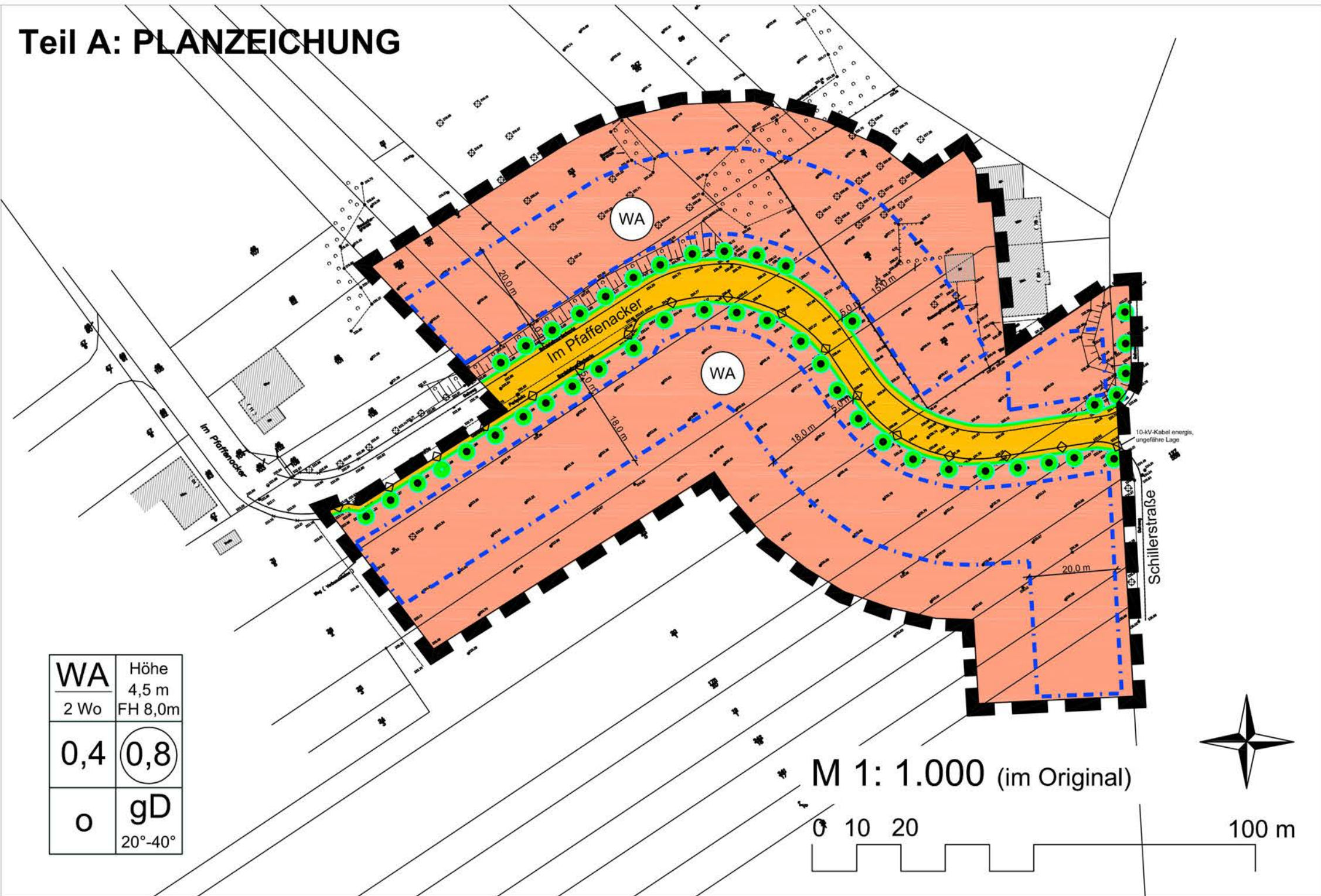


# GEMEINDE SCHWALBACH

## BEBAUUNGSPLAN "IM PFAFFENACKER"



### Teil A: PLANZEICHUNG



### LEGENDE

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



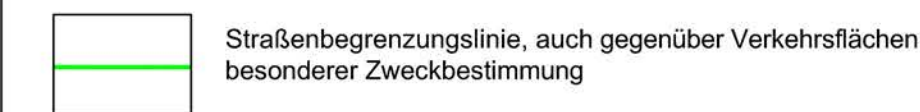
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen



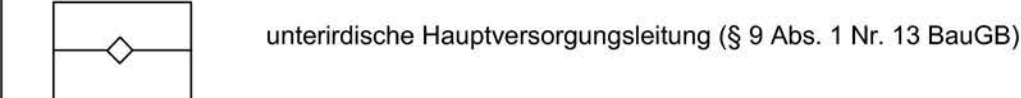
Nutzungsschablone

1	2	1	Art der baulichen Nutzung / maximale Zahl der Wohnungen
3	4	2	Höhe baulicher Anlagen
5	6	3	Grundflächenzahl (GRZ, Höchstmaß)
		4	Geschossflächenzahl (GFZ, Höchstmaß)
		5	Bauweise, hier: offene Bauweise
		6	Dachform, hier: geneigte Dächer / zulässige Dachneigung

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



4. Hauptversorgungsleitung



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



6. Sonstige Planzeichen



### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.0 Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. April 2008 (BGBl. I S. 686)

**Raumordnungsgesetz** vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081-2102), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)

**Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

**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), eingearbeitet sind die Änderung durch das Verwaltungsstrukturreformgesetz vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2393) und das Gesetz zur Modernisierung des saarl. Vermessungswesens, zur Umbenennung des Amtes für Landentwicklung, zur Änderung der Landesbauordnung und des Landeswaldgesetzes sowie zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 21. November 2007 (Amtsblatt 2008 S. 278)

**Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 23 i.V.m. Art. 14 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsbl. S.2393)

**Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2007 (Amtsblatt S. 2026)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726)

der § 12 des **Kommunalelselfverwaltungssetzes (KSVG)** in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 01. Oktober 2008 (Amtsblatt S. 1903)

**Saarländisches Straßengesetz (LStrG)** vom 17. Dezember 1964 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt S. 969), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 08. Oktober 2003 (Amtsblatt S. 2874)

### Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude.

Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Anlagen für Verwaltungen.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig festgesetzt.

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

###### 2.1 Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf.

###### 2.2 Geschossflächenzahl

Gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO wird die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.

###### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Gem. § 18 BauNVO wird die Firsthöhe auf max. 8,00m begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der fertigen Straßendecke in der Straßenachse in Höhe der Gebäudemitte.

Die Höhe des Schnittpunktes "Außenkante Mauerwerk / Oberkante Sparren des Hauptdächer" wird auf maximal 4,50 m begrenzt. Maßgeblich sind die zur Straße gelegenen Hausfronten. Bezugspunkt ist die Oberkante der fertigen Straßendecke in der Straßenachse in Höhe der Gebäudemitte.

##### 3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je 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.

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

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

##### 6. Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb des Baugebietes (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) allgemein zulässig.

##### 7. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Bebauungsplan wird die Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

##### 8. Flächen für die Führung von Versorgungsleitungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, siehe Plan

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. 1 Hochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

###### Pflanzliste

Bäume	Obstbäume	i.S.	Sträucher	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Acer campestre	Feldahorn		Corylus avellana	Hasel
	Acer platanoides	Spitzahorn		Ligustrum vulgare	Liguster
	Carpinus betulus	Hainbuche		Rosa	i.S.
	Juglans regia	Nussbaum		Obststräucher	i.S.
	Prunus avium	Vogelkirsche		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Sorbus aucuparia	Eberesche		Viburnum opulus	Schneeball
	Tilia sp.	Linde		Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn

###### 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

##### 10. Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume entlang der Straße "Im Pfaffenacker" und der Schillerstraße sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, sofern sie nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sind. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Alle Laubbäume innerhalb der Baugebiete, die einen Stammdurchmesser von > 30 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) besitzen, sind, soweit sie von den Baumaßnahmen nicht direkt betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand vorweisen, zu erhalten und in die Freifächengestaltung zu integrieren.

#### II. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO und § 49a SWG

##### 1. Gestalterische Festsetzungen

Für die Hauptgebäude innerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, dass geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 20° und max. 40° zulässig sind.

##### 2. Niederschlagswasser

Das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 4 cbm je Grundstück betragen. Das überschüssige Niederschlagswasser der Zisternen ist in den Vorfluter einzuleiten. Da eine vollständige Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers nicht gewährleistet werden kann, muss darüber hinaus das überschüssige Niederschlagswasser in den Vorfluter eingeleitet werden. Das hierfür notwendige Kanalsystem muss vor Baubeginn fertig gestellt sein.

##### 3. Stellplätze

Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 7 LBO wird festgesetzt, dass auch bei Wohngebäuden mit bis zu 2 Wohnungen auf dem Baugrundstück die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen sind.

#### III. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan)

#### IV. HINWEISE

Der EVS bittet darum, bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Hausabfallentsorgungssatzung, hier die §§ 5 und 11 (Amtsblatt des Saarlandes vom 12.01.2006, S. 79) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Das Landeskriminalamt macht darauf aufmerksam, dass im Planbereich Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, dass nach heutigem Kenntnisstand Bau- und Bodendenkmäler von der Planung nicht betroffen sind. Es weist jedoch auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarl. Denkmalschutzgesetz vom 19. Mai 2004 ausdrücklich hin.

Das Oberbergamt teilt mit, dass dass sich die geplante Maßnahme im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession befindet. Aus den Unterlagen geht jedoch nicht hervor, ob diesbezüglich unter dem Gebiet Bergbau umgegangen ist. Das Oberbergamt empfiehlt daher, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. mitzuteilen.

Die RAG bittet darum, die Bauantragsunterlagen für Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes der RAG Aktiengesellschaft, Bautechnik/Bergschäden (Abt. Hochbau), Hafenstraße 25, 66111 Saarbrücken zur Prüfung und Stellungnahme gem. § 67 LBO vorzulegen.

### VERFAHRENSVERMERKE

■ Der Rat der Gemeinde Schwalbach hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Pfaffenacker" im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am ..... 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 ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen. 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 sowie dem Hinweis auf § 47 Abs. 2a VwGO, am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Schwalbach am ..... geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 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 ..... 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 am ..... in die Abwägung eingestellt.

■ Der Rat der Gemeinde Schwalbach hat am ..... den Bebauungsplan "Im Pfaffenacker" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Im Pfaffenacker" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Schwalbach, den ..... Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

■ Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

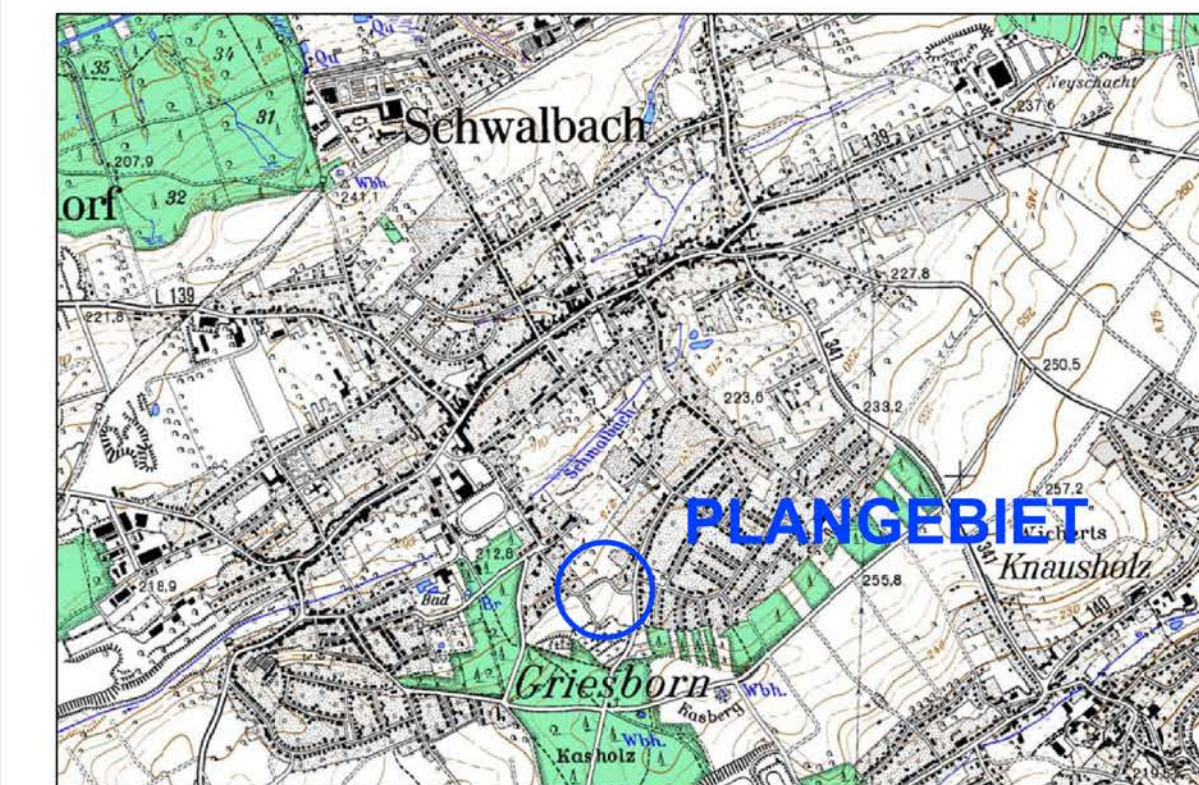
Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan "Im Pfaffenacker" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln 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

### BEBAUUNGSPLAN "IM PFAFFENACKER"

gem. § 13 a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)



maßstabsloser Lageplan

Stand:

erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Bearbeitet im Auftrag  
für die Gemeinde Schwalbach  
Völklingen, im April 2009