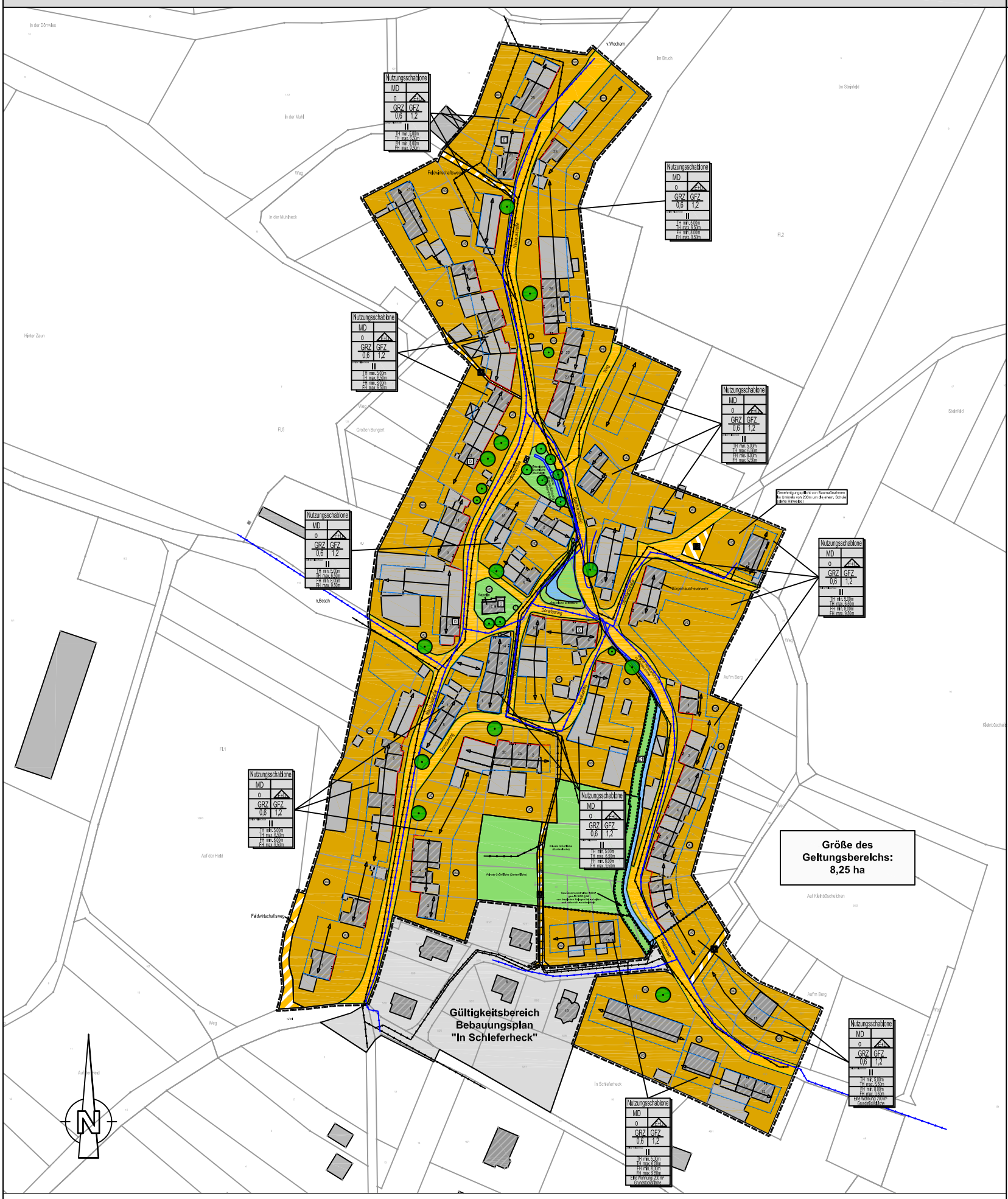
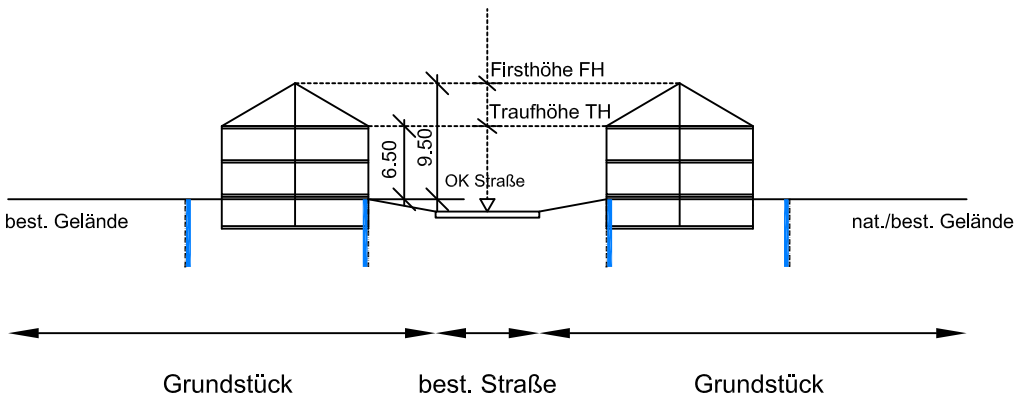
Bebauungsplan "Ortslage Wochern" im Ortsteil Wochern der Gemeinde Perl
Teil A - Planzeichnung





Schnitt generalisiert

Zeichenerklärung

nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

MD — Dorfgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (siehe Nutzungsschablone)

GRZ:0.6	Grundflächenzahl
GFZ:1.2	Geschoßflächenzahl
TH min./max.	Höhe baulicher Anlagen, hier Traufhöhe als Mindest-/ Höchstmaß
FH min./max.	Höhe baulicher Anlagen, hier Firsthöhe als Mindest-/ Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

- Baulinie
- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- E+D — Hausform: Einzel- und Doppelhäuser
- Hauptfirstrichtung

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (siehe Planzeichnung)
- Fußgängerbereich
- P — Öffentliche Parkfläche

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Abwasserleitung
- Trinkwasserleitung

7. Grünflächen

- Grünflächen (Zweckbestimmung siehe Planzeichnung)

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen

10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D — Nachrichtliche Übernahme: Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (gem. Denkmalliste)

11. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Flurstücksgrenze
- 1920/9 — Flurstücksnummer
- Wohngebäude (Bestand)
- Wirtschaftsgebäude (Bestand)
- erhaltenswerte, prägende Bausubstanz von besonderer geschichtlicher oder künstlerlcher Bedeutung i.S.v. § 172 Abs. 3 BauGB

Teil B: Textteil

Textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1BauGB i.V. mit BauNVO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB, § 9 und BauNVO § 1-23)

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

1.1 Dorfgebiet (BauNVO, § 5, Abs. 1)

1.2 Zulässig sind gem. BauNVO § 5 Abs. 2:
- Nr. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- Nr. 2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
- Nr. 3 sonstige Wohngebäude
- Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe
- Nr. 7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
BauNVO § 5 Abs. 2
- Nr. 8 Gartenbaubetriebe
- Nr. 9 Tankstellen

1.4 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
- ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten gem. BauNVO § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten)

2. Maß der baulichen Nutzung
(BauGB, § 9, Abs. 1, Nr. 1; BauNVO §§ 16, 18)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die festgesetzten Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) sowie die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF EG). Bezugshöhe für alle Höhenfestsetzungen ist die Höhe des natürlichen/bestehenden Geländes auf der straßenseitigen Baugrenze/Baulinie (bei Eckgrundstücken Verlauf der Trauffassade), gemessen in der Grundstücksmitte (siehe Regelquerschnitt). Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade), als Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungskante.

- GRZ 0,6
- GFZ 1,2
- Zahl der Vollgeschosse II (als Höchstmaß)
- TH min. 5,00 m / TH max. 6,50 m, nur Hauptgebäude
- FH min. 8,00 m / FH max. 9,50 m, nur Hauptgebäude
- OKFF EG, Lage über Straßenoberkante in der Grundstücksmitte

3.Bauweise
(BauGB, § 9, Abs. 1, Satz 2)

Im gesamten Geltungsbereich ist eine
offene Bauweise (o) zulässig

Es ist nur
- Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt.

5. Stellung der Gebäude

Die Stellung der Gebäude ist durch die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

6. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind gem. BauNVO § 12 Abs. 1 und 2 nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. BauNVO § 14 und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind, mit Ausnahme der Regelung Nr. 19 der baugestalterischen Festsetzungen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung und Behandlung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht BauNVO § 14, Abs. 1, Satz 1 Anwendung findet.

8. Zulässige Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 festgesetzt:
Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung) auf eine Wohnung je 200m² Grundstücksfläche (Rundung gem. Anlage 3 der Begründung).

II. Baugestalterische Festsetzungen (BauGB § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 LBO)

Allgemeine Festsetzungen:

1. Als Einfriedungen sowie in Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen sind Lattenzäune, Drahtgitterzäune, Natursteinmauern und Hecken bis zu einer Scheitelhöhe von 0,80m zulässig.

2. Auf jedem Grundstück sind 2 Stellplätze je Wohnung anzulegen.

3. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Abstand von mindestens 5,50m als Stauraum einzuhalten.

Gestaltungsfestsetzungen Gebäude:

4. Als Dachformen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° - 42° zulässig. Beginn der Dachfläche ist die Traufe der Straßen-/Vorderfassade (siehe Regelquerschnitt). So genannte Krüppelwalme sind zulässig.

   Dachaufbauten und Dacheinbauten sind nur auf der der Straße abgewandten Gebäudeseite (Gebäuderückseite) in einer Gesamtlänge von bis zu einem Drittel der Trauflänge zulässig.

   Die Dacheindeckung ist in matter dunkler Farbe anthrazit, RAL-Nr. 7015, 7016, 7021 oder in matten Rottönen, RAL-Nr. 2001 bis 3013 herzustellen. Dachentwässerungsanlagen sind in Zinkblech herzustellen.

   Dachüberstände dürfen an der Traufseite bis zu 36cm betragen; an den Ortgängen (Giebelseiten) beträgt das maximale Maß des Dachüberstandes 20cm.

   Bei Dachsanierungsmaßnahmen an historischen Gebäuden hat die gestalterische Ausbildung im Bereich von Traufe (Traufbohlenprofilierung) und Ortgang entsprechend dem Bestand zu erfolgen.

5. Fotovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig auf bis zu 50% der jeweiligen Dachteilfläche.

6. Antennen: Bei mehreren Wohnungen sind Antennenanlagen als Sammelanlagen herzustellen; die Antennen sind auf der der Straße abgewandten Dachseite anzubringen, aus empfangstechnischen Gründen darf der First überragt werden.

7. Bei Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ist die Ablesbarkeit der ursprünglichen horizontalen und vertikalen Fassadengliederung zu erhalten.

8. Bei Neubauten hat die Fassadengliederung entsprechend den orts- und regionaltypischen achsialen Gliederungen zu erfolgen.

9. An den Straßenfassaden der Gebäude sind Fassadenvor- und rücksprünge über ein Maß von 0,30m, Balkone, Erker sowie Loggien nicht zulässig.

10. Die Außenhüllen von Gebäuden sind als Mineralputzflächen herzustellen; als Fassadenfarben sind Farben mit einem Hellbezugswert > 75% zulässig. Abweichungen zur Hervorhebung von Sockeln und Gewänden sind zulässig.

11. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Blech, Faserplatten u.ä. sind nicht zulässig.

12. Fenster sind in hochrechteckiger Form (Verhältnis B:H ca. 2:3) auszuführen; die Anordnung hat axial über die Geschosse zu erfolgen; im Bereich der Straßenfassade ist eine Brüstungshöhe von mind. 0,80m einzuhalten; bei der Entwicklung historischer Gebäude sind Gewände und Klappläden in Anlehnung an den Bestand zu entwickeln.

13. Je zwei Wohnungen ist mindestens ein seperater Hauseingang herzustellen.

14. Hauseingangstüren sind in hochrechteckiger Form (B:H ca. 1:2) herzustellen und axial anzuordnen.

15. Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen. Fertiggaragen sind nicht zulässig.

16. Benachbarte Gebäude sind bei geschlossener Bauweise identisch im Hinblick auf Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und Dachüberstand auszubilden.

Gestaltungsfestsetzungen Hausvorflächen:

17. Hausvorflächen sind in ortstypisch farbenen Materialien, d.h. in den Farben ocker (in Anlehnung an den regionaltypischen Muschelkalk) oder grau (in Anlehnung an den regionaltypischen Basalt) herzustellen.

18. Hausvorflächen sind entsprechend ihrer historischen Funktion als "Wirtschaftsflächen" zu gestalten; gärtnerische Gestaltungen sind in untergeortneter Form (20% Flächenanteil) zulässig.

19. Im Bereich der Hausvorflächen sind Kfz- Stellplätze zulässig; nicht zulässig sind Garagen und Car-Ports.

Werbeanlagen:

20. Werbeanlagen sind in nichtselbstleuchtender Form auszuführen.

21. Werbetafeln sind grundsätzlich auf ein Maß max. von 2,50m x 1,50m begrenzt.

III. Grünordnerische Festsetzungen (BauGB §§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25, Abs. 1a, § 200)

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlage genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Zur Anpflanzung der durch Text festgesetzten Bäume und Sträucher sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze gem. Pflanzliste zulässig.

2. Entlang mindestens einer Grundstücksgrenze ist eine mindestens zweireihige Strauchanpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen im Verband von 1,00 m x 1,00 m anzulegen.

3. Pflanzenliste

   A) 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

   Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzte Hochstämme (StU 14/16 cm, bei Obst auch StU 10/12 cm)

   B) Sträucher:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Salix spec.	Weiden

   Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzte Sträucher (Höhe 100-125 cm, mind. 4 Triebe)

4. Nebenanlagen, wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert.

5. Die Verwendung von auswaschbaren oder auslaugbaren wassergefährdenden Stoffen beim Straßenbau ist verboten.

6. Erdaufschlüsse, durch welche die Grundwasserüberdeckung wesentlich vermindert wird, vor allem, wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder seine schlecht reinigende Schicht aufgedeckt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann, sind verboten.

7. Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von Verkehrsanlagen in den Untergrund, ausgenommen Entwässerung über Böschungen und großflächige Versickerung über die belebte Bodenzone, ist verboten.

8. Östlich der sogenannten Goldgärten wird der Planbereich vom Maibach durchflossen. Gemäß § 56 SWG ist entlang des Baches ein Gewässerrandstreifen von 5,00 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Gemäß § 56 SWG ist weiterhin grundsätzlich eine nicht naturnahe Bewirtschaftung des Uferrandstreifens verboten, d.h. hier sind auch keine Zufahrten, Gartenhäuser und nicht naturnahe Geländeentwicklungen erlaubt.

   Für den linken Uferstreifen werden auf Grund der örtlichen Gegebenheiten in der Palnzeichnung entsprechende Festsetzungen getroffen. Der Breich wird entsprechend als Fläche zum Schutz und zur naturnahen Entwicklung des Uferrandstreifens ausgewiesen. In der mit E1 gekennzeichneten Fläche ist eine standortgerechte Uferbepflanzung gemäß unten stehender Pflanzliste anzulegen.

Pflanzliste:

Alnus glutinosa	Schwarzerle	Strauch 2xv., 80-120 cm
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Heister 2xv., 150-200 cm
Salix cinerea	Moorweide	Strauch 2xv., 80-120 cm
Salix aurita	Öhrchenweide	Strauch 2xv., 80-120 cm

9. Hausbäume und markante Bäume im öffentlichen Raum bestimmen wesentlich das Ortsbild Wocherns und erfüllen gleichermaßen vielfältige ökologische Funktionen. Zur Sicherung dieser Funktionen sind gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 für die entsprechenden Bäume Festsetzungen zum Zweck der Erhaltung von Bäumen getroffen.

IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer sowie wasserwirtschaftlicher Maßnahmen (BNatschG § 21 i.V.m. BauGB § 9 Abs. 1a und §§ 135a-c)

1. Die mechanisch - biologische Reinigung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage Tettingen-Butzdorf unter Einhaltung der im Anhang 1 der Abwasserverordnung vom 15. Oktober 2002 maßgebenden Anforderungen.

2. Das Niederschlagswasser der geplanten neuen Baugrundstücke Nr. 1, 2, 4, 7, 8, 9, und 10 (siehe Anlage 2 der Begründung) ist getrennt ins örtliche Trennsystem bzw. in das von Süden nach Norden durch den Ort verlaufende Gewässer dritter Ordnung einzuleiten.

3. Retentionseinrichtungen auf privaten Grundstücken sind zeitgleich mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.

V. Ausnahmen (BauGB § 1 Abs. 1)

1. Bei der Ausführung von Dächern als Energiedach ist eine Abweichung von den Festsetzungen gem. Ziffer I, Nr. 5, nach technischen Erfordernissen zulässig.

VI. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

1. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung oder Vergeudung gem. BauGB § 202 zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gem DIN 18915 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Zu erhaltende Einzelbäume und sonstige erhaltenswerte Pflanzenbestände sind gem. DIN 18920 zu schützen.

2. Die Errichtung von Solarkollektoren und Energiedächern ist im Rahmen der Baugestalterischen Festsetzungen Nr. 5 zulässig.

3. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß Saarländischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

4. Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei der Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

5. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Daher werden eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst und die Durchführung von Erdarbeiten mit der entsprechenden Sorgfalt empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten beim Ministerium für Inneres, Familie, Frauen und Sport erfolgen.

6. An der 1953 erbauten ehemaligen Schule in Wochern wurde ein römisches Gräberfeld entdeckt. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten im Umkreis von 200 Metern um diese ehem. Schule genehmigungspflichtig nach § 10 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 8 Abs. 5 bis 8 SDschG. Für alle Bauwerke, für deren Errichtung eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich ist, ist in diesem oben bezeichneten Gebiet das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen (§ 8 Abs. 8 SDschG), wobei davon auszugehen ist, dass das Einvernehmen nur dann hergestellt werden kann, wenn im Vorfeld zur Baumaßnahme ausreichend gesichert ist, dass Bodendenkmale nicht zerstört werden.
   Innerhalb des Geltungsbereichs ist grundsätzlich mit Funden von Denkmalresten zu rechnen. Im Falle des Fundes von Denkmalresten ist das saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG) insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. SDschG § 12, einzuhalten.
   Gemäß Saarländischer Denkmalliste (Stand 14.März 2007) sind in der Ortslage folgende Denkmäler vorhanden:

Donatusring 8, Dundeshof des Klosters Rettel, Wirtschaftsgebäude, 1767
(Einzeldenkmal)

Nikolausstraße 7, Bauernhaus, 1851
(Einzeldenkmal)

Nikolausstraße 13, Bauernhaus, 19. Jh.
(Einzeldenkmal)

Nikolausstraße 14, kath. Kappelle St. Nikolaus und St. Bernhard, 15. Jh. Chor, 18. Jh. Kirchenschiff
(Einzeldenkmal)

Nikolausstraße 23, Bauernhaus
(Einzeldenkmal)

Wegekreuze die selbst keine Baudenkmäler gem. SDschG darstellen, stellen eine erhaltenswerte, prägende Bausubstanz von besonderer geschichtlicher oder künstlericher Bedeutung i.S.v. § 172 Abs. 3 BauGB dar und sind entsprechend zu erhalten und zu pflegen.

7. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen ist LBO § 10 Abs. 1 zu beachten. Demnach sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

8. Zu erhaltende Einzelbäume und sonstige erhaltenswerte Pflanzbestände sind gemäß DIN 18920 zu schützen.

9. Die Planungsgrundlage stimmt im Sinne des PlanzV § 1 Abs. 2 mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein.

10. Das Ingenieurbüro Paulus & Partner verfügt zur Erstellung dieses Planwerks über ein unbefristetes Nutzungsrecht an der Katastergrundlage, erteilt durch das Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Katasterwesen, Außenstelle Merzig.

11. Für das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß wasserwirtschaftlichen Grundsätzen die Rückhaltung, z.B. durch Zisternen im Umfang von 40 l Speichervolumen je m² versiegelter Fläche auf den einzelnen Grundstücken, und die Nachnutzung in Haus und Garten empfohlen.
Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist in die örtliche Kanalisation zu übergeben.

Gesetzliche Grundlagen

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Janunar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), geändert durch Art. 4 Abs. 8 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatschG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 8. April 2008 (BGBl. I S. 686)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABL, EG Nr. L 206 vom 22. Juli 1992, S. 7), geändert durch die Beitrittsakte von 1994 und durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (Abl. EG Nr. L 305 vom 08. November 1997, S. 42) sowie richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 zum Schutz der wildlebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume (Vogleschutzrichlinie) gemeinsam zusammengefasst als "Natura 2000"

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 37 vom 01. August 2002, S. 1506) zuletzt geändert durch das Gesetz Nr. 1621 zur Änderung des Saarländischen Landesplanungsgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 16. Mai 2007 (Amtsblatt S. 1390)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert am 14. Mai 2008 (Amtsblatt S. 1346)

Saarländischen Naturschutzgesetz - SNG vom 5. April 2006 (Amtsblatt vom 01. Juni 2006 S. 726) zuletzt geändert am 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2026)

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 12 iVm Art. 14 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21.11.2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler im Saarland (Saarländisches Denkmalschutzgesetz - SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), geändert am 21 November 2007 (Amtsblatt S. 2393)

Bauordnung für das Saarland Landesbauordnung - (LBO) geändert durch Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822) zuletzt geändert wurde das Gesetz Nr. 1639 zur Modernisierung des saarländischen Vermessungswesens, zur Umbenennung des Amtes für Landentwicklung, zur Änderung der Landesbauordnung und des Landeswaldgesetzes sowie zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 278)

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822)

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert am 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2393)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2494), zuletzt geändert am 12. September 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2026)

Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG) vom 15. Dezember 1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Oktober 2003 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2874)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt "Siedlung" - LEP-Siedlung vom 04. Juli 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 962)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt "Umwelt" - LEP-Umwelt vom 13. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1574)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat am 23. August 2007 die Aufstellung des Bebauungsplans "Ortslage Wochern" beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 21.05.2008 frühzeitig unterrichtet. Hiermit wurde zur Stellungnahme bezüglich beabsichtigter oder bereits eingeleiteter Planungen, sonstiger Maßnahmen oder Informationen, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieses Vorhabens bedeutsam oder für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein können, bis zum 19.06.2008 aufgefordert. Weiter wurde zur Stellungnahme im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 27.05.2008 in der Zeit von 18.30 Uhr bis 19.30 Uhr im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung im Bürgerhaus Wochern. Hierauf wurde ortsüblich hingewiesen.

Beteiligung der Öffentlichkeit - Auslegung
Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat in seiner Sitzung am 26.06.2008 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "Ortslage Wochern" beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung lag gem. BauGB § 13a Abs.2, i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 22.08.2008 bis 22.09.2008 im Rathaus der Gemeinde Perl, Bauamt,öffentlich aus. Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte am 14.08.2008
ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von jedermann mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können,
nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. BauGB § 4 Abs. 6 unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach VwGO § 47 unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden sollen, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können und von einer förmlichen Umweltprüfung i.S.d. BauGB § 2 Abs. 4 gem. § 13 Abs. 3 abgesehen wird.

Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20.08.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurden in analoger Form versandt. Darüber hinaus wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB benachrichtigt. Die Benachrichtigung enthielt die Hinweise, dass Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan "Ortslage Wochern" gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Abwägung
Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Perl in öffentlicher Sitzung am 27.10.2008 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt. Das Ergebnis der Abwägung wurde gem. BauGB § 3 Abs. 2 Satz 4 schriftlich mitgeteilt.

Beschluss des Bebauungsplanes
Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 27.10.2008 den Bebauungsplan "Ortslage Wochern", bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textteil, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Ausfertigung des Bebauungsplanes

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Perl übereinstimmt und, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom 15.01.2009 ausgefertigt.

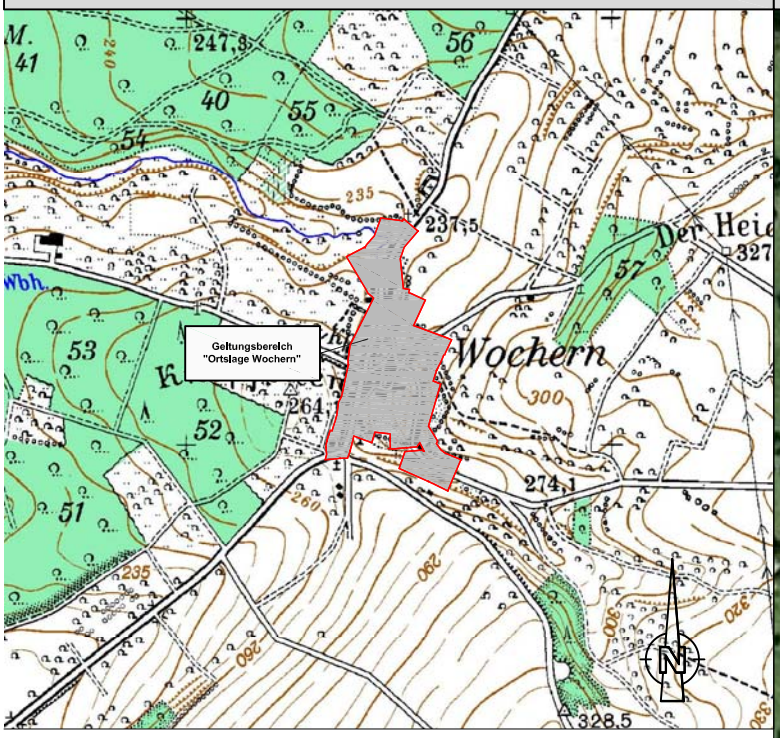
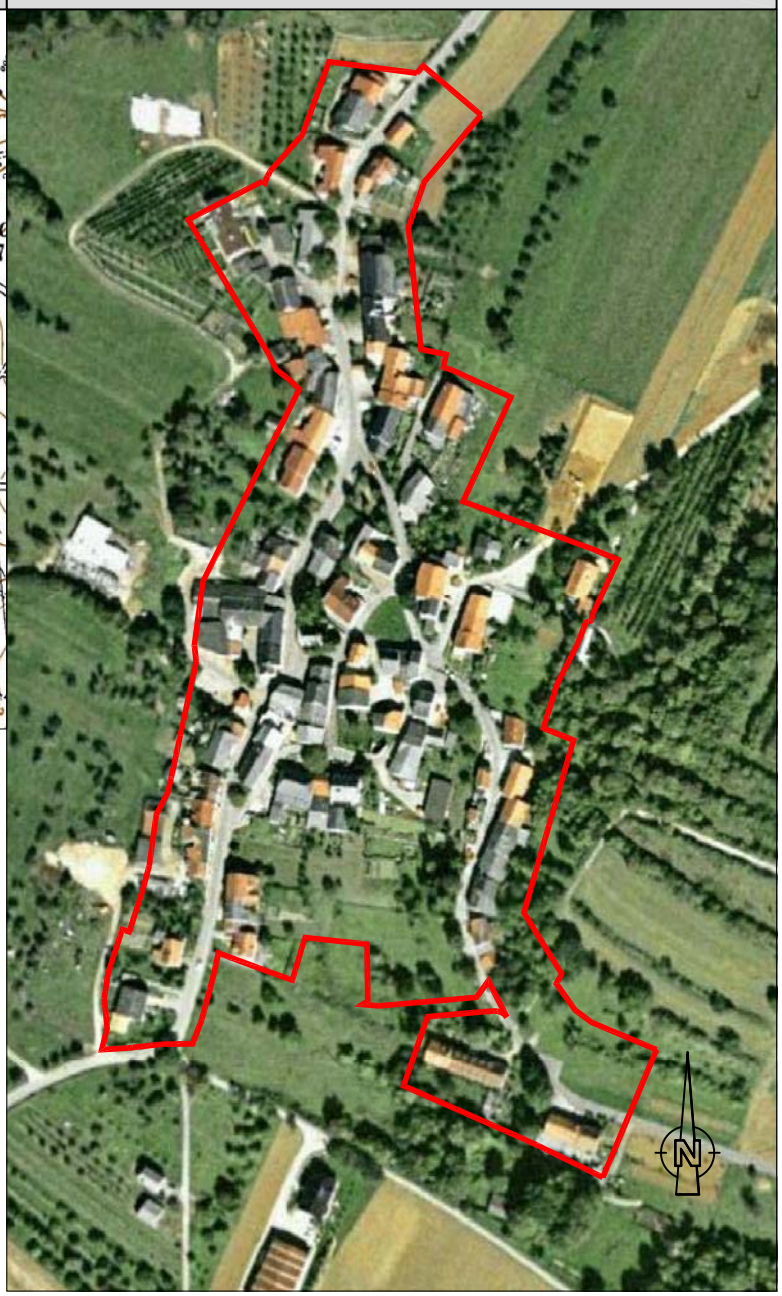
Perl, den 15.01.2009

Der Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. BauGB § 10 Abs. 3 wurde angeordnet und am 22.01.2009 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan und die Begründung bei der Gemeindeverwaltung Perl, Bauamt, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Es wird auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften, von Mängeln der Abwägung, die Rechtsfolgen gem. BauGB § 215 § 1 und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. BauGB § 44 hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan "Ortslage Wochern" rechtskräftig.

Perl, den 22.01.2009

Der Bürgermeister

Übersichtskarte	Luftbild