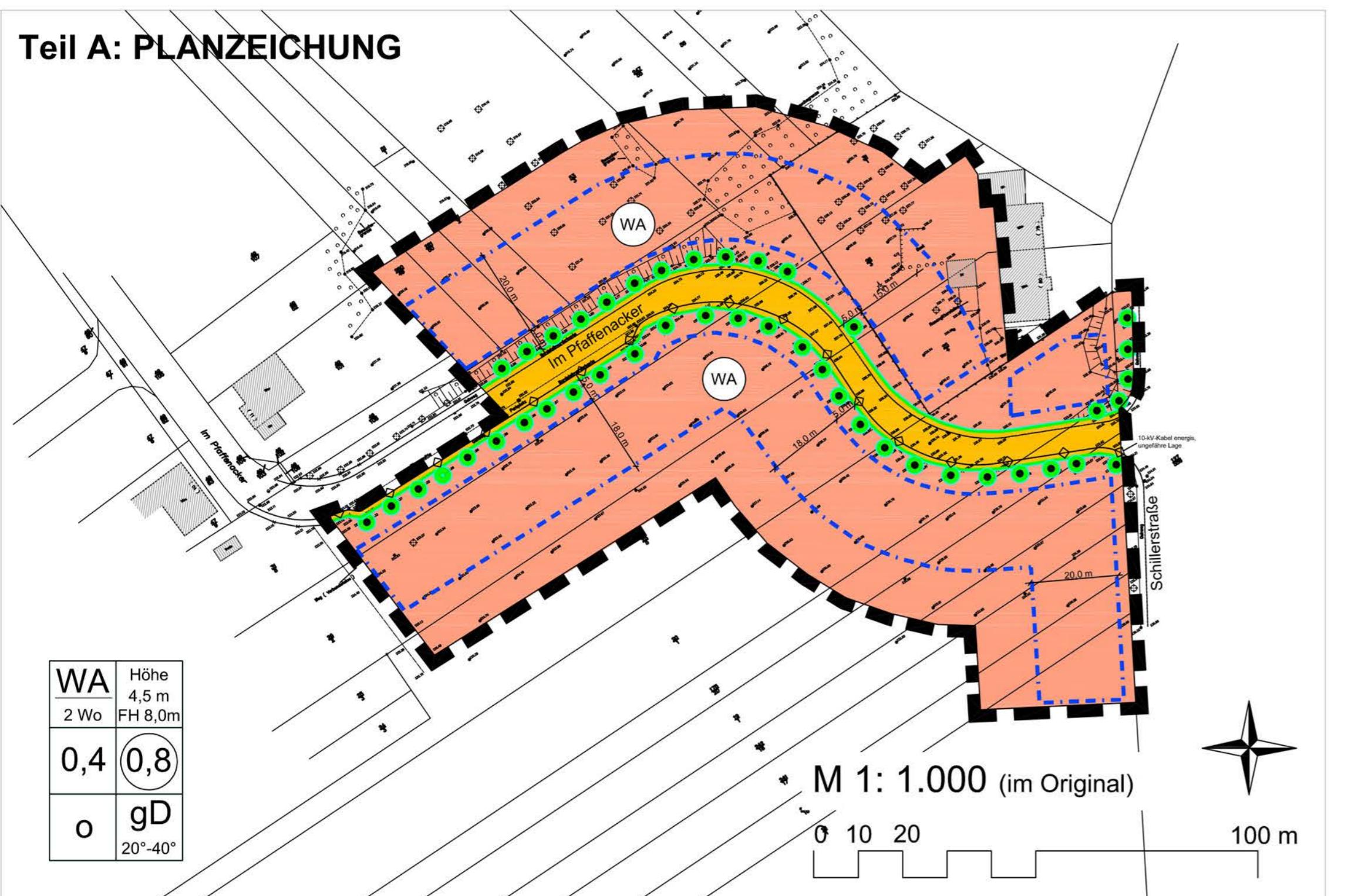


# GEMEINDE SCHWALBACH

## BEBAUUNGSPLAN "IM PFAFFENACKER"



### Teil A: PLANZEICHUNG



### LEGENDE

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



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze

Nutzungsschablone

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

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



Straßenverkehrsflächen

4. Hauptversorgungsleitung



unterirdische Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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



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

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 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 23.01. 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 Verwaltungstrukturreformgesetz 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 (Amtsblatt 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 Kommunalselfverwaltungsgesetzes (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 der 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 Baugebiets (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	Hartiegel
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

Sträucher: 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 Freiflächengestaltung 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 Plangebiets 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 Hausabfallsorgungssatzung, 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