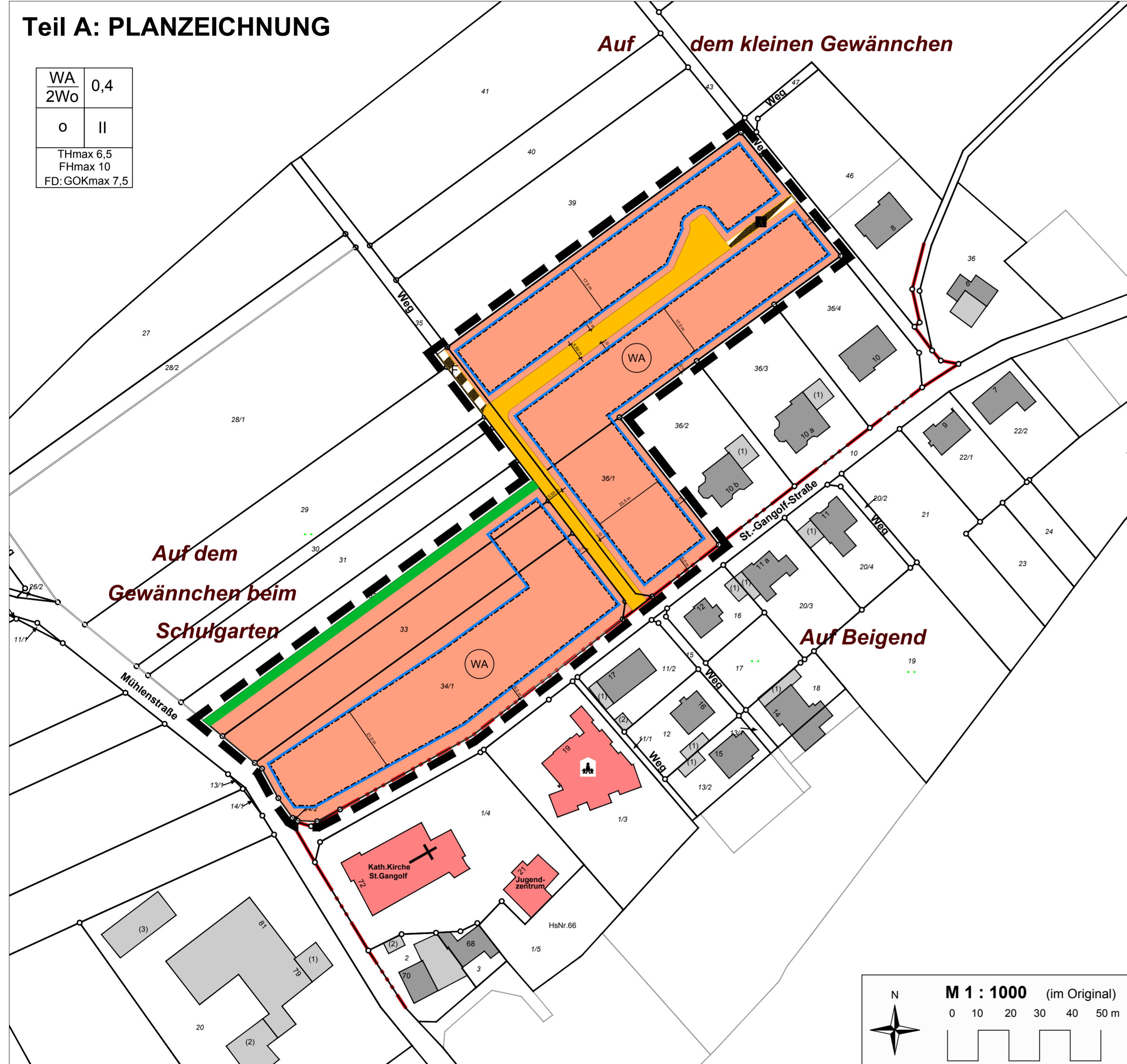


Gemeinde Perl

Bebauungsplan "An der St.-Gangolf-Straße"



LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Nutzungschaablonen: 1 Baugrenze / Zahl der Wohnungen, 2 Grundflächenzahl, 3 Bauweise, 4 Zahl der Vollgeschosse, 5 Traufhöhe max., Firsthöhe max., bei FD: GOKmax
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Feldwirtschaftsweg
 - Fußweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - öffentliche Grünfläche
- sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.
 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen für sportliche Zwecke vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - 2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**
Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
 - 2.2 Gebäudehöhe**
Die Höhe der Gebäude wird in vorliegendem Fall wie folgt bestimmt: Traufhöhe: maximal 6,5; Firsthöhe: maximal 10 m. Bei Flachdächern gilt eine GOK_{max} von 7,5 m. Bezugspunkt ist die Oberkante der nächstgelegenen fertigen Straßendecke in der Straßenachse in Höhe der Gebäudemitte.

TH max 10	GOK max 7,5
 - Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**
Die Höhe baulicher Anlagen wird im Plangebiet zusätzlich durch die Zahl der Vollgeschosse festgelegt (II, siehe Plan).
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - 3.1 Bauweise**
Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.
 - 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**
Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
 - 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Garagen und Stellplätze
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports in den Baugebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Pro Wohnfläche sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Hierzu zählen auch Garagen.
Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmelde- und telekommunikationstechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Es wird festgesetzt, dass im WA je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind.
 - Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Die Haupteinfahrt wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Weiterhin wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Feldwirtschaftsweg" festgesetzt. Vom Wendehammer aus wird zudem eine Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.
 - Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Am nordwestlichen Rand des Bebauungsplanes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.
 - Grünordnerische Festsetzungen**
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Es wird festgesetzt, dass die nicht bebauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Je 200 qm nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).
Pflanzliste (nicht abschließend):
Bäume und Heister (HSt: STU 10-12 cm; 2 x v x H. 150-200 cm):
Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Hinweise:
Rodungen sind gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. Sept. notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs- / Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.
Es wird empfohlen, die Grundstückseinfriedungen mit schnittverträglichen Gehölzen wie Hainbuche auszuführen.
Auf Steingärten soll zugunsten von blütenreichen Staudenbeeten (Insekten- / Bienenförderung) verzichtet werden.
Des Weiteren wird empfohlen, Stellplätze und Wege wasserdurchlässig zu befestigen.
Zur Förderung des Artenschutzes sollten Nistkästen für Vögel und Fledermauskästen aufgehängt werden.
 - FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO**
Es wird festgesetzt, dass das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser getrennt in den nächst gelegenen Vorfluter (Leuk) zu leiten ist.
Weiterhin wird festgesetzt, dass Dachterrassen nur auf eingeschossigen Nebengebäuden bzw. eingeschossigen Anbauten zulässig sind. Dachterrassen auf dem Hauptgebäude sind unzulässig.
 - FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung
 - HINWEISE**
 - Der EVS weist darauf hin, bei der Planung die Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsständischen Vorschriften zu beachten.
 - Der Kampfmittelbeseitigungsdienst macht darauf aufmerksam, dass im Planungsbereich nach Auswertung der verfügbaren Luftbilder Kampfmittel (Beschuss, Bombenabwürfe, Laufgräben zu Bunkern) wurden. Deshalb ist bei Bauarbeiten mit Kampfmitteln zu rechnen. Das Gefährdungsband beginnt ab GOK 1945 bis in eine Tiefe von 6 m, endet aber an gewachsenem Fels. Es wird empfohlen, das Baugebiet durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung detektieren zu lassen.
 - Das Denkmalamt weist darauf hin, dass das Planungsgebiet dicht umgeben ist von Bodendenkmälern. Unter der Kirche St. Gangolf sind mehrfach Funde beobachtet worden. Dat.: wohl römisch oder frühmittelalterlich. Der ehemalige Pfarrfriedhof, wohl schon seit dem älteren Hochmittelalter genutzt, lag um die Kirche St. Gangolf und könnte früher weiter nach Norden gereicht haben als in historischer Zeit, also über die bestehende Friedhofsmauer hinaus. Es könnte also mittelalterliche oder frühneuzeitliche Gräber im Planungsgebiet geben. Dicht westlich des Planungsgebietes sind ein Steinbeifund und angeblich frühmittelalterliches Mauerwerk beobachtet worden. Das antike Luftfoto von 2006 gibt dicht an der Straße eine Verfärbung im Bewuchs zu erkennen, möglicherweise Spur eines Gebäudes unbekannter Zeitstellung. Wenig nördlich der Planungfläche zeichnet sich auf mehreren Luftfotos (besonders 2014 und 2008) eine kreisrunde Verfärbung ab (etwa 20 m Dm.: Grabhügel?). Etwas oberhalb des Soldatenfriedhofes ist 1956 ein frühmittelalterliches Doppelgrab gefunden worden. Die zugehörige Siedlung dürfte etwas unterhalb am Hang und hochwassersicher über der Leuk gelegen haben. Dafür käme das Planungsgebiet in Betracht. Das Planungsgebiet ist dicht umgeben von sicheren oder möglichen Bodendenkmälern. Somit ist die Wahrscheinlichkeit recht hoch, dass sich der eine oder andere Befund in das geplante Neubaugebiet erstreckt. Deshalb sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahme archäologische Sondagen und gegebenenfalls anschließende Grabungen durchzuführen. Die Kosten für Sondagen und Grabungen sind gem. § 16 Abs. 5 SDSchG von der Gemeinde Perl als Veranstalter einer größeren Erschließungsmaßnahme im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

- Es wird seitens des LUA darauf hingewiesen, dass aufgrund der Untergrundverhältnisse (quellfähige Anhydridlagen) Bohrungen und Erdwärmesondenanlagen nicht zulässig sind.
- Folgende Hinweise zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sind zu beachten:
 - Der Oberboden ist in trapezförmigen Mieten mit einer max. Höhe von 2 m und einer steilen Neigung von max. ca. 1:2 zwischenzulagern. Die Mieten dürfen gem. DIN 19731 nicht befahren werden.
 - Oberbodenmieten, die länger als sechs Wochen lagern, sind mit einer Ansaat aus winterhartem und stark wasserzehrendem Gründungs Saatgut, wie Öletrich oder Phacelia, einzusäen, die tief wurzeln und so den Boden locker halten. Außerdem gewährt die Ansaat eine Bodendurchlüftung und wirkt gegen Setzungen und Verdichtung. Die Aufrechterhaltung der Biozönose im Boden wird dadurch gewährleistet.
 - Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Oberboden schonend in den späteren Grünflächen aufzutragen. Eine Befahrung der eingedeckten Flächen ist zu vermeiden.
 - Bei einer Nutzung als Gemüsegarten wird empfohlen, Bodenproben zu entnehmen, um auszuschließen, dass erhöhte Belastungswerte aus der ehemaligen intensiven Landwirtschaftsnutzung (Dünge- und Pflanzenschutzmittel) vorliegen.
 - Das Gesundheitsamt teilt mit, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß BauGB - § 1 Abs. 6, Nr. 1 berücksichtigt werden müssen. Wenn zutreffend, sind die Vorgaben nach § 13 Abs. 4 sowie § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung 2001 in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.
 - Der geplante Fußweg ist als Feuerwehrzufahrt auszuliegen und dementsprechend der DIN 14090 / Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken als solcher zu berücksichtigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Bauordnung für das Saarland (LBO)** Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsbl. I S. 2606), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714)
- Saarländisches Naturschutzgesetz (NSG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** vom 30. Oktober 2002 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)** vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt S. 358)
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)** in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Kommunal Selbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Perl hat am 21.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der St.-Gangolf-Straße" im Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 30.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 18.01.2019 bis einschließlich 19.02.2019 öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können, am 10.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.01.2019 über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Perl am 11.07.2019 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Perl hat am 11.07.2019 den Bebauungsplan "An der St. Gangolf-Straße" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "An der St.-Gangolf-Straße" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Perl, den _____ Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan "An der St.-Gangolf-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Perl, den _____ Der Bürgermeister

GEMEINDE PERL

"An der St.-Gangolf-Straße"

BEBAUUNGSPLAN

Satzung gem. § 10 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet für die
Gemeinde Perl
Völklingen, im Juni 2019