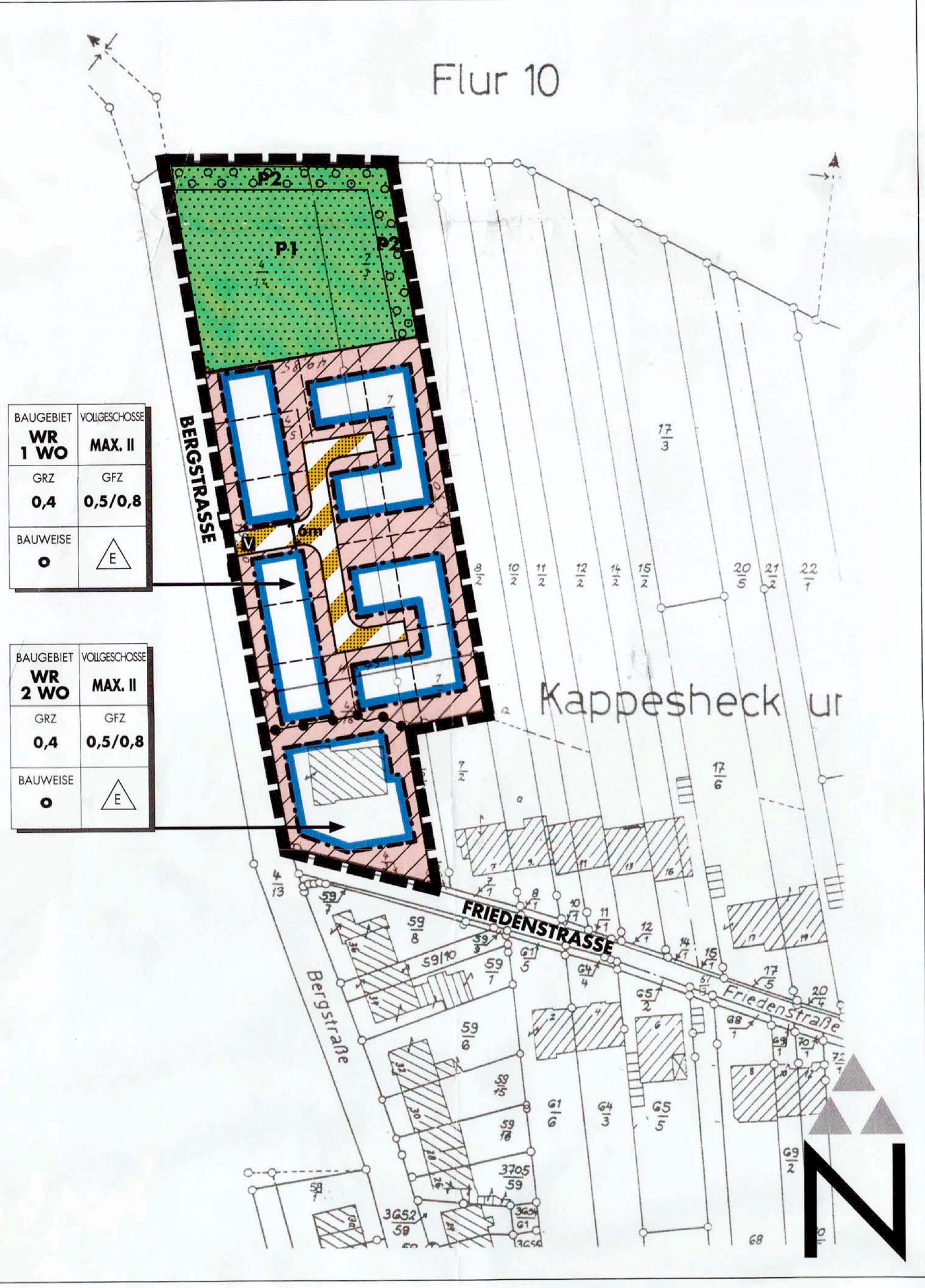


# TEIL A: PLANZEICHNUNG

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "WOHNARK HÜLZWEILER" GEMEINDE SCHWALBACH - ORTSTEIL HÜLZWEILER



BAUGEBIET	VOLLGESCHOSSE
WR 1	MAX. II
GRZ	GFZ
0,4	0,5/0,8
BAUWEISE	
o	E

BAUGEBIET	VOLLGESCHOSSE
WR 2	MAX. II
GRZ	GFZ
0,4	0,5/0,8
BAUWEISE	
o	E

### PLANZEICHENERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANVZ 1990)

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- REINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 3 BAUNVO)
- BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBÄUDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
- GRZ 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
- GFZ 0,5/0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (BEI I/II GESCHOSSEN) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 2 BAUNVO)
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)
- OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- HIER: VERKEHRSSBERUHRIGER BEREICH
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- HIER: "FREIZEIT- UND SPIELBEREICH"
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (§ 1 ABS. 4 UND 16 ABS. 5 BAUNVO)
- FLURSTÜCKSGRENZEN
- BESTAND
- VORSCHLAG

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
  - 1. Baugebiet WR  
siehe Plan gem. § 3 BauNVO hier: Reines Wohngebiet (WR)
  - 1.1 zulässige Arten von Nutzungen  
gem. § 3 Abs. 2 BauNVO maximal 16 Wohneinheiten, hier: max. 14 neu zu errichtende Wohneinheiten sowie 2 Wohneinheiten im Bestand;
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
  - 2.1 Grundflächenzahl  
gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO, hier: GRZ von 0,4 im gesamten Planungsgebiet Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50% ist zulässig.
  - 2.2 Geschossflächenzahl  
gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO, hier: GFZ von max. 0,5 bei einer eingeschossigen Bebauung und max. 0,8 bei einer zweigeschossigen Bebauung im gesamten Planungsgebiet
  - 2.3 Zahl der Vollgeschosse  
gem. § 16 und § 20 BauNVO, hier: Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Planungsgebiet auf maximal II festgesetzt.
- 3. BAUWEISE**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
  - siehe Plan, gem. § 22 Abs. 2 BauNVO hier:
    - offene Bauweise
    - nur Einzelhäuser zulässig
- 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
  - siehe Plan, gem. § 23 BauNVO hier: Baugrenze Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
  - siehe Plan, gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Zwischen den Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen und Garagen sowie überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Abstand von mindestens 5,50 m als Stauraum einzuhalten.
- 6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBÄUDEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB
  - siehe Plan, hier: max. 1 Wohnung je Wohngebäude im Bereich der Neubebauung, max. 2 Wohnungen je Wohngebäude im Bereich der bestehenden Bebauung.
- 7. VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
  - siehe Plan, Die interne Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsbereitigter Bereich gem. SVO-Zeichen 325 und 326, Zone 7) festgesetzt. Der Ausbau hat als niveaugleiche Mischfläche zu erfolgen. Die Straßenbreite der internen Erschließungsstraßen ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 8. FÜHRUNG FÜR VERSORGNUNGSLIETUNGEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB
  - siehe Plan, Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potenziellen Schadstoffkontamination zu entflechten. Das Schmutzwasser (häusliches Abwasser und das von den Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser) ist in den in der "Bergstraße" vorhandenen Abwasserkanal einzuleiten. Das unbelastete Niederschlagswasser (das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser und Dränagewasser) ist separat zu speichern (Zisternen) und als Brauchwasser zu nutzen. Die Überläufe der Wasserspeichereinrichtungen (Zisternen) sind an die Abwasserkanalisation anzuschließen.
- 9. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB
  - siehe Plan, Die private Grünfläche (P) mit Zweckbestimmung "Freizeit- und Spielbereich" ist gem. den Festsetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Anlagewege innerhalb der privaten Grünflächen sind zulässig.
- 10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG
  - siehe Plan,
    - Alle nicht überdachten Stellplätze sowie Zufahrten, sonstige Zugänge und Wege auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserundurchlässig zu befestigen.
- 11. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB
  - siehe Plan,
    - Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze, Zufahrten, sonstige Zugänge und Wege oder Nebenanlagen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Pro Grundstück ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaumhochstamm zu pflanzen. Zudem sind die privaten Grundstücke mindestens entlang einer seitlichen oder hinteren Grundstücksgrenze mit einem Pflanzstreifen aus Feldgehölzen im Raster von 1,50 m x 1,50 m aus der Pflanzliste anzulegen.
    - Im Bereich der privaten Grünfläche P1 mit Zweckbestimmung "Freizeit- und Spielbereich" ist die Saatgutmischung RSM 2.3 (Gebrauchsrassen - Spielrasen) einzusetzen. Pro 200 qm privater Grünfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
    - Auf der mit P2 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind einheimische, standortgerechte Gehölze in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen. Pro 100 qm der privaten Grünfläche P2 ist ein einheimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

- Für alle Pflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine beispielhafte Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze dar:
- |                                 |                             |
|---------------------------------|-----------------------------|
| <b>Pflanzliste (Beispiele):</b> |                             |
| Feldahorn                       | Bergahorn                   |
| Hängebirke                      | Hainbuche                   |
| Hartriegel                      | Hassel                      |
| Weißdorn                        | Schlehe                     |
| Hundsrose                       | Brombeere                   |
| Himmlisere                      | Silberweide                 |
| Sch. Holunder                   | Woll. Schmeeball            |
| Besenginster                    | Rolbuche                    |
| Vogelkirsche                    | Traubeneiche                |
| Stieleiche                      | Eberesche                   |
|                                 | einheimische Obstbaumsorten |
- Pflanzqualität:**  
Für alle Anpflanzungen müssen folgende Pflanzqualitäten verwendet werden:  
Hochstämme: 3xv. m.B., StU: 12 - 14 cm  
Sträucher: 2xv., Höhe: mind. 1 m
- Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), bei 1998 S. 137, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013),
  - die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntm. der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zul. geänd. durch Art. 3 des LWG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 464),
  - die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
  - die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtbl. des Saarl. 23/1996, S. 477), zul. geänd. durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtbl. des Saarlandes 1998, S. 721),
  - der § 12 des Kommunalabstimmungsverfahrensgesetzes (KStVG) i. d. Bek. der Neuf. vom 27. Juni 1997 auf Grund des Art. 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtbl. S. 538), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1463 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.01.2001 (Amtbl. des Saarlandes 2001, S. 53),
  - das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDsSchG) vom 12. Oktober 1977 (Amtbl. des Saarlandes S. 993),
  - das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Umsetzung der VVP-Änderungsrichtlinie vom 27. August 2001 (BGBl. I S. 2013),
  - das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNiG) vom 19. März 1993 (Amtbl. des Saarlandes 1993, S. 346), zul. geänd. durch G. v. 27. November 1996 (Amtbl. des Saarlandes 1996, S. 1313), und vom 5. Februar 1997 (Amtbl. des Saarlandes 1997, S.258),
  - das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bek. vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der VVP-Änderungsrichtlinie vom 27. August 2001 (BGBl. I S. 1973),
  - das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2004),
  - das Saarländische Wassergesetz (SWG) i. d. F. der Bek. der Neuf. von 03. März 1998 (Amtbl. des Saarlandes 1998, S. 304),
  - das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 1998 Teil I Nr. 16, S. 502)

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Schwalbach hat am 21.06.2000 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnpark Hülzweiler" mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss über die Einleitung des Satzungsverfahrens wurde am 30.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Schwalbach, den 30. VI. 2001 Der Bürgermeister  
*[Signature]*
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 16.08.2000 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Sie wurde am 04.08.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat hat am 21.06.2000 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "Wohnpark Hülzweiler" (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) sowie der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.
- Schwalbach, den 20. XI. 2001 Der Bürgermeister  
*[Signature]*
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Schwalbach, den 26. XI. 2001 Der Bürgermeister  
*[Signature]*
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 17.08.2000 bis einschließlich 19.09.2000 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1

## FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

- DACH**
  - Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 42° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 20°. Flachdächer sind nur bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zulässig. Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung sind im Einzelfall zulässig, wenn durch den Einbau von Sonnenkollektoren oder verwandter Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Dachneigung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist.
  - Dachaufbauten sowie Photovoltaikanlagen und Solar Kollektoren zur Brauchwassererwärmung auf den Dächern sind zulässig, sofern die Traufe der Hauptdachfläche nicht unterbrochen wird.
- EINFRIEDUNGEN**
  - Die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen der Verkehrsfläche und der Gebäudedeckung sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete, offene Vorgärten anzulegen.
  - Der Vorgarten darf nicht höher als 80 cm eingefriedet werden.
- REGENWASSERSPEICHERUNG/ BRAUCHWASSERNUTZUNG**
  - Zur Entlastung des Entwässerungssystems ist unbelastetes Niederschlagswasser sowie Dränagewasser vom Schmutzwasser getrennt zu sammeln und in dezentralen Kleinspeichern (z.B. Zisternen, Becken) auf den privaten Grundstücken zu speichern.
  - Das Volumen dieser dezentralen Kleinspeicher darf 40 Liter pro Quadratmeter versiegelter Grundstücksfläche nicht überschreiten.
  - Die Überläufe der dezentralen Kleinspeicher sind an den Abwasserkanal anzuschließen.
  - Zur Schonung der Ressource Wasser und zur Entlastung des Entwässerungssystems ist das gespeicherte Wasser als Brauchwasser z.B. für Toilettenspülung, Reinigungszwecke und Gartenbewässerung zu verwenden.
- FASSADE**
  - Zur Gestaltung der Fassaden dürfen nur ortstypische Materialien und Farben verwendet werden; Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Faserzementplatten sind unzulässig.
- GARAGEN / ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE**
  - Flachdächer sind nur bei Garagen zulässig.
  - Die Garagen sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.
  - Die an einer gemeinsamen Grenze errichteten Garagen und Carports sind einheitlich zu gestalten.

## FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs siehe Plan

## HINWEISE

- UMWELTFREUNDLICHE ENERGIETRÄGER**  
Zur Schonung fossiler Energieträger und zur Förderung der Solarenergienutzung wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Solar Kollektoren zur Brauchwassererwärmung empfohlen.
  - BAUMPFLANZUNGEN**
    - Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.
    - Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen sind die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden.
    - Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.
  - DRAINAGEWASSERABLEITUNG**  
Bei der Entwässerungsplanung ist darauf zu achten, dass Hausdrainagen nicht im Grundwasser bzw. im Bereich von Hangquellen liegen. Falls mit Grund-/Hangwasser gerechnet werden muss, wird die Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Untergeschossabdichtung bzw. der Bau einer "Weißen Wanne" vor geschrieben. Anfallendes Drainagewasser darf nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden.
  - BENACHRICHTIGUNG DEUTSCHE TELEKOM AG**  
Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
  - EINHALTUNG DER GRENZABSTÄNDE**  
(GEM. SAARL. NACHBARRECHTSGESETZ VOM 28.02.1973)  
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- [Handwritten notes and signatures]*

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### "WOHNARK HÜLZWEILER" GEMEINDE SCHWALBACH - ORTSTEIL HÜLZWEILER

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "WOHNARK HÜLZWEILER"**

- ▲ BEARBEITET IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER GEMEINDE SCHWALBACH
- ▲ AN DER ERSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:
- PROJEKTBEREITUNG: DIPL.-ING. ALICE STICHTER
- PLANDESIGN: GISELA DEBOLD
- ▲ NOVEMBER 2001 (SATZUNG)
- ▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:
- DIPL.-ING. HUGO KERN  
RAUM- UND UMWELTPLANER  
BERATENDER INGENIEUR  
GESCHÄFTSFÜHRENDE GESELLSCHAFTNER

M = 1: 1000 im Original  
DIN A 3 ohne Maßstab

**ARGUS PLAN**  
INGENIEURGESCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH  
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: 06825 - 4061100, FAX: 06825 - 4061110