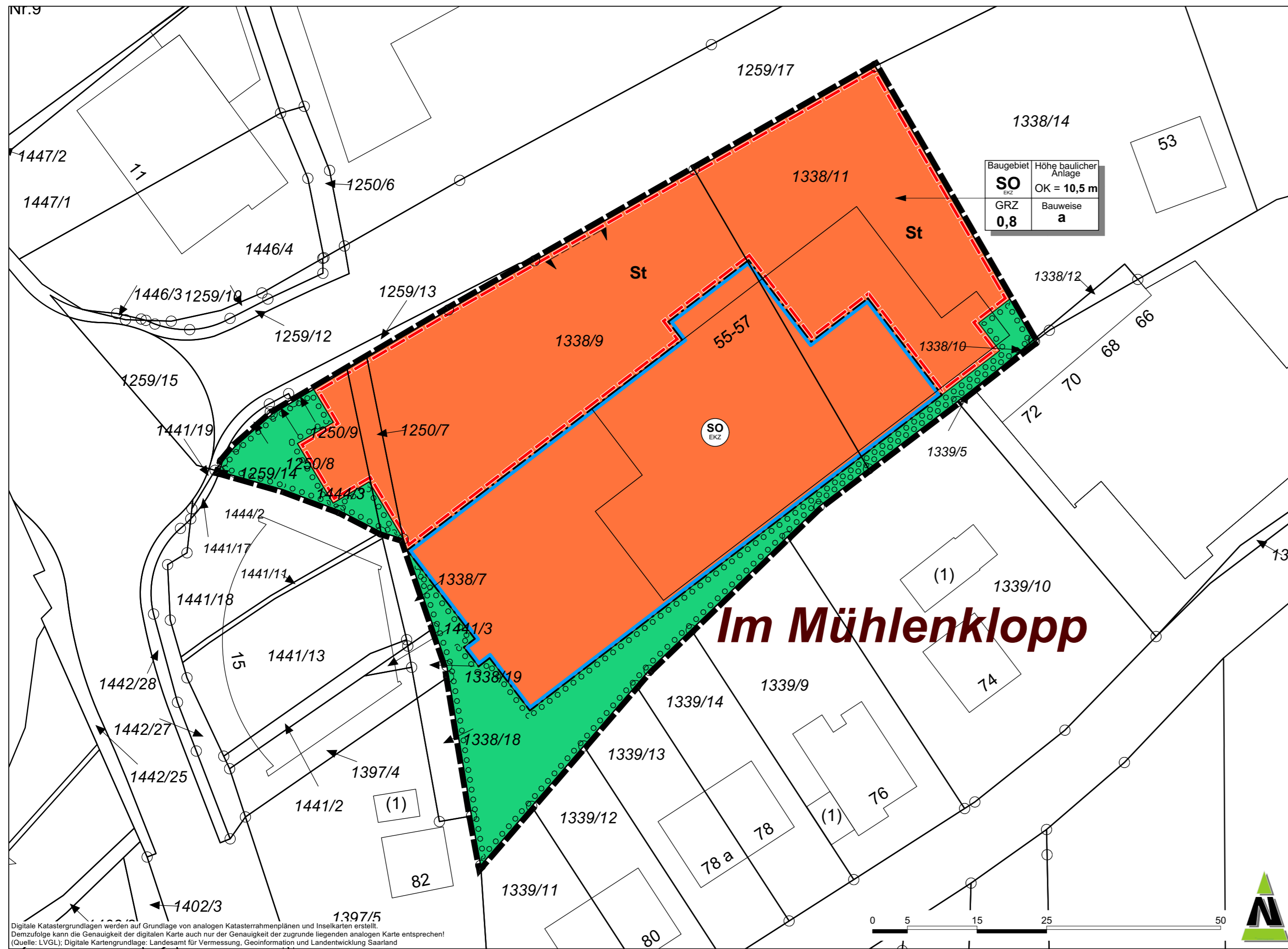




Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
Sonstige Sondergebiete, hier: Lebensmittelmarkt (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,8 Grundflächenzahl
OK 10,5 m Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
a Abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Ein- und Ausfahrtsbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
hier: Private Grünflächen

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
St Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 85 Abs. 4 LBO Saarland

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)
Das Plangebiet ist an die vorhandene Kanalisation anzuschließen. Die maximal in das Kanalnetz einzuleitende Niederschlagsmenge aus dem Plangebiet beträgt 39 l/s.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

- Dächer: - Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) auf den Dachflächen ist zulässig.
Werbeanlagen: - Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Es sind darüber hinaus gemeinsame Hinweischilder oder -tafeln zulässig (auch Fremdwerbung).

Hinweise

Bodendenkmäler
Die Anzeigepflicht und das befristete Verbot der Veränderung von Bodendenkmälern nach dem saarländischen Bodendenkmalschutzgesetz sind zu beachten.

Gesetzliche Grundlagen

Bund: Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).
Land: Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes „Untere Bahnhofstraße - Maimühle, 2. Änderung“ (Neubau Norma, Perl)“ im vereinfachten Verfahren beschlossen (§ 2 Abs. 1 und § 13 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Perl ortsüblich bekannt gemacht.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Untere Bahnhofstraße - Maimühle, 2. Änderung“ (Neubau Norma, Perl)“ wird hiermit ausfertigt.

Perl, den

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat in seiner Sitzung am ... die abgegebene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.
Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ... mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Bebauungsplan „Untere Bahnhofstraße - Maimühle, 2. Änderung“ (Neubau Norma, Perl)“ wurde in der Sitzung am ... vom Gemeinderat der Gemeinde Perl als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt (§ 10 Abs.1 BauGB).

Der Bürgermeister

Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf der Bebauungsplan Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Bebauungsplan Änderung hat mit der Begründung in der Zeit vom ... bis einschließlich ... während der Dienststunden öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Perl ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes „Untere Bahnhofstraße - Maimühle, 2. Änderung“ (Neubau Norma, Perl)“ sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ... im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Perl ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „Untere Bahnhofstraße - Maimühle, 2. Änderung“ (Neubau Norma, Perl)“ ist damit in Kraft getreten.

Perl, den

Der Bürgermeister

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet- Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Sonstiges Sondergebiet SO „Lebensmittelmarkt“

1.1.1 Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

- Ein Lebensmittelmarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment, inklusive Metzgerei und Backshop / Backvorbereitung, bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.400 qm
- die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur,
- die erforderlichen Stellplätze
- Werbeanlagen und Werbeflyer
- Anlieferbereiche, Lagerflächen und Lagerräume, Funktions- und Nebenräume
- Sozialräume, Aufenthaltsräume und Verwaltungsräume
- Feuerwehrfahrten
- Einkaufswagenboxen
- Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter
- Sonstige Nebenanlagen
- Ladestationen für Elektromobile
- Fahrradstellplätze

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

2.1 Grundflächenzahl (§19 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ wird auf 0,8 festgesetzt.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einem Wert von 0,9 zulässig.

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind im Sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ der zur Berechnung der GRZ herangezogenen Grundstücksflächen hinzuzurechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Im Sonstigen Sondergebiet SO wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:

OK = 10,5 m

Die Gebäudehöhen im SO werden ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (165,62 m ü. NN).

Die zulässige Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Bauteile, wie technische Aufbauten, auf max. 20% der Dachfläche bis zu einer Höhe von 1,5 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als zulässige Bauweise die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge von über 50 m ist zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind gem. §14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich zur Trierer Straße festgesetzt.

7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Planzeichnung

Die Bepflanzung der privaten Grünflächen erfolgt gem. den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

siehe Planzeichnung

Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Diese Flächen sind als kräuterreiche Wiese mit lockerer Baum-/Strauchbepflanzung (ca. 10 - 20 %) anzulegen.

Im Bereich der Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ ist je 8 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Großbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese müssen nicht im Bereich der Stellplätze angepflanzt werden, sondern können an anderer Stelle des Plangebietes vorgesehen werden.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

- Pflanzenliste Bäume: Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Feld-Ahorn (Acer campestre), Stiel-Eiche (Quercus robur), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Hainbuche (Carpinus betulus), Silber-Weide (Salix alba), Bruch-Weide (Salix fragilis)
Pflanzenliste Sträucher: Schlehe (Prunus spinosa), Zweigflügeliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hundrose (Rosa canina), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Pflanzqualität
Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

Hochstämme / Stammbüsche: 2xv, StU 10-12 cm
Heister: 2xv, ab 100 m
Sträucher: 2 Tr., ab 60 cm
Stellplatzbäume: Mindesthöhe 2,50 m

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. §9Abs.1Nr.25aBauGB.

9. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungs- bereichs der Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

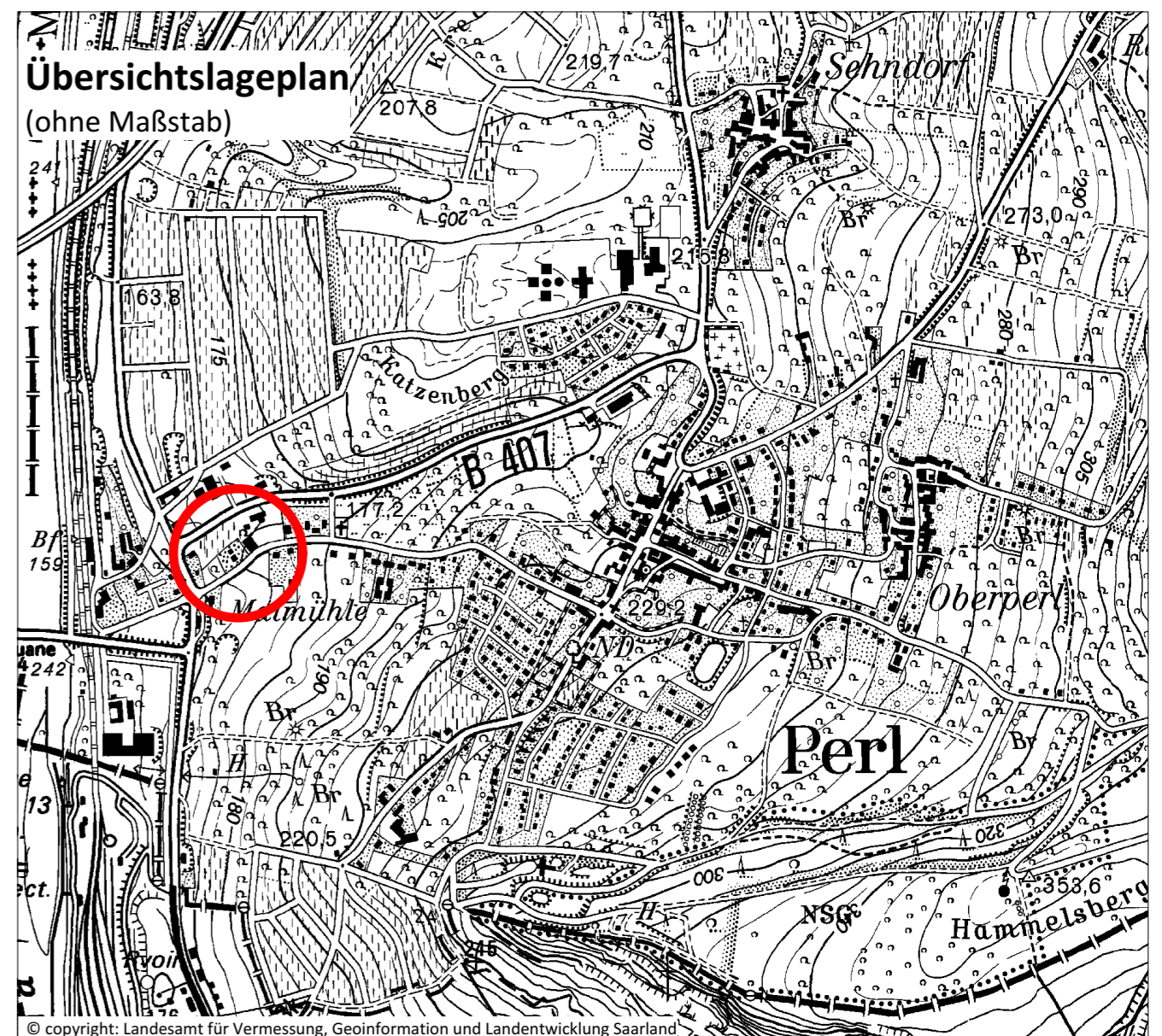


Table with 3 columns: Maßstab (1:500), Projektbezeichnung (PRL-BP-NORMA-21-019), Planformat (775 x 723 mm), Verfahrensstand (öffentliche Auslegung - Entwurf), Datum (03.03.2022), Bearbeitung (Dipl.-Geogr. Th. Eisenhut)

Gemeinde Perl
Bebauungsplan
„Untere Bahnhofstraße - Maimühle, 2. Änderung“ (Neubau Norma, Perl)“