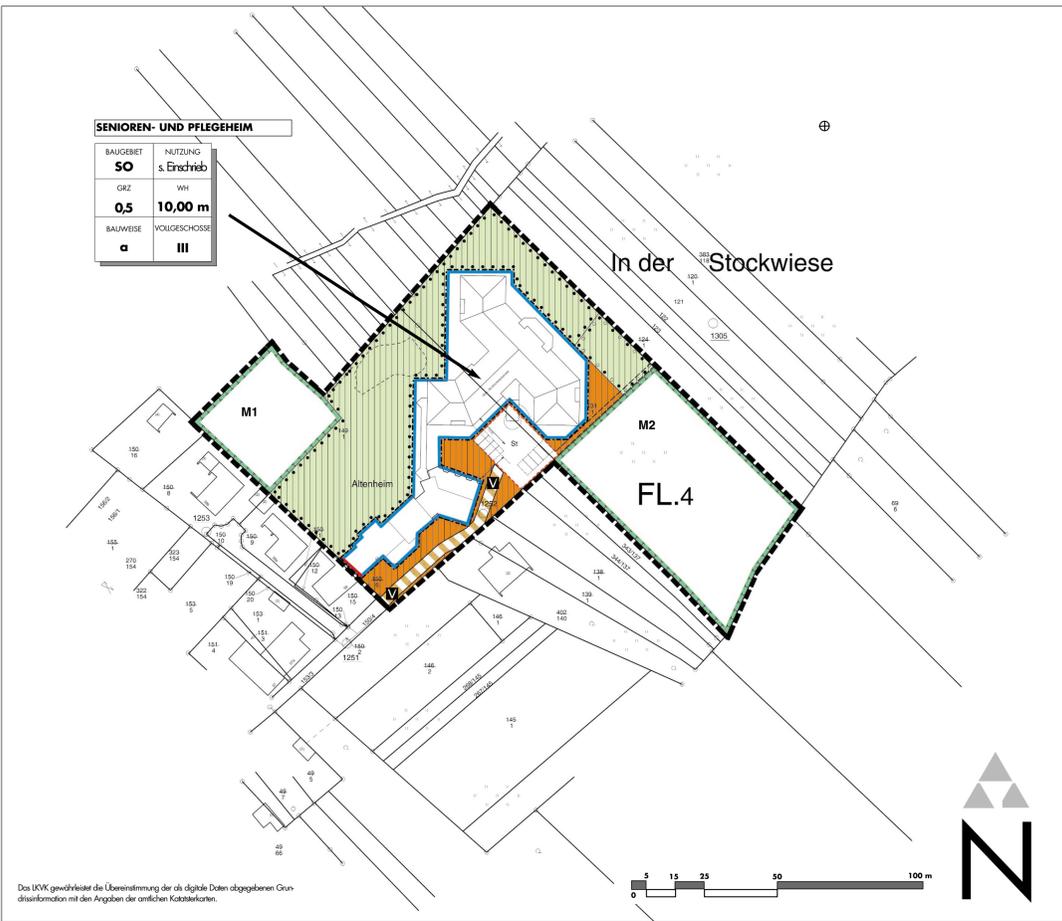


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZVO 1990)

	GEHTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
	SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO) HIER: ALTEN- UND PFLEGEHEIM
GRZ 0,5	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
WH 10,00 m	HÖHE BAULICHER ANLAGEN HIER: MAXIMALE WANDHÖHE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 16, 18 BAUNVO)
III	MAXIMALE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)
	BAULINIE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 2 BAUNVO)
a	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 4 BAUNVO)
	FLÄCHEN FÜR STELPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKE STIMMUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH
	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)
	MIT GEHRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
	FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 UND 8 BAUGB)
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 UND 8 BAUGB)

TEIL B: TEXTTEIL

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB	
1.1 SO - Senioren- und Pflegeheim	gem. § 11 BauNVO Sonstiges Sondergebiet siehe Plan
1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
	1. Anlagen für soziale Zwecke - hier: ein Alten- und Pflegeheim mit den dazugehörigen Einrichtungen sowie das bestehende Seniorenheim 2. weitere Anlagen für soziale Zwecke, 3. Anlagen für gesundheitliche Zwecke, 4. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, 5. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und inhaber, die dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 6. Stellplätze.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB	
2.1 Grundflächenzahl	Sondergebiet "Senioren- und Pflegeheim" 0,5
2.2 Zahl der Vollgeschosse	gem. §§ 16,20 BauNVO max. drei Vollgeschosse
2.3 Höhe der baulichen Anlage	gem. §§ 16 und 18 BauNVO, siehe Plan Senioren- und Pflegeheim: maximale Wandhöhe 10,00 m
3. BAUWEISE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB	
	siehe Plan Innerhalb des Sondergebietes wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Grenzbebauung sowie eine Gebäudelänge von über 50 m ist zulässig.
4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB	
	siehe Plan hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO Die Gebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELPLÄTZE MIT IHREN ZUFahrTEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB																			
	siehe Plan In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sind auf den im Plan gekennzeichneten Flächen Stellplätze mit den notwendigen Einfahrten zu errichten. Die Errichtung von Stellplätzen für Bedienstete, Zufahrten, Fußwegen und Feuerwehrfahrten ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, nicht aber im Bereich der festgesetzten Grünflächen.																		
6. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB																			
	siehe Plan Die die bereits vorhandene Zufahrt wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.																		
7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB																			
	siehe Plan hier: Abwasser-Trennsystem Das anfallende Schmutzwasser des neu zu errichtenden Seniorenzentrums wird in den Mischkanal der Ortskanalisation („Vier-Wind-Straße“), an den das bestehende Seniorenheim bereits angeschlossen ist, geleitet. Die unbelasteten Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen werden getrennt hiervon gefasst und in der nahegelegenen Vorflur (Schwalbach) geleitet.																		
8. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB																			
M1:	Im Bereich der mit M1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen ist die Koppelnutzung aufzugeben. Die Fläche ist als extensives Grünland zu nutzen. Pro 100 qm Fläche ist ein Obstbaumhochstamm anzupflanzen und auf Dauer zu pflegen.																		
M2:	Die mit M2 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen ist als extensives Grünland zu nutzen. Die bestehenden Obstbäume sind zu erhalten und auf Dauer zu pflegen. Die bestehenden Obstbäume sind durch die Neuanpflanzung von Obstbaumhochstämmen (pro 100 qm Fläche) zu ergänzen.																		
9. MIT GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ZU BELASTENDE FLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB																			
	siehe Plan Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.																		
10. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB																			
P1:	Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt sind bestehende Gehölze zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Die vorhandene Teichanlage ist weiterhin zulässig. Auf der Fläche sind außerdem Anlagewege zulässig.																		
P2:	Im Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt sind bestehende standortgerechte Gehölze zu erhalten. Zusätzlich sind mindestens 5 Laubbäumehochstämme gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.																		
P3:	Die nicht überbaubare Grundstücksfläche außerhalb der Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen ist, soweit sie nicht als Stellfläche, Zufahrt o.ä. genutzt wird, gärtnerisch anzulegen. Bestehende Gehölze sind, soweit die Flächen nicht für Zufahrten, Wege oder Nebenanlagen benötigt werden, zu erhalten.																		
P4:	Für alle Pflanzungen sind nur einheimische Bäume und Sträucher sowie einheimische Obstbaumarten zu verwenden. Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine beispielhafte Auswahl geeigneter einheimischer und standortgerechter Gehölze dar:																		
Pflanzliste (Beispiel):	<table border="0"> <tr> <td>Feldhorn</td> <td>Bergahorn</td> </tr> <tr> <td>Sommerlinde</td> <td>Winterlinde</td> </tr> <tr> <td>Rotbuche</td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td>Hängebirke</td> <td>Traubeneiche</td> </tr> <tr> <td>Stieleiche</td> <td>Liguster</td> </tr> <tr> <td>Schlehe</td> <td>Weißdorn</td> </tr> <tr> <td>Roskastanie</td> <td>Pflaumenblüten</td> </tr> <tr> <td>Schwarzer Holunder</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Einheimische Obstbaumarten</td> <td></td> </tr> </table>	Feldhorn	Bergahorn	Sommerlinde	Winterlinde	Rotbuche	Hainbuche	Hängebirke	Traubeneiche	Stieleiche	Liguster	Schlehe	Weißdorn	Roskastanie	Pflaumenblüten	Schwarzer Holunder		Einheimische Obstbaumarten	
Feldhorn	Bergahorn																		
Sommerlinde	Winterlinde																		
Rotbuche	Hainbuche																		
Hängebirke	Traubeneiche																		
Stieleiche	Liguster																		
Schlehe	Weißdorn																		
Roskastanie	Pflaumenblüten																		
Schwarzer Holunder																			
Einheimische Obstbaumarten																			
11. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB I.V.M. § 1A ABS. 3 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 21 BNATSCHG																			
	Sämtliche im Plangebiet getroffenen Maßnahmen gelten als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und werden den Eingriffflächen im Plangebiet zugeordnet. Weiterhin sind außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weitere Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB bereitzustellen. Im Bereich des gemeindeeigenen Anwesens in der "Bouser Straße 11" sind die Auffüllungen im Uferbereich abzutragen und somit ein naturnahes Ufer mit natürlichem Bewuchs herzustellen. Auf den sich bachabwärts anschließenden ca. 150 m sind Totholzelemente als Strömungslenker (ca. 3-4 Stück) einzubauen bzw. Schwarzerlen anzupflanzen, um die Entwicklungsprozesse des Bachbetts anzuregen. Weitere Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Schwalbach und dem Vorhabenträger geregelt.																		

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

GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE / DÄCHER
Bei Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15-20° zulässig. Nebenanlagen und Garagen sind auch mit geringerer Neigung bzw. als Flachdach zulässig.
Für besondere Entwässerungskonzepte, Nutzung erneuerbarer Energien o.ä. ökologisch sinnvolle Maßnahmen sind Ausnahmen von der getroffenen Festsetzungen möglich.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs siehe Plan

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
 - Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 1.8.2002,
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntm. der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zul. geänd. durch Art. 3 des IVGW vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479),
 - die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (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. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359),
 - das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 30.10.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S.2494), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507)
 - die saarländische Landesbauordnung (LBO), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507),
 - der § 12 des Kommunalselfverwaltungs-gesetzes (KSVG) i. d. Bek. der Neuf. vom 27. Juni 1997 auf Grund des Art. 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsbl. S. 538), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158),
 - das Gesetz Nr. 1502 zur Neuordnung des Landesplanungsrechts (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. 1193), 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 - SNCG) 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. 1550),
- 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. 3830), 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),* das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 12. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 993), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungsrechtes vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.06.2002, S. 1506),
- das Gesetz zur Änderung des Landeswaldgesetzes vom 09. Juli 2003 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2130).

HINWEISE

REGENWASSERNUTZUNG
Die Nutzung von Niederschlagswasser, das von den Dachflächen abfließt, wird als Brauchwasser für die Gartenbewässerung empfohlen. Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs wird die Installation von Wasserspareinrichtungen empfohlen.
Die Vorgaben der Trinkwasserverordnung, welche zum 01.01.2003 in Kraft getreten ist, sind zu beachten. Nach § 13 dieser Verordnung eine Anzeigepflicht für Anlagen zur Regenwassernutzung (Nichttrinkwasser-Hausinstallationen) gegenüber dem Gesundheitsamt.
WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS
Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schwalbach bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
GRABEN
Südöstlich des bestehenden Seniorenheims verläuft ein schmaler Graben, der abschnittsweise im Bereich der Wege verrohrt ist. Eingriffe in den Graben sind möglichst zu vermeiden.
GRABEN
Innerhalb eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB zur Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem getroffen. Diese Festsetzung stellt eine Maßnahme des § 49a SWG dar, die, zur Auf-

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund der Fassung des Aufstellungsbeschlusses vor dem 20. Juli 2004 wird das Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 233 des neuen BauGB (Allgemeine Überleitungs Vorschriften) nach der Fassung des BauGB vor der Novelle 2004 durchgeführt.

- Der Vorhabenträger, die Seniorenhilfe Kreuznacher Diakonie hat mit Schreiben vom _____ die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorenzentrum Schwalbach" beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Schwalbach hat am 27.05.2004 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorenzentrum Schwalbach" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

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

Schwalbach, _____ Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde am 07.06.2004 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat hat am 27.05.2004 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorenzentrum Schwalbach" (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ist nicht erforderlich.

- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 14.06.2004 bis einschließlich 15.07.2004 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 04.06.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SENIORENZENTRUM SCHWALBACH"

▲ BEARBEITET IM AUFTRAG DER SENIORENHILFE KREUZNACHER DIAKONIE

▲ AN DER ERSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL.-ING. CAROLIN MÄRKER
DIPL.-GEORG. ANJA GROSS

PLANDESIGN:
UTE SCHWINDLING

▲ 20.07.2005
(SATZUNG)

▲ VERANTWORTLICHE PROJEKTLIEFER:

DIPL.-GEORG. THOMAS EISENHUT
DIPL.-ING. WOLFGANG BECKER
GESCHÄFTSFÜHRENDE GESELLSCHAFTER

M 1: 1000 im Original
Verkl. DIN A 3 ohne MST.