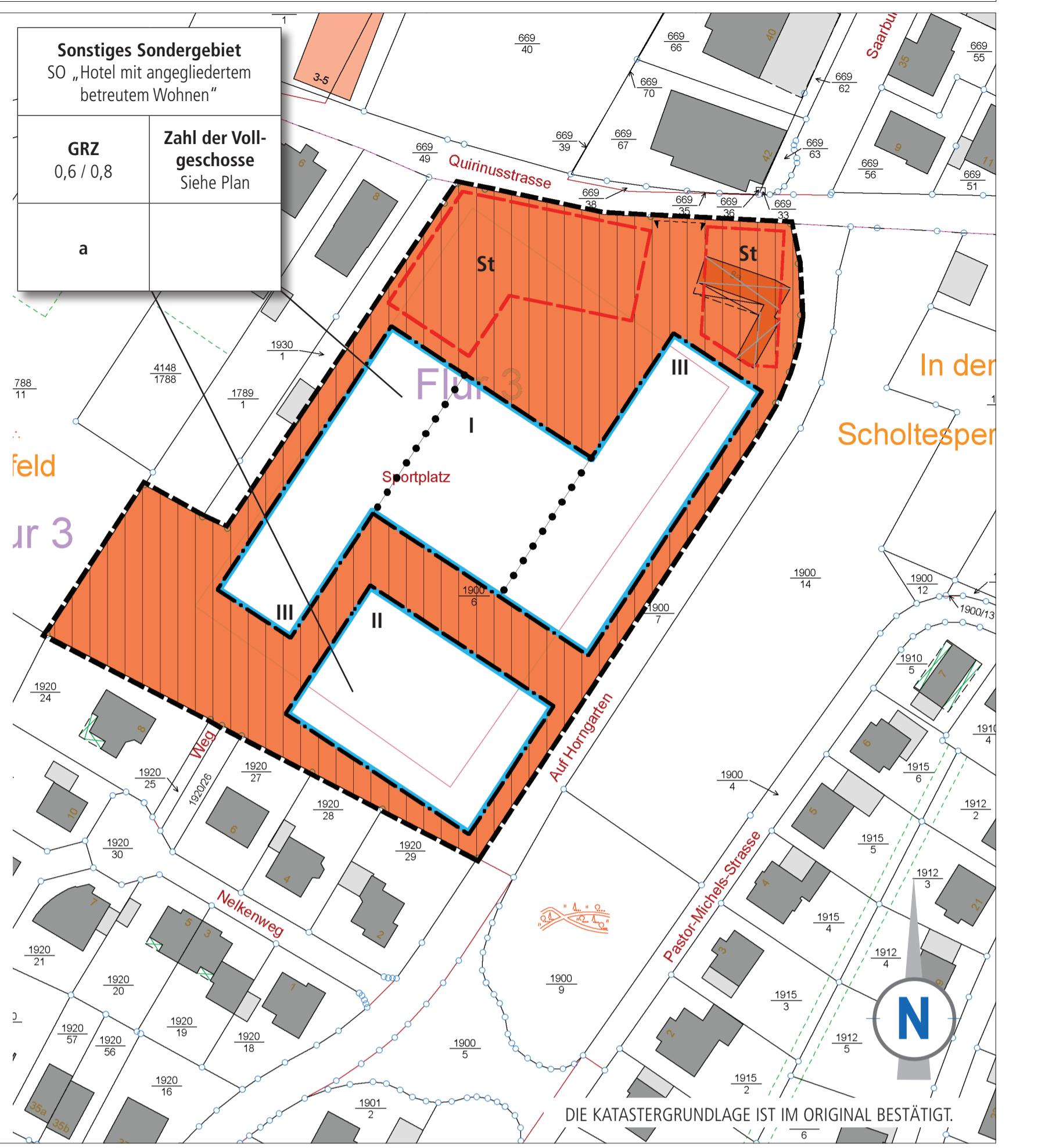
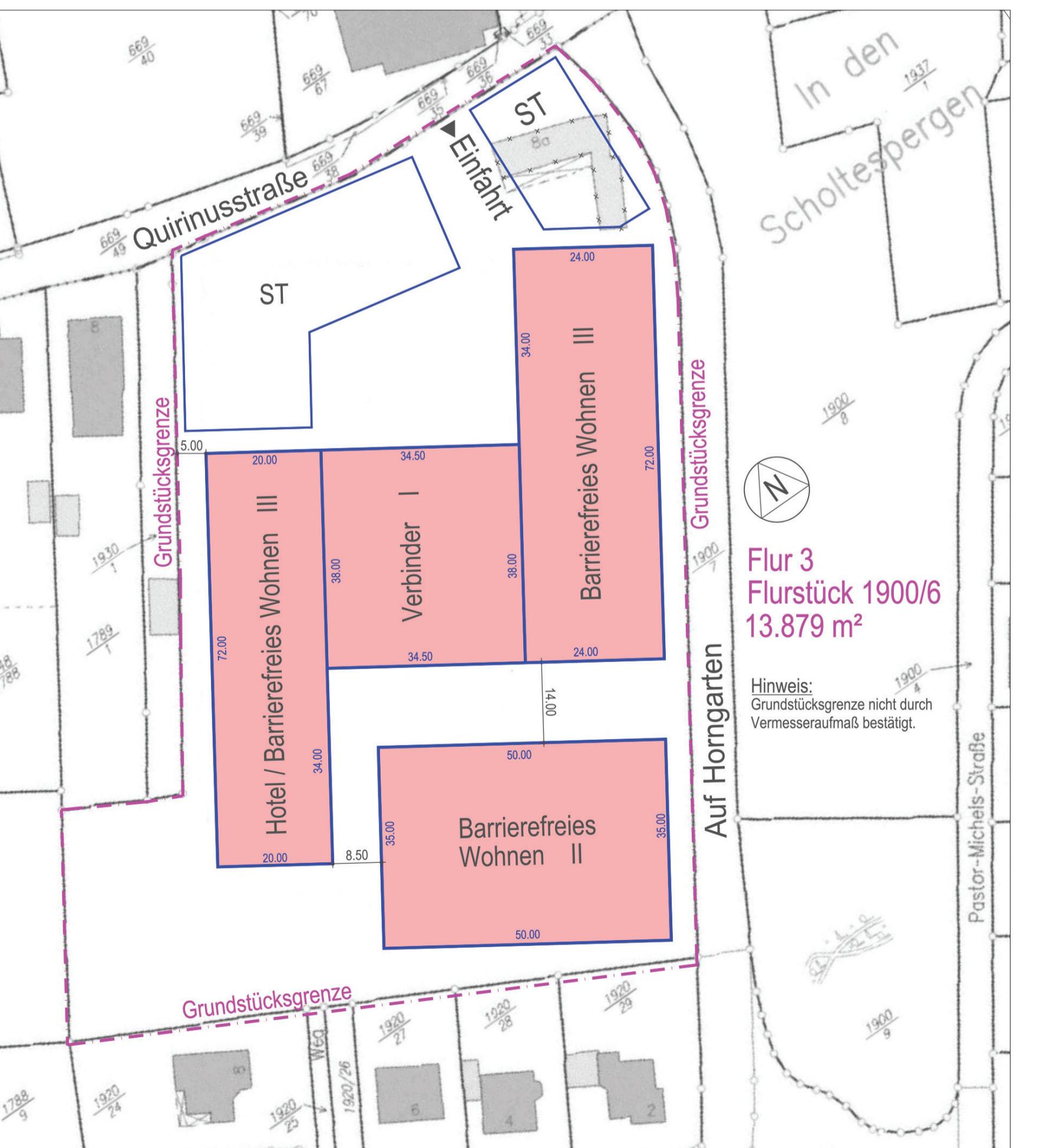


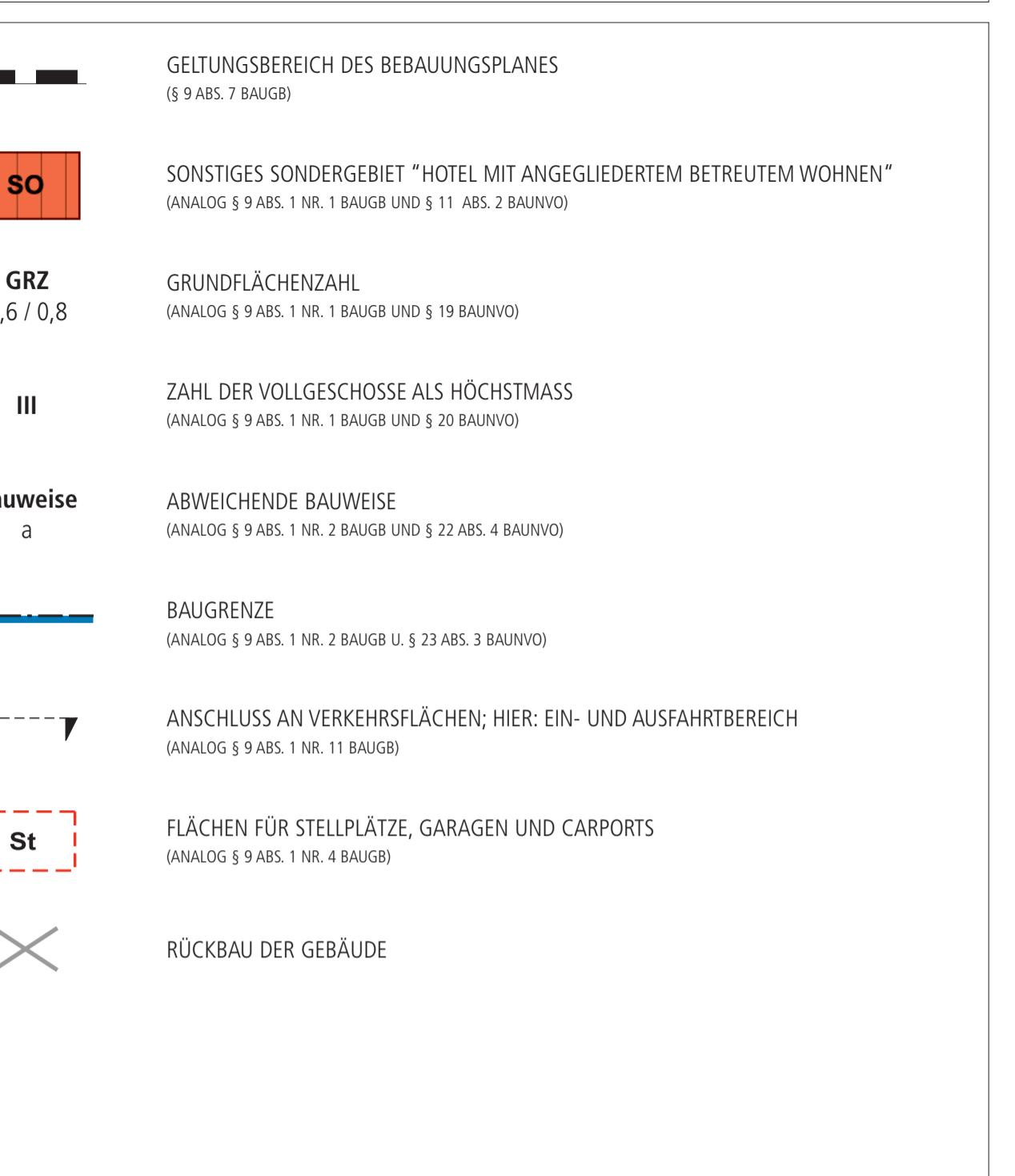
TEIL A: PLANZEICHNUNG



ERSCHLIESSUNGSPERMITT (ENTWURF), OHNE MAßSTAB, STAND: 07.05.2014
QUELLE: VICTOR'S UNTERNEHMENSGRUPPE



PLANZEICHNERLÄUTERUNG



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SONSTIGES SONDERGEBIET „HOTEL MIT ANGEGLIEDERTEM BETREUTEM WOHNEN“
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 11 ABS. 2 BAUNVO

Zulässig sind:

Analog § 11 Abs. 2 BauGB wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet „Hotel mit angegliedertem betreutem Wohnen“ festgesetzt.

- Betriebes Wohnen und Pflegeeinrichtung sowie Betrieb des Beherbergungsgewerbes, Hotel mit insgesamt bis zu max. 230 Wohneinheiten,
- Konferenz-, Tagungs- und Schulungsräume,
- an den Hotelbetrieb angegliederte Schank- und Speisewirtschaft, sonstige Gastronomie, Bistro, Restaurant,
- Gesundheitszentrum,
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Wellness, Massage und sonstige Anwendungen sowie für Kosmetik,
- Anlagen für die Pflege (z.B. Sanitäranlagen, Pflegestation u.a.),
- den Bedürfnissen der Bewohner und Gäste entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie,
- dem betreuten Wohnen und der Hotelanlage dienende und untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Anlage zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- alle weiteren zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Abstellräume, Zugänge, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten, Garagen, Tiefgaragen und Carports.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 - 21A BAUNVO

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16, 19 BAUNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Sonstige Sondergebiet „Hotel mit angegliedertem betreutem Wohnen“ mit GRZ 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten oberhalb der Geländeoberfläche gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bis zur Obergrenze von GRZ 0,8 überschritten werden.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird (hier Tiefgarage), sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht anzurechnen.

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16, 20 BAUNVO

Siehe Plan
Analog § 20 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend des Planteiltags festgesetzt. Garagengeschosse (Tiefgarage) sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).

2.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Im Bereich der III-geschossigen baulichen Anlagen gilt eine max. Gebäudehöhe von 13,89 m ab Oberkante des aktuellen Sportplatzniveaus.

3. BAUWEISE

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Analog § 22 Abs. 4 BauNVO wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 ABS. 3 BAUNVO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig (§ 14 BauNVO), die dem Nutzungszweck des im Baugebiet gelegenen Grundstückes oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (hier: Tiefgarage), befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege und weitere Erschließungselemente, Terrassen, Balkone sowie Stellplätze, Garagen und Carports mit jeweils bis zu drei Einstellmöglichkeiten zulässig. Größere Einheiten sind oberhalb der Geländeoberfläche nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

5. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, UND CARPORTS

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports oberhalb der Geländeoberfläche mit mehr als drei Einstellmöglichkeiten ist ausschließlich in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Stellplatzanlagen, Garagen und Carports mit weniger als drei Einstellmöglichkeiten sind innerhalb des gesamten Sondergebietes zulässig. Tiefgaragen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6. EINFAHRTBEREICH / AUSFAHRTBEREICH

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Das Plangebiet wird durch die Quirinusstraße im Norden erschlossen. Ein- und Ausfahrten sind im Gelungsbereich dieses Bebauungsplanes in den dafür vorgesehenen Bereich zulässig. Ein- und Ausfahrten im Bereich der Straße „Auf Horngarten“ sind unzulässig.

7. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTNGBEREICHES

ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.
- Das anfallende Schmutzwasser ist durch Anchluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation in der „Quirinusstraße“ zu entsorgen.
- Die Entwässerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers wird wie folgt geregelt, wobei die Vorschaltung eines Speichers (z.B. Zisterne) zur Brauchwassernutzung generell zulässig ist. Die Niederschlagsentwässerung ist an den öffentlichen Kanal der Straße „Auf Horngarten“ anzuschließen (aktuell stillgelegt, Überwindung Höhenunterschied durch Hebeanlage).

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

- Werbeanlagen in Form beweglicher Körper, Blinklichter / Blinksignale, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechseltitelanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen an Außenwände sind generell unzulässig (u.a. Videowalls). Mit Geräuschen / Schall (Sprache, Musik, etc.) untermauerte Werbung ist unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die Victor's Unternehmensgruppe, hat mit Schreiben vom _____ die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB beantragt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am _____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am _____ den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotellanlage mit angegliederter Seniorenresidenz, Perl“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Gelungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegene Flursturz hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hotellanlage mit angegliederter Seniorenresidenz, Perl“ ist als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Gemeinderat hat am _____ den Entwurf genehmigt und die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotellanlage mit angegliederter Seniorenresidenz, Perl“ beschlossen (§ 13a BauGB, § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hotellanlage mit angegliederter Seniorenresidenz, Perl“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat am _____ den Entwurf genehmigt und die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Quirinusstraße - Hammelsberg IV“ der Gemeinde Perl von 1995. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Gelungsbereich den Bebauungsplan „Quirinusstraße - Hammelsberg IV“.
- Baudenkämler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befeistete Veränderungsverbot bei Bodenfundem gem. § 12 SDschG wird hingewiesen.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- Das geotechnische Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotellanlage mit angegliederter Seniorenresidenz, Perl“ der umweltgeotechnik gmbh (UGG), am Söterberg 20, 66620 Nonnweiler-Ötzenhausen, Stand: 30.01.2013, ist zu beachten.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung beauftragt.

HINWEISE

- Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Damit gelten die Vorschriften des § 13 BauGB entsprechend. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird verzichtet, ebenso auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.
- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Perl wird aktuell neu aufgestellt. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes ist an den vorliegenden Plan anzupassen bzw. wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
- Das Plangebiet liegt im Gelungsbereich des Bebauungsplans „Quirinusstraße - Hammelsberg IV“ der Gemeinde Perl von 1995. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Gelungsbereich den Bebauungsplan „Quirinusstraße - Hammelsberg IV“.
- Baudenkämler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befeistete Veränderungsverbot bei Bodenfundem gem. § 12 SDschG wird hingewiesen.
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem traurig schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung beauftragt.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Oktober 2008 (Amtsbl. 2009 S. 3).
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Saarländisches Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2012 (Amtsbl. I S. 1554).
- § 12 des Kommunalselfverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2009 (Amtsbl. S. 1215).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt S. 1374).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES „HOTELANLAGE MIT ANGEGLIEDERTER SENIORENRESIDENZ, PERL“ IN DER GEMEINDE PERL, ORTSTEIL PERL

