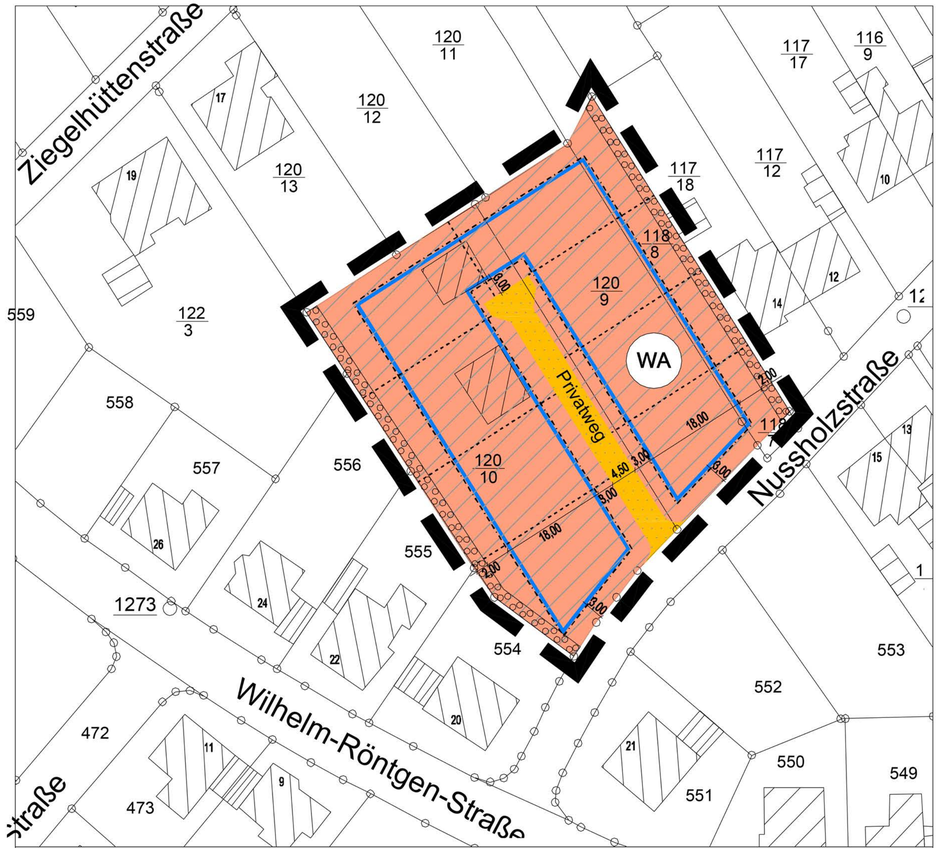
GEMEINDE SCHWALBACH - OT SCHWALBACH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "NUSSHOLZ / 1. BA"



WA	II
2WE	
0,4	0,8
E	gD

N

M 1: 500

TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

II — höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,8 — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Privatweg

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

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

6. Sonstige Planzeichen

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

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

2 WE — maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig

TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

"Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO, siehe Plan.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Schank- und Speisewirtschaften.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen für Verwaltung und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhe wird auf max. 9,00 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der fertigen Straßendecke der neu entstehenden Stichstraße in der Straßenachse in Höhe der Gebäudemitte.

2.2 Grundflächenzahl
Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt (siehe Plan).

2.3 Geschossflächenzahl
Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 20 Abs. 2 BauNVO die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt (siehe Plan).

2.4 Zahl der Vollgeschosse
Gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß festgesetzt (siehe Plan).

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Pro Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser (siehe Plan).

5. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO werden untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder der Baugebiete selbst dienen und in ihrer Eigenart nicht widersprechen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

7. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauGNVO

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO werden Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Stellplätze sind auch auf der straßenseitigen nicht überbaubaren Fläche zulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mindestens 5,00 m frei zu halten.

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

Im Bebauungsplan wird eine private Straßenverkehrsfläche (Privatweg) festgesetzt (siehe Plan).

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
Je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 Hochstamm gemäß der Pflanzliste zu pflanzen (siehe Plan).

Weiterhin sind die gekennzeichneten Flächen mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen.

Folgende Dichte der Bepflanzungen ist anzustreben: - Sträucher: Raster 1,00 m x 1,00 m,
- Heister / Hochstämme 1,50 m x 1,50 m.

Der Flächenanteil der Ziergehölze darf 25 % nicht übersteigen.

II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

1. Fassaden und Dächer

- Leucht- bzw. signalfarbene Fassaden- und Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

- Die Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen.

2. Niederschlagswasser

- Für das gesamte Baugebiet wird das Auffangen von Niederschlagswasser in Zisternen festgesetzt. Die Mindestspeichergröße der Zisternen beträgt 5,0 cbm je Grundstück.

III. Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan).

PFLANZLISTE

Pflanzqualität
Strauch: mind. 4 - 5 Tr., H. 60 - 100 cm
Heister: mind. 2x v., H. 125 - 150 cm
Hochstamm: mind. 2x v., StU 10 - 12 cm

Bäume
Obstbäume, Vogelkirsche (Prunus avium), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde
(Tilia platiphyllos), Walnuss (Juglans regia)

Sträucher
Obststräucher, Schmetterlingsstrauch (Buddleja davidii), Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Coryllus avelana), Wasserschneeball (Viburnum opulus), Hainbuche (Carpinus betulus), Rosen in Sorten (Rosa sp.), Hartriegel (Cornus sanguinea), Liguster (Ligustrum vulgare);

Kletterpflanzen
Wilder Wein (Parthenocissus i.S.), Kletterrosen, Efeu (Hedera helix);

RECHTSGRUND-LAGEN

Bundesgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) , neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.1997 (BGBl. I, S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch Artikel 167 des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) , neugefasst durch Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06.01.2004 (BGBl. I S. 2)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) , neugefasst durch Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 06.01.2004 (BGBl. I S. 2)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) , neugefasst durch Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)

Landesgesetze

Bauordnung für das Saarland (LBO) , Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18.02.2004 (Amtsbl. S. 822)

Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1993 (Amtsbl. S. 346, ber. S. 482), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.06.2002 (Amtsbl. S. 1506)

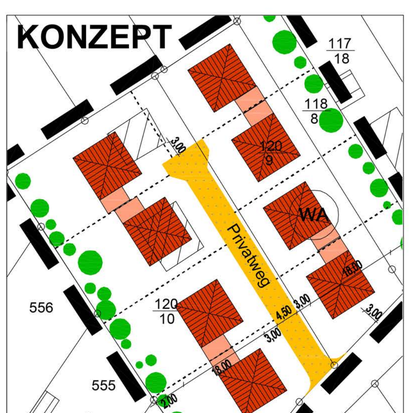
Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Neufassung vom 24. September 2004 (Amtsblatt S. 1994)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) i.d.F. vom 30.10.2002 (Amtsblatt S. 2494)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler im Saarland (Saarl. Denkmalschutzgesetz - SDschG) vom 12.10.1977, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.2004 (Amtsbl. S. 822)

der § 12 des **Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Fassung vom 22.06.1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2003 (Amtsbl. S. 2606)

KONZEPT



VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Schwalbach hat am 16.12.2004 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nussholz / 1. BA" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 24.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung wurde am 02.03.2005 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Ergebnisse wurden vom Gemeinderat am ..... in die Abwägung eingestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) wurde mit Schreiben vom 21.01.2005 durchgeführt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.03.2005 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Schwalbach am ..... in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 07.03.2005 bis einschließlich 18.04.2005 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, am 18.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.03.2005 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am ..... geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ..... mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwalbach hat am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nussholz / 1. BA" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Nussholz / 1. BA" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht.

Schwalbach, den — Der Bürgermeister

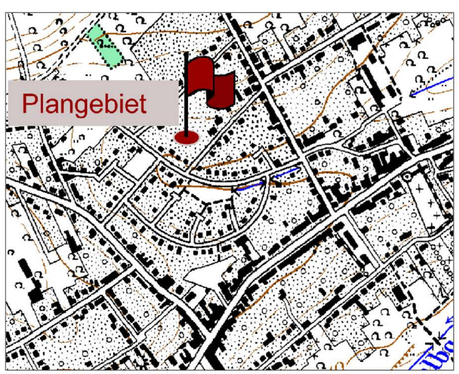
Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Nussholz / 1. BA", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf 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

OT SCHWALBACH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "NUSSHOLZ / 1. BA"



Stand:
Satzung
gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Lage im Raum ohne Maßstab

Bearbeitet im Auftrag der
roth haus gmbh, 66802 Überherm-Felsberg

agsta UMWELT
ARBEITSGRUPPE STADT- UND UMWELTPLANUNG GMBH
Saarbrücker Str. 13
66333 VÖLKLINGEN
Telefon: 06898 / 13 92 0
Telefax: 06898 / 13 92 20
e-mail: info@agsta.de

Völklingen, 25.05.2005