BEBAUUNGSPLAN "AUF KEILEN"
IN DER GEMEINDE PERL IM ORTSTEIL TETTINGEN-BUTZDORF

TEIL A: PLANZEICHNUNG
M 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG
nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (siehe Nutzungsschablone)

- o — offene Bauweise
- ED — Hausform: Einzel- und Doppelhäuser
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl
- FH max. 10,0 m — Höhe baulicher Anlagen, hier Firsthöhen als Höchstmaß
- TH max. 6,0 m — Höhe baulicher Anlagen, hier Traufhöhe als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- max. 2 Wohn. — Zahl der Wohnungen als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- verkehrsberuhigter Bereich
- Wirtschaftsweg

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung, "Butzdorfer Straße gemäß § 34 BauGB"
- vorgeschlagene Parzellengrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat gemäß § 2 Abs.1 BauGB am **29.04.2004** die Aufstellung des Bebauungsplans "Auf Keilen" in Tettingen-Butzdorf beschlossen. Der Beschluss den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am **09.06.2004** ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am **19.11.2004** in der Zeit von 18:30 Uhr bis 19:30 Uhr im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung in Tettingen-Butzdorf.

Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **11.04.2005** zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgefordert.

Offenlegung
Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **25.04.2005** bis zum **25.05.2005** im Rathaus in Perl öffentlich ausgelegen. 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, am **14.04.2005** ortsüblich bekannt gemacht.
Während der Auslegung gingen Stellungnahmen ein, die vom Gemeinderat geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden. Das Ergebnis wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB denjenigen, die fristgemäß Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt.

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **21.07.2005** den Bebauungsplan „Auf Keilen" als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und dem Texteil sowie der Begründung.

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Auf Keilen" im Ortsteil Tettingen-Butzdorf in Kraft.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 bis 10 BauGB durchgeführt wurde.

Perl, den .....

.....
Der Bürgermeister

TEIL B: TEXTTEIL
Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
   Die Nutzungsarten werden wie folgt festgesetzt:
   a) zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
      1. Wohngebäude
      2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
   b) nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
      1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
      gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
      2. ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten
2. Das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO) wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die festgesetzten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH). Bezugshöhe für alle Höhenfestsetzungen ist die Straßenoberkante in der Grundstücksmitte. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade).
3. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es ist nur eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.
4. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).
5. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf zwei 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 gemäß §12 Abs. 1 und 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Abstand von mindestens 5,50 m als Stauraum einzuhalten.
8. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht §14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.
9. Das Baugebiet wird über eine Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6,0m an das örtliche Verkehrsnetz an die Zerwasstraße angeschlossen. Die innere Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt und als niveaugleiche Mischverkehrsfläche in einer Breite von 6,0m ausgebaut. Der Fußweg innerhalb des Gebiets wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Breite von 2,0m festgesetzt.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)

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 Scheithöhe) sind als Einfriedungen sowie in Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
3. Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28°-40° zulässig. Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge 2/3 der Traufllänge nicht überschreiten. Die Dacheindeckung ist in dunkler Farbe Anthrazit, Ral-Nr. 7015, 7016, 7021, und Rottönen, Ral-Nr. 2001 bis 3013 herzustellen.
4. Garagen und überdachte Stellplätze sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen. Fertiggaragen mit Flachdächern sind zulässig.
5. Die Vorgärten wohnbaulich genutzter Grundstücke dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
6. Auf jedem Grundstück sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung, höchstens aber zwei Stellplätze pro Wohnung anzulegen.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.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 Grünflächen oder Gärten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Je angefangene 500m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen festgesetzten Bäume und Sträucher sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste zulässig.
2. Entlang mindestens einer Grundstücksgrenze ist eine mindestens 2-reihige Strauchpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen im Verband von 1,0m x 1,0m zu pflanzen.
3. Pflanzenliste für einheimische, standortgerechte Laubgehölze:

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

4. Für das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß wasserwirtschaftlichen Grundsätzen eine Rückhaltung 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.
5. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nichts Anderes erfordert.
6. Für das entstehende ökologische Defizit ist die Ökokonto-Maßnahme "Auf Neuländer" in der Gemeinde Perl, Gemarkung Tettingen-Butzdorf, Flur 2, Parzelle 98/ 2 heranzuziehen. Als Ausgleich ist eine Teilfläche des bestehenden Maisacker mit einer Größe von 5.110 qm in eine Magerwiese umzuwandeln. Auf dem Randbereich der Fläche 98/ 2 ist eine Feldgehölzfläche von 350 qm aus standortgerechten Gehölzen als Initialpflanzung anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzen gemäß Pflanzenliste:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hasel (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Pflanzqualität: v.Str., 3Tr.: 60-100

IV. UMSETZUNG UND ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER SOWIE WASSERWIRTSCHAFTLICHER MAßNAHMEN (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 135 a-c BauGB)

1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs 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. Retentionseinrichtungen 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 Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche der Ökokonto-Maßnahme "Auf Neuländer" in der Gemeinde Perl, Gemarkung Tettingen-Butzdorf, Flur 2, Parzelle 98/ 2 sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB den Eingriffen (Bebauung und Straßenbaumaßnahmen) zugeordnet.

V. TEILUNG (§ 19 BauGB)

1. Die Teilung eines Grundstücks innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans darf keine Verhältnisse hervorrufen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

VI. AUSNAHMEN (§ 31 Abs. 1 BauGB)

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

TEIL B: TEXTTEIL
Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

HINWEISE/ EMPFEHLUNGEN/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

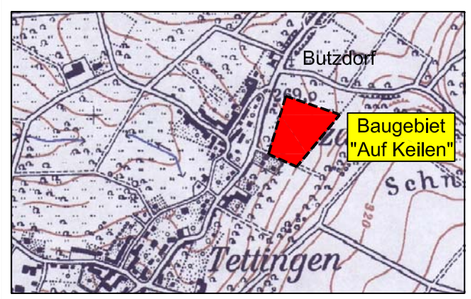
1. Mutterboden, der bei der Veränderung an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 18915 ist in aktueller Fassung zu beachten.
2. Die Errichtung von Solarkollektoren und Energiedächern ist zulässig.
3. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücken sind die Grenzabstände gemäß Saarländischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
4. Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist eine eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG einzuholen.
5. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
6. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Eine vorsorgliche Überprüfung des Plangebiets durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst soll vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchgeführt werden.
7. Im Plangebiet ist mit möglichen Bodendenkmalen zu rechnen. Diese sind gemäß § 12 Abs. 1 SDschG anzuzeigen und dürfen gemäß § 12 Abs. 2 SDschG nicht verändert werden.
8. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. Vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen soll die bauausführende Firma mit der Deutschen Telekom AG Kontakt zwecks Einweisung in die Kabeltrassen aufnehmen.

GESETZL. GRUNDLAGEN

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des IWG 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 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. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2494), zuletzt geändert am 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1298)
- die Landesbauordnung des Saarlandes (LBO) vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 822)
- das Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Oktober 2003 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 594)
- das Saarländische Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1506)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 21. Dezember 2004 (BGBl. I S. 186)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft; Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 346), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juni 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1550)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge; Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Neufassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3704)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten: Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert Art. 3 G vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- das Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland: Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtblatt des Saarlandes, S. 990)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts; Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), geändert durch Art. 2 G vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1994)
- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 822)
- das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1498)
- das Landeswaldgesetz (LWaldG) des Saarlandes vom 26. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1009), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Juli 2003 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2130)

BEBAUUNGSPLAN
"AUF KEILEN" IN DER GEMEINDE PERL



PAULUS & PARTNER INGENIEURBÜRO

Im Brühl 6
66687 Wadern
Telefon: (0 68 71) 90 28 0
Fax: (0 68 71) 90 28 30
Internet: www.paulus-partner.de
E-Mail: info@paulus-partner.de

Gesellschafter und Beratende Ingenieure:
Edgar Mohsmann (Mitw.-Inh.)
Michael Görgen (Mitw.-Inh.)
Rainer Nolte (Mitw.-Inh.)

Für Wasserwirtschaft, Verkehrswesen, Ingenieurbau, Bauleitplanung, Landschaftsplanung, Ingenieurvermessung, Sport- und Freizeitanlagen

bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Perl

Projektbearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann
Dipl.-Ing. Annette Staub

Gezeichnet:
Ruven Sebastian

Wadern, im Juli 2005

M 1:500

S:\2000\-09\B-Plan\B-Plan_Auf Keilen.dwg