der Bauleitplane und die Darstellung des Planinhaltes-Planzeichenverordnung (PlanzV 90), vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58),
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27.Marz 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 28/1996, S.477) zuletzt geandert durch Gesetz Nr. 1413 zur Anderung der Bauordnung für das Saarland vom 08.Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes S. 721),
- das Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geandert durch das Gesetz vom 24. Januar 2001 (Amtsbl. S. 530),
- das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchG Neureg.G) vom 25. Marz 2002 (BGBl. I, S. 1193),
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarlandisches Naturschutzgesetz SNG) vom 19.Marz 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S.348) zuletzt geandert durch Gesetz 06. Februar 1997 (Amtsbl. S.258),
- Das Gesetz zum Schutz vor schadlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Gerausche, Erschutterungen und ahnliche Vorgange (Bundesimmissionsschutzgesetz-BimSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S.880), zuletzt geandert durch 7. Euro-Einführungsgesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I, S. 2331,0 2334),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltes – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I, S. 1695) zuletzt geandert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I, S. 2331, 2334),
- das Saarlandische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. Marz 1998 (Amtsbl. S. 306),
- das Saarlandische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsbl. S. 210), zuletzt geandert durch den Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der Saarlandischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 Amtsbl. S. 1130)
- Das Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. April 1994, (BGBl. I. S. 854), zuletzt geandert durch viertes Gesetz zur Anderung des Bundesfernstraßengesetzes (4.FStrAndG) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 1453).

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

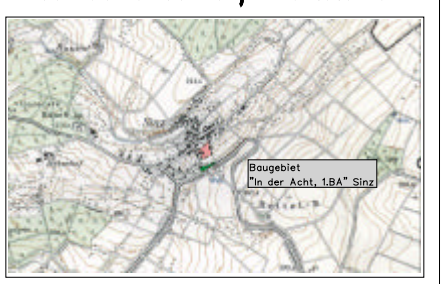
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Allgemeines Wohngebiet WA gem §4 BauNVO
Die Nutzungsarten werden wie folgt festgesetzt:
a) zulassig sind — gem. §4 Abs.2 BauNVO
1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht storende Handwerksbetriebe,
b) nicht zulassig sind — gem. §1 Abs. 5 BauNVO:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
gem. §4 Abs. 3 BauNVO
2. ausnahmsweise zulassige Nutzungsarten
2. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflachenzahl (GRZ), Geschoßflachenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die festgesetzten Traufhohen (TH) , Firsthohen (FH) sowie die Erdgeschoßfußbodenhohe (EFH). Bezugshohe für alle Hohenfestsetzungen ist die Straßenoberkante in der Grundstücksmitte (siehe Regelschnitt). Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade).
3. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es ist nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulassig.
4. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstucksflachen werden durch Baugrenzen festgesetzt. (§23 BauNVO)
5. Die höchstzulassige Zahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
6. Die Stellung der Gebäude wird durch die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden.
7. Stellplätze und Garagen sind gem §12 Abs. 1 und 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulassig. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Abstand von mind. 5.50 m als Stauraum einzuhalten.
8. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstucke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind zulassig. Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizitat, Gas, Warme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flachen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht §14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

BEBAUUNGSPLAN

"In der Acht, 1.BA"

in der Gemeinde Perl, im Ortsteil Sinz



GEMARKUNG SINZ FLUR 1

PAULUS & PARTNER INGENIEURBÜRO
66687 WADERN
IM BRUHL 6
Tel. (06871) 90280
Fax. (06871) 902830
Gesellschafter:
Volker Tottel Dipl.-Ing. (FH) KBI
Edgar Mohamann Dipl.-Ing (FH) KBI
Michael Görgen Dipl.-Ing. (FH) KBI
Rainer Nolte Dipl.-Ing (FH) KBI

PROJEKTBEARBEITUNG:
Dipl.Ing.(FH) Edgar Mohamann

Gezeichnet:
Thomas Blies

Wadern im August 2003

M 1:500

S:\2001-04\VPL\CADDY\BPP\B-Plan.PIC ... PRJ