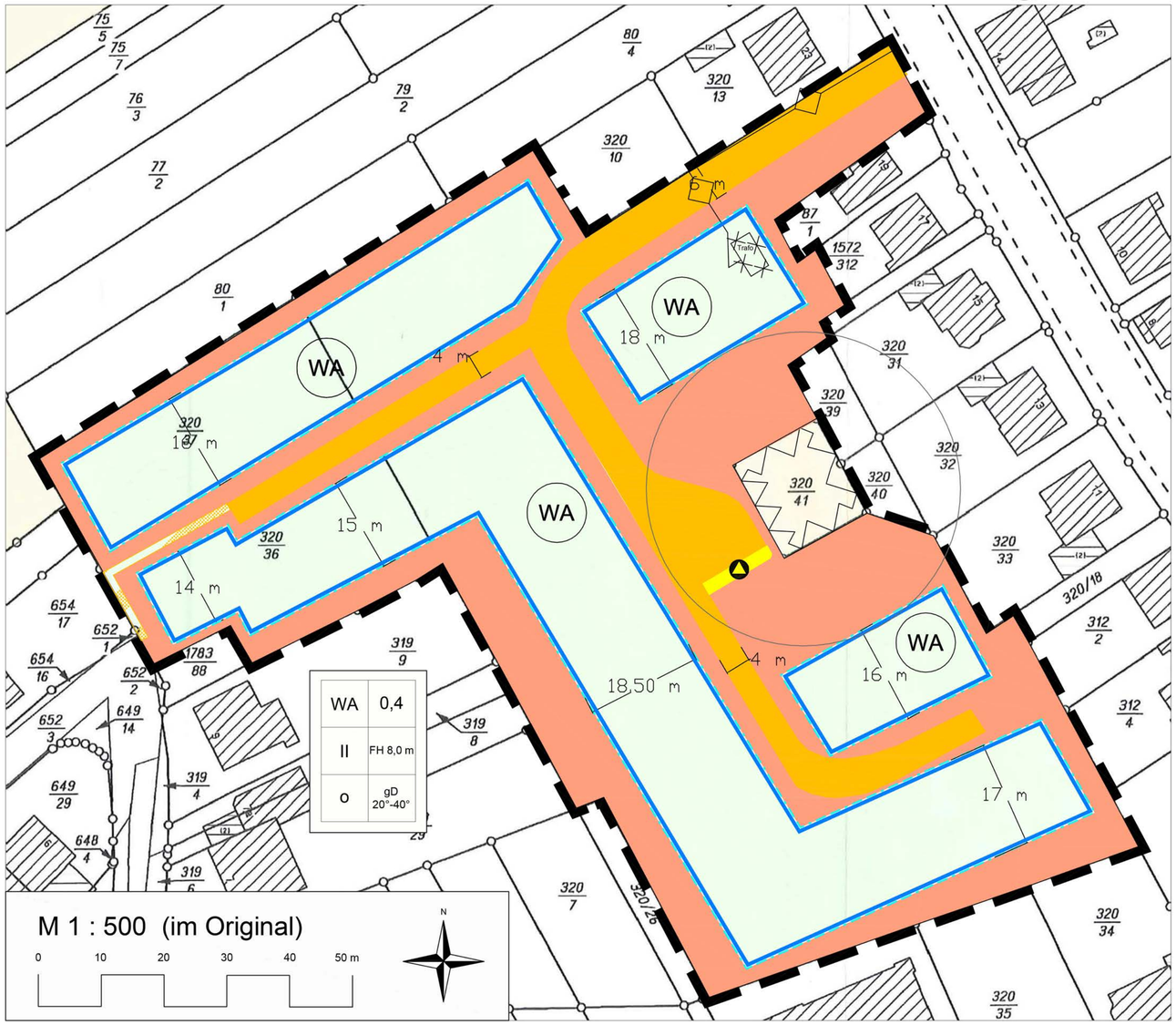
GEMEINDE SCHWALBACH - ORTSTEIL ELM

BEBAUUNGSPLAN - "Wohngebiet Am Knausholzschacht"



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO

(WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1 Art der baulichen Nutzung
2 Grundflächenzahl (GRZ)
3 Zahl der Vollgeschosse
4 maximale Firsthöhe
5 Bauweise, hier: offen
6 Dachform, hier: geneigte Dächer/ zulässige Dachneigung

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Erschließungsstraße

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg

4. Ver- und Entsorgung

unterirdische Versorgungsleitung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, hier: 10-kV-Erdkabel

Flächen für die Abfallbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

5. Sonstige Planzeichen

Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, hier: Schacht (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

Abriss

Gasschutzstreifen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugef. durch Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geänd. durch Art. 4 des Gesetzes v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Bekanntm. der Neuf. v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) neugefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542)

Raumordnungsgesetz v. 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geänd. durch Art. 9 des Gesetzes v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617f.)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) v. 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geänd. durch Art. 3 des Gesetzes v. 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) , neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) , zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163, 1168f.)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) , neugefasst durch Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728))

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) , neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) , zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163, 1168)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) neugef. durch Bekanntm. v. 23.01.2003 (BGBl. I S. 102), geänd. durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes v. 14.08.2009 (BGBl. I S. 2827,2839)

Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. der Bekanntm. v. 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geänd. durch Art. 17 des Gesetzes v. 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794)

Bauordnung für das Saarland (LBO) , Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), geändert durch Gesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes Nr. 1715 vom 16. Juni 2010 (Amtsblatt S. 1312)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) i.d.F. vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.10.2008 (Amtsblatt 2009 S. 3),teilweise außer Kraft gesetzt durch BNatSchG-2009

Saarländisches Wassergesetz (SWG) i.d.F. der Bekanntm. v. 30.07.2004 (Amtsblatt S. 1994), geändert durch das Gesetz v. 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geänd. durch Gesetz Nr. 1678 v. 11.03.2009 (Amtsblatt S. 676), teilweise außer Kraft gesetzt durch WHG-2009

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) i.d.F. v. 30.10.2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 1 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland v. 28.10.2008 (Amtsblatt 2009 S. 3)

der **§ 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt S.1700)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Art. 1 des Gesetzes Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt S. 1506), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 26. Oktober 2010 (Amtsblatt S. 1406)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen weren:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO wird die GRZ für das allgemeine Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse/ Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse für das allgemeine Wohngebiet auf maximal II festgesetzt.

Darüber hinaus wird eine maximale Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt, bezogen auf das fertige Niveau der Straßendecke in Höhe der Grundstücksmitte.

3. Bauweise
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen sind in Anwendung des § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb des Baugebietes (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) allgemein zulässig.
Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind ebenfalls allgemein zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO können innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen werden.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass das Grundstück 320/41, auf dem sich der Schacht befindet, von der Bebauung freizuhalten ist.

8. Verkehrsflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Verkehrsfläche, Erschließungsstraße, festgesetzt.

Darüber hinaus wird als Anbindung zur Jungwaldstraße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg, festgesetzt.

9. Ver- und Entsorgung
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird festgesetzt, dass eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Trafostation zulässig ist. Die derzeit bestehende Trafostation wird demontiert und an einem neuen Standpunkt errichtet. Der neue Standort wird im Zuge der Baumaßnahme in Abstimmung mit dem Versorgungsträger bestimmt.
Das 10-kV-Erdkabel wird als unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt. Der Schutzstreifen von 1,0 m (jeweils 0,5 m beiderseits der Leitung) ist einzuhalten.

Darüber hinaus wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abstellplatz für Müllbehälter festgesetzt.

10. Grünordnerische Festsetzungen

10.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass je 200 qm unbebaute Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Hochstamm anzupflanzen ist.

II. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO
Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 20 ° und 40 ° auszuführen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 Nr. 7 LBO wird festgesetzt, dass die erforderlichen zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen sind.

III. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Plan

IV. HINWEISE
Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** bittet darum, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen möglichst frühzeitig, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird.
Die **ernergis-Netzgesellschaft mbH** macht darauf aufmerksam, dass sich im Plangebiet Versorgungsanlagen der energis GmbH und der Gemeindewerke Schwalbach GmbH befinden. Die Trafostation und die 10-kV-Erdkabel sind in den Planteil zu übernehmen. Die 0,4-kV-Freileitungen werden im Zuge der Baumaßnahmen den Gegebenheiten angepasst.
Die **EVS- Abfallwirtschaft GmbH** weist darauf hin, dass die entsprechenden Vorschriften der Hausabfallentsorgungssatzung des EVS, sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten sind.
Die **Gas- und Wasserwerke Bous Schwalbach GmbH** macht darauf aufmerksam, dass ihrerseits die Verlegung einer Erdgas- sowie Trinkwasserversorgungsleitung geplant ist. Diesbezüglich ist bei Bepflanzungen ein Mindestabstand von 3,0 m sicherzustellen und die DVGW-Richtlinie GW 125 zu beachten.
In Abstimmung mit dem **Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA)** wurde vereinbart, dass im Zuge der Baumaßnahme Bodenuntersuchungen durchzuführen sind und gegebenfalls Maßnahmen zu ergreifen sind.
Seitens des **Landeskriminalamts** wird darauf hingewiesen, dass mit Fundmunition nicht zu rechnen ist, ein Vorhandensein von Kampfmitteln kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Das **Landesdenkmalamt** weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG hin.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Schwalbach hat am __.__.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Am Knausholzschacht" im Ortsteil Elm im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen, wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom __.__.2011 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbarkommunen wurde vom Rat der Gemeinde Schwalbach am __.__.2011 in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2011 bis einschließlich __.__.2011 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der 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 sowie dem Hinweis auf § 47 Abs. 2a VwGO, am __.__.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden wurden mit Schreiben vom __.__.2011 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Schwalbach am__.__.2011 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom __.__.2011 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

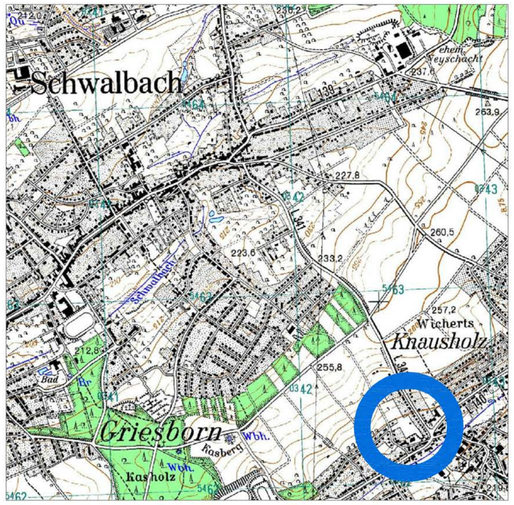
Der Rat der Gemeinde Schwalbach hat am__.__.2011 den Bebauungsplan "Wohngebiet Am Knausholzschacht" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Schwalbach, den __.__.____ Der Bürgermeister

Hiermit wird der Bebauungsplan als Satzung ausgefertigt.
Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB).
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Wohngebiet Am Knausholzschacht" , 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.

Schwalbach, den __.__.____ Der Bürgermeister

GEMEINDE SCHWALBACH
ORTSTEIL ELM
BEBAUUNGSPLAN
"Wohngebiet Am Knausholzschacht"



STAND:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet für die Gemeinde Schwalbach
Völklingen, im Juni 2011

agsta UMWELT
ARBEITSGRUPPE STADT - UND UMWELTPLANUNG GMBH
Saarbrücker Straße 65333 Telefon: Fax: email: Dresdner Str. 175 VÖLKLINGEN 06898 / 33077 06898 / 37403 info@agsta.de