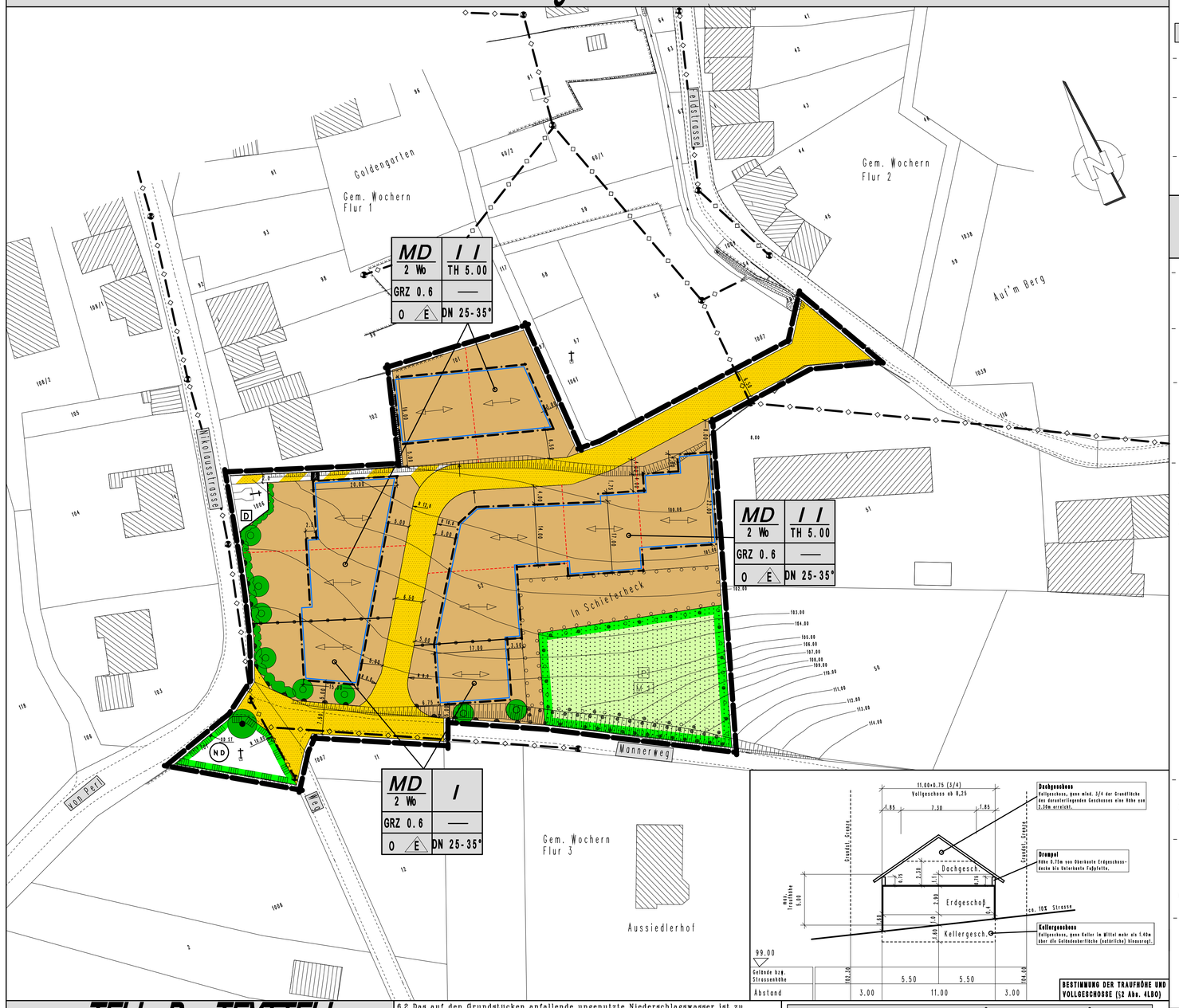
Teil A: Planzeichnung "In Schieferheck"



Festsetzungen gem. §19 BauGB

Gem. §19 Abs. 1 BauGB bestimmt die Gemeinde durch Satzung, daß die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

Hinweise

- Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Bauliche Maßnahmen sind mit dem Innenministerium zwecks Gefahrenbeseitigung abzustimmen.
- Das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler im Saarland (Saarländisches Denkmalschutzgesetz -SDschG-) v. 12. Oktober 1977 ist einzuhalten. Erdarbeiten sind mit erhöhter Aufmerksamkeit auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern durchzuführen. Dem Konservatoramt ist der Baubeginn rechtzeitig anzuzeigen.
- Die Hausabfallentsorgungssatzung des EVS (Asmtsblatt des Saarlandes vom 19.12.1997, S. 1303) sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Gemeinde Perl hat am 16.08.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes "In Schieferheck" beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB).

  Der Beschluß den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 30.12.1994 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB)
- Die frühzeitige Beteiligung der Burger an der Aufstellung des Bebauungsplanes "In Schieferheck" wurde am 01.06.1999 in Form eines Erörterungstermines durchgefuhrt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 20.05.1999 ortsublich bekanntgemacht.
- Die Behörden, Stellen und Trager offentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.11.1999 und 03.05.2000 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB)

  5 dieser Beteiligten haben Anregungen geaußert, die vom Rat der Gemeinde Perl am 28.03.2000 in die Abwagung eingestellt wurden.
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes "In Schieferheck", bestehend aus der Planzeichnung, Textteil und Begrundung, hat in der Zeit vom 06.12.1999 bis einschließlich 06.01.2000 offentlich 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 konnen, am 25.11.1999 ortsublich bekanntgemacht (§3 Abs. 2 BauGB)

  Die nach §4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Trager offentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 23.11.1999 von der Auslegung benachrichtigt (§3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

  Wahrend der Auslegung gingen keine Anregungen ein.

  Im Rahmen der Abwagung zu den Stellungnahmen der Trager offentlicher Belange beschloß der Gemeinderat am 28. Marz 2000, infolge der vorgenommenen Anderungen und Erganzungen eine erneute offentliche Auslegung durchzufuhren. Diese offentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 08. Mai bis 08. Juni 2000 mit Planzeichnung Textteil und Begrundung.
  Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen nur zu den geanderten oder erganzten Teilen vorgebracht werden konnen, am 27. April 2000 ortsublich bekanntgemacht.

  Die Trager offentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03. Mai 2000 von der erneuten Auslegung benachrichtigt.

  Perl, den 19. Juni 2000 — Der Burgermeister
- Wahrend der erneuten Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am ..... gepruft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ..... mitgeteilt (§3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)
- Der Gemeinderat hat am ..... den Bebauungsplan "In Schieferheck" als Satzung beschlossen (§10 Absatz 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begrundung.

  Perl, den ..... — Der Burgermeister
- Der Satzungsbeschluß wurde gemaß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsublich bekanntgemacht.
  Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "In Schieferheck" im Ortsteil Wochern in Kraft (§10Abs. 3 BauGB).

  Perl, den ..... — Der Burgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH BauGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990

MD / 2 WO — ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Zahl der Wohnungen hochstens (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (siehe Nutzungsschablone)
GRZ: Grundflachenzahl (§ 19 BauNVO) z.B. 0.6 als Hochstgrenze
II Hochstmaß der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
TH max. Traufhohe uber der Oberkante Fahrbahndecke der angrenzende Verkehrsflache (§ 16 Abs. 3 BauNVO) z.B. 5.00m

BAUWEISE;BAULINIE;BAUGRENZE
O Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
E nur Einzelhauser zulassig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§9 Abs. 1 NR.2 BauGB und §23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLACHEN:(§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflache
Verkehrsflachen besonderer Zweckbestimmung
Fußweg
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4,11 und Abs. 6 BauGB)

GRUNFLACHEN: (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Grunflachen, Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
P private Grunflachen, Streuobstwiese

Planungen, Nutzungsregeln u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Umgrenzungen von Flachen fur Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
M 1 Maßnahme, Streuobstwiese
Umgrenzung von Flachen zum Anpflanzen von Baumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Anpflanzung Einzelbaume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Anpflanzung Straucher (Hecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Umgrenzung von Flachen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Baumen und Strauchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Baumerhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 Abs. 6 BauGB)
ND Geplantes Naturdenkmal, Friedenseiche
D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) Kulturdenkmal, Wegekreuz

SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des raumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
Hauptfirstrichtung
25 – 35° Mindest- und Hochstdachneigung (Bauordnungsrechtl. Fests.)
Boschungen
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

TEIL B: TEXTTEIL

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

PLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN (§9Abs.1 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Dorfgebiet (§5 BauNVO)
1.2 zulassige Anlagen: siehe BauNVO §5 Abs. 2 Nr. 1-8
1.3 Die unter §6 Abs. 2 Nr.: 9 zulassigen Anlagen sind nach §1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans
1.4 Die unter §6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassigen Anlagen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflachenzahl (§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO i.V.m. §19 BauNVO)
2.2 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2 Nr.3 BauNVO i.V.m. §20 Abs.1 BauNVO)
2.3 Hohe der baulichen Anlagen (§16 Abs.2 Nr.4 BauNVO i.V.m. §18 Abs.1 BauNVO)
(Traufhohe)
Die Traufhohe wird bestimmt durch die Angabe der Hohe der angrenzenden Verkehrsflache, gemessen an der Außenwand bis Schnittpunkt Dachhaut, rechtwinklig von Gebaudemitte zur Verkehrsflache.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 offene Bauweise (§22 Abs. 1 BauNVO)
zulassig nur Einzelhauser (§22 Abs. 2 BauNVO)
3.2 Die uberbaubaren Grundstucksflachen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (§23 Abs. 1 BauNVO). Ein Vortreten von Gebaudeteilen in geringfugigem Ausmaß ist gemaß §23 Abs. 3 BauNVO zulassig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen (§14 BauNVO)
Nebenanlagen sind innerhalb der uberbaubaren Grundstucksflache und im ruckwartigen Bereich der Baugrundstucke zulassig. Auf den Flachen fur Anpflanzung gem §9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind keine Nebenanlagen zulassig. Fur die Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen gilt die Ausnahmeregelung gem. §14 Abs. 2 BauNVO.
4.2 Stellplatze und Garagen (§12 BauNVO)
Nicht uberdachte Stellplatze sind zwischen der offentlichen Verkehrsflache und der uberbaubaren Grundstucksflache, uberdachte Stellplatze und Garagen nur innerhalb der uberbaubaren Grundstucksflache mit einem Abstand von mind. 5,00m zur offentlichen Verkehrsflache zulassig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf jedem Baugrundstuck ist ein Wohngebaude mit max. 2 Wohnungen zulassig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Die im Plan mit M1 gekennzeichnete Flache ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Die Wiese ist extensiv als Weide oder Mahwiese mit max. zweimaliger Mahd zu bewirtschaften. Bei den vorhandenen Obstbaumen sind Pflegemaßnahmen durchzufuhren. Der Obstbaumbestand ist durch Anpflanzung im Raster von 8*8m zu ergenzen. Dabei sind Hochstamme von regional typischen Sorten zu verwenden.
6.2 Das auf den Grundstucken anfallende ungenutzte Niederschlagswasser ist zu versickern. Sofern keine Versickerungsmoglichkeit auf dem Grundstuck besteht, ist das Oberflachenwasser getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten.
6.3 Alle Stellplatze sind mit einem wasserdurchlassigen Belag zu befestigen.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

7.1 Auf den festgesetzten Flachen fur Anpflanzungen sind pro 150m² 2 Obstbaume (Hochstamm) und entlang der Grundstucksgrenzen Straucher nach der Pflanzliste (Raster max. 1*1m) anzupflanzen.
7.2 Entlang der Nikolausstr. u. Mannerweg sind im Abstand von je 10m 4 Nussbaume und entlang der Str.grenze Nikolausstr. eine Hainbuchenhecke anzupflanzen.
7.3 Alle nicht uberbaubaren Grundstucksflachen, die nicht fur Zufahrten, Umfahrten, Stellplatze oder Nebenanlagen benotigt werden, sind intensiv zu begrunen. Pro Grundstuck sind mind. ein hochstammiger Obstbaum sowie ein weiterer hochstammiger Baum anzupflanzen, mind. 15% des Grundstucks sind mit Strauchern aus der Pflanzenliste zu bepflanzen (Raster max 2*2m).
7.4 Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung fur die Erhaltung gem.§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Die vorhandenen Obstbaume im raumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, die nicht durch Baumaßnahmen betroffen werden und die Baume und Straucher entlang des Mannerwegs im Bereich der Boschung sind zu erhalten.
7.5 Fur die Anpflanzungen durfen nur Baume und Straucher der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden

Pflanzliste:

Baume:

Acer Campestre	Feld-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Walnuß und Obstbaume aller Sorten

Straucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote-Heckenkirsche
Ribes nigrum	Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa avensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Echte-Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzqualitaten: Baume 2-3 x v, STU 12-14cm, Heister 2 x v, 100-150cm, Straucher 2 x v, 100-150cm

8. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB)

Alle Maßnahmen gem. §9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den Grundstucken, die im raumlichen Geltungsbereich liegen, und auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden, zugeordnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §93 Abs. 5 LBO

Gestaltung der Hauptgebäude

- Geschosshöhen
  Max. 2.90m von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Rohdecke
- Dachform und Dachgestaltung
  Satteldacher mit beidseitig gleicher Dachneigung, dabei sind Kruppelwalme zugelassen. Dachneigungen von 25°-35°. Drempel sind bis zu einer Hohe von max. 0.75m zugelassen (gemessen von Oberkante Dachgeschossdecke bis Fußpfette). Zur Dacheindeckung sind naturrote Doppelmuldenziegel (Doppelfalzziegel) in traditioneller Abmessung (Deckmaße ca. 34m, Deckbreite ca. 20cm), Mönch- und Nonne-Ziegel (keine Imitate) und echter Schiefer zugelassen.
  Dachgauben sind in einem stehend rechteckigen Format auszubilden. Sie sind in einer Achse mit Fenstern im oberen Vollgeschoss anzuordnen und durfen insgesamt ein Drittel der Hausbreite nicht uberschreiten. Der Abstand von den giebelseitigen Außenwanden muss mind. 1.50m betragen. Dachgauben sind mit einem um 90° gedrehten Satteldach zu versehen.
  Dacheinschnitte und Loggien sind unzulassig.
- Außenwande
  Die Fenster in den Außenwanden sind in stehend rechteckigen Formaten auszufuhren. Die Außenwande des Gebaudes sind mit einem kellenglatten Putz zu versehen. Zur Farbauswahl stehen jeweils die drei ersten hellen Abstufungen einer Farbreihe zur Verfugung. Fur untergeordnete Bauteile sind Holzschalungen zulassig. Der Anteil der so gestalteten Flachen darf insgesamt nicht mehr als 15% Flachenanteil der gesamten Außenwandflachen ausmachen.

Gestaltung der Garagen

- Dachform und Dachgestaltung
  Satteldacher mit beidseitig gleicher Dachneigung von 25°-35°.
  Wenn eine Garage an die Geibelseite des Hauptgebaudes angebaut ist, ist auch ein Pultdach zulassig.
  Die Dachneigung und Dacheindeckung muß identisch mit der des Hauptgebaudes sein.
- Außenwande
  Die Außenwande der Garagen mussen in Putz und Farbe mit denen der Hauptgebaude identisch sein.

NACHRICHTLICHE UBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB

siehe Plan
- Naturdenkmal, Friedenseiche

siehe Plan
- Kulturdenkmal, Wegekreuz

Festsetzungen gem. §9 Abs. 7 BauGB

Grenze des raumlichen Geltungsbereiches, siehe Plan

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geandert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- Gesetz uber Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
- Wasserhaushalts (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695)
- Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081 – 2102)
- Gesetz zum Schutz vor schadlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Gerausche, Erschutterungen und ahnliche Vorgange (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geandert durch Gesetz vom 09. Oktober 1996 (BGBl. I S. 1498)
- Saarlandisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 19. Marz 1993 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 346), zuletzt erganzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Fassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Anderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt S. 538)
- Saarlandisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. Marz 1998
- Saarlandiches Denkmalschutzgesetz (DschG) vom 12. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 993)

BEBAUUNGSPLAN "In Schieferheck" in der Gemeinde Perl, im Ortsteil Wochern

bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Perl:

LANDKREIS MERZIG - WADERN
BAU- UND PLANUNGSAMT

MERZIG, DEN 09. 03. 2000
DER LANDRAT
I. A.

endgültige Planfassung:

PAULUS & PARTNER INGENIEURBÜRO
66687 WADERN
IM BRUHL 6
Tel. (06871) 902280
Fax. (06871) 902830

Gesellschafter:
Volker Tottel Dipl.-Ing (FH) KBI
Edgar Mohsmann Dipl.-Ing (FH) KBI
Michael Gorgen Dipl.-Ing (FH) KBI
Rainer Nolte Dipl.-Ing (FH) KBI

PROJEKTBEARBEITUNG:
Dipl.-Ing.(FH) Edgar Mohsmann

Gezeichnet:
Thomas Dörr

Wadern im Februar 2003

M 1:500