

GEMEINDE SCHWALBACH, ORTSTEIL GRIESBORN- BEBAUUNGSPLAN „3. ÄNDERUNG LANGELÄNGE“

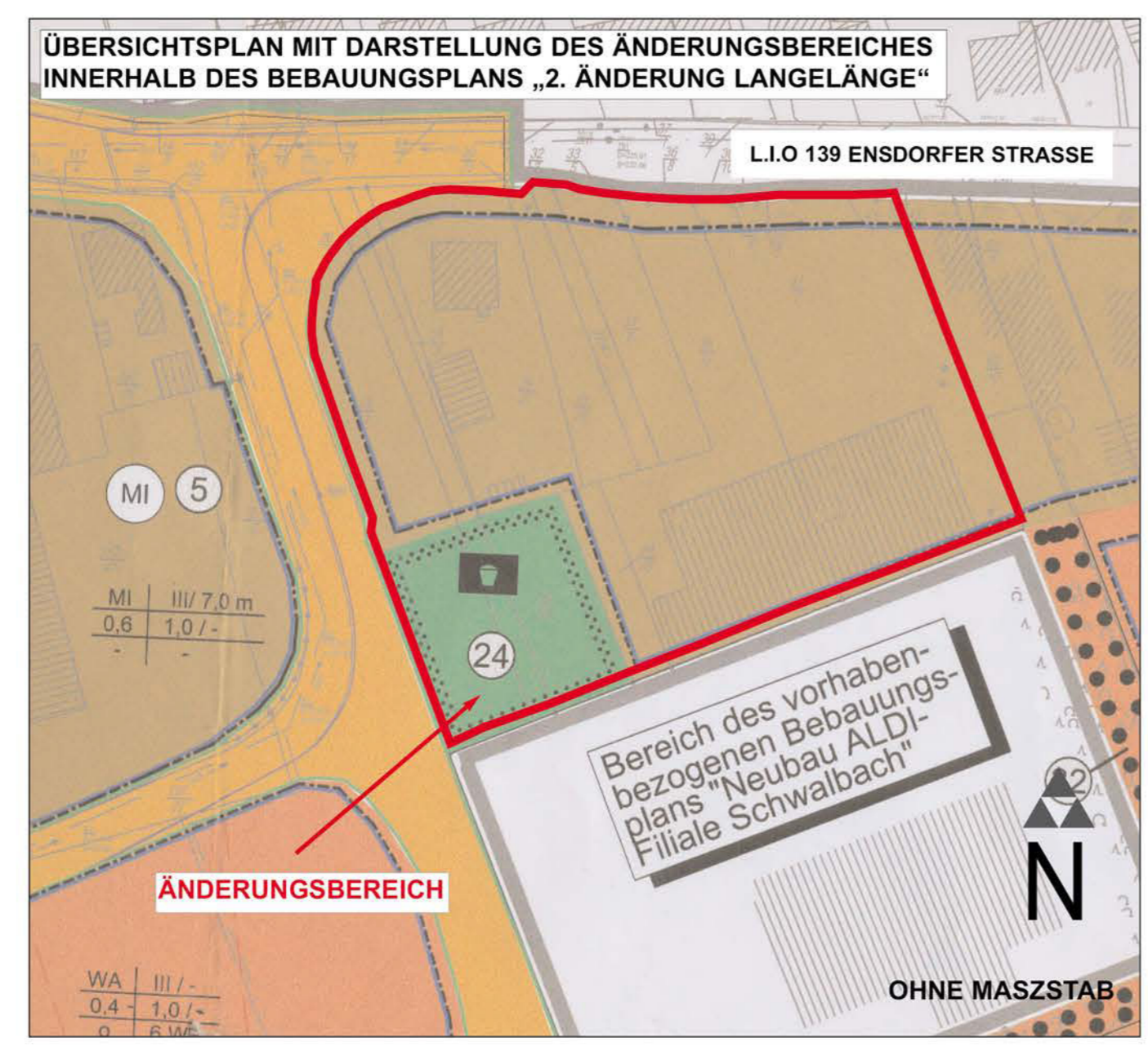
TEIL A: PLANZEICHNUNG



BAUGEBIET		NUTZUNG	
SOEZH	S.P.LAN	TH / FH	GRZ
SO		4,20 M / 8,70 M	0,8
BAUWEISE			
a			

PLANZEICHNERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZY 1990)

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet
hier: Gebiet für Einzelhandel
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 19 BauNVO)
TH max. 4,20 m
FH max. 8,70 m
GRZ 0,8
Höhe baulicher Anlagen; hier: maximale Traufhöhe
maximale Firsthöhe
Grundflächenzahl
- Bauweise, überbaubare Grundstückfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22, 23 BauNVO)
a
Abweichende Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Einfahrtsbereich
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
hier: 0,4kV-Kabel; derzeit Energis GmbH
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Flächen für besondere Anlagen und Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Darstellung von privaten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
1.1 Baugebiet - SO - zulässig sind
1.1.1 zulässige Nutzungen
1. der bestehende SB-Verbrauchermarkt mit einer Nutzfläche von insgesamt 920 qm und einer Verkaufsfäche von 680 qm,
2. die Erweiterung des SB-Verbrauchermarktes auf eine Nutzfläche von insgesamt 1.570 qm einschließlich der Erweiterung der Verkaufsfläche um max. 570 qm,
3. Stellplätze,
4. ein Pflanzraum in einer Größenordnung von max. 80 qm,
5. die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur.
2.1 Höhe baulicher Anlagen
siehe Plan, Trauf- und Firsthöhe, gem. § 16 und 18 BauNVO
Die maximale Trauf- und Firsthöhe der einzelnen baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch Planeneintrag definiert.
Der SB-Verbrauchermarkt besitzt einschließlich seiner Erweiterung eine maximale Traufhöhe von 4,20 m und eine maximale Firsthöhe von 8,70 m.
Für alle baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante des fertigen Erdgeschosßbodens.
2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 19 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet auf 0,8 festgesetzt.

- BAUWEISE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
siehe Plan - hier: abweichende Bauweise, gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
Die Erweiterung des SB-Verbrauchermarktes wird ohne Einhaltung des erforderlichen Grenzabstandes errichtet. Die Gebäudelage des kompletten SB-Verbrauchermarktes, einschließlich des Erweiterungsbaus beträgt über 50 m.
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
Der bestehende SB-Verbrauchermarkt (s. Planzeichnung) ist bzw. dessen Erweiterung wird an den hierfür im Plan vorgesehenen und durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten errichtet. Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen sind Zufahrten, Stellplätze, Anlieferungsbereiche und Nebenanlagen, die zur Aufrechterhaltung der Einzelhandelsnutzung notwendig sind wie Stellplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter, Fahrradabstellplätze, zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung der Abwässer dienen, sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB
siehe Plan, Die Zufahrt von der „Ensdorfer Straße“ zu den Stellplätzen sowie die Zufahrt der Straße „Zur Langelänge“ zum Anlieferungsbereich werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Zufahrtbereiche festgesetzt.
- FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN- UND LEITUNGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB
siehe Plan, Der Bereich des Plangebietes verlaufende 0,4-kV Kabel der Energis GmbH wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt.
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB
siehe Plan, Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 2,0 m zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
Der Schutzstreifen ist von einer Bepflanzung freizuhalten bzw. an den Schutzstreifenrändern dürfen keine tief- und breitzweifelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.
siehe Plan, Im übrigen Plangebiet ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Diese ist ohne Fugen und Spalten mit den Stützen, dem Vordach und dem Erdboden des Marktgebäudes abzuschließen. Die verwendeten Bauteile müssen ein Schalldämm-Maß von mindestens $R_w = 20$ dB aufweisen.
- FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB
siehe Plan, P1: Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist dicht mit einheimischen Gehölzen zu begrünen. Hierfür sind standortgerechte Sträucher gemäß Planziele in einem Abstand von 1,00 m zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
P2: Die vorhandene Baumreihe im mit P2 gekennzeichneten Bereich ist dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Ausfallende Bäume sind zu ersetzen. Der Untergrund ist regelmäßig, mindestens 3 mal im Jahr, zu mähen und gegen Befahren zu sichern.
P3: Die mit P3 gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft als Grünfläche zu erhalten. Die Fläche ist mindestens einmal pro Jahr zu mähen.
P4: Alle Grundstückflächen außerhalb der mit P1, P2 oder P3 gekennzeichneten Flächen, die nicht baulich genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Pro 100 m² Fläche sind ein standortgerechter Laubbaumstamm oder 3 standortgerechte Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
P5: Bestehende Gehölze im Bereich der Stellplätze sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
P6: Für alle Pflanzungen dürfen nur einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume verwendet werden. Geeignete Arten sind in der nachfolgenden Pflanzliste beispielhaft aufgeführt:
Pflanzliste Gehölze (Beispiele)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Hase (Corylus avellana)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hundsrose (Rosa canina)
Hängebirke (Betula pendula)
Bodendecker
Rosen, Gräser, Lavendel, Barblume
Pflanzenmaterial und -qualität
Zur schnelleren Wirksamkeit der Pflanzmaßnahmen werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an das zu verwendende Pflanzenmaterial gestellt:
• Hochstämme: (2xv, StU 10-12 cm)
• Sträucher: (3 Tr., 100-125 cm)
P7: Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB
IN ANWENDUNG DER §§ 18 FF BNATSCHG

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) m.W.V. 10.05.2005,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntm. der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zul. geänd. durch Art. 3 des IVWG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes - Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2356), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 359),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) vom 30.10.2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalsrechts (SDSdSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1507),
- die saarländische Landesbaurordnung (LBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalsrechts (SDSdSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1507),
- der § 12 des Kommunalangelegenheitsgesetzes (KSVG) i. d. F. d. Bek. vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Oktober 2003 (Amtsblatt des Saarlandes S. 394),
- das Gesetz Nr. 1502 zur Neuordnung des Landesplanungsgesetzes (SLPLG) vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.08.2002, S. 1506),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1153), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359),
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zul. geänd. durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1557 über die Umsetzung gemeinschaftsrechtlicher Vorschriften auf dem Gebiet des Naturschutzes zur Flexibilisierung der kommunalen Abwasserbeseitigungspflicht (Amtsblatt des Saarlandes vom 29.07.2004, S. 1650),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 2600), zuletzt geändert am 06.01.2004 (BGBl. I, S. 2),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. S. 2331),
- das Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. des Saarlandes 2002, S. 990),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), i. d. Neuf. der Bek. vom 19.08.2002 (BGBl. I, S. 3245), zuletzt geändert am 06.01.2004 (BGBl. I, S. 2),
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes vom 24.09.2004, S. 1994 ff.)
- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1130).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwalbach hat am 14.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans „3. Änderung Langelänge“ (§ 2 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Der Beschluss wurde am 07.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Schwalbach, den _____ Der Bürgermeister

Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 30.03.2006 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Gemeinderat hat am _____ den Bebauungsplan „3. Änderung Langelänge“ als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgearbeitet.

Schwalbach, den _____ Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 12.01.2006 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 23.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hat am 16.12.2005 den Entwurf des Bebauungsplans „3. Änderung Langelänge“ gebilligt und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrei abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, am 13.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 23.01.2006 bis einschließlich 23.02.2006 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 16.01.2006 an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.

Schwalbach, den _____ Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung der Katastergrundlage mit dem Liegenschaftskataster ist festgestellt.

Datum / Unterschrift _____ Katasteramt _____

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs siehe Plan

HINWEISE

ARBEITS- UND SCHUTZSTREIFEN VON VERSORGUNGSLEITUNGEN
Bei Ausführung der Maßnahme sind die DIN 19630 Abs. 10.3 „Arbeits- und Schutzstreifen von Versorgungsleitungen“ und die DIN 125 für Bestimmungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen zu beachten.

MERKBLATT FÜR BAUFACHLEUTE
Das Merkblatt für Baufachleute (Wichtige Hinweise zum Schutz der Leitungen vor Schäden durch Bauarbeiten und zur Verhütung von Unfällen der Vereinigung Deutscher Elektrizitätswerke -VDEVE- ist bei der vorliegenden Planung zu beachten).

BODENFUNDE
Bei Bodenfund besteht Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalsrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSdSchG) vom 19. Mai 2004.

ERDARBEITEN
Erdarbeiten in der Nähe bzw. innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind nur von Hand und mit besonderer Sorgfalt auszuführen, um Gefährdungen der Kabel und Leitungen sowie Gefährdungen von Personen zu vermeiden.

MUNITIONSGEFAHR
Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.
Vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen.
Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

DACHBEGRÜNUNG
Vor dem Hintergrund der Schaffung zusätzlichen Retentionsraums, der die Verdunstung fördert und mit der Reinigung von durch Regen hiedurch zu entstehenden Luftschadstoffen erreicht werden kann, wird die Begründung von Flachdächern und schwach geneigten Dächern empfohlen.

BODENMATERIAL
Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht dürfen in und auf Böden nur Bodenmaterialien eingesetzt werden, die durch den Bodeneigenschaften sowie Bagergehalt nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) und Gemische von Bodenmaterialien mit Bindungsstoffen die physikalischen Qualitätsanforderungen der nach § 8 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes bestehenden Verordnungen sowie der Klärschlammverordnung erfüllen, auf- und eingebracht werden.

ZWISCHENLAGERUNG / ÜMLAGERUNG VON BODENMATERIAL
Die Zwischenlagerung und die Umlagerung von Bodenmaterial auf Grundstücken im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen unterliegen nicht den Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes, wenn das Bodenmaterial am Herkunftsort wieder verwendet wird.

MASZSTAB 1 : 500	PROJEKTBEZEICHNUNG SWA-ÄND-LANG-8-050	PLANGRÖSSE DIN A 0
----------------------------	---	------------------------------

VERFAHRENSSTAND SATZUNGSBESCHLUSS	BEARBEITUNGSSTAND BEARBEITUNG	BEARBEITUNG DIPL.-ING. PATRIK HENSCHEL DIPL.-GEORG. EVELYN MOSCHEL
---	---	---

GEMEINDE SCHWALBACH BEBAUUNGSPLAN „3. ÄNDERUNG LANGELÄNGE“