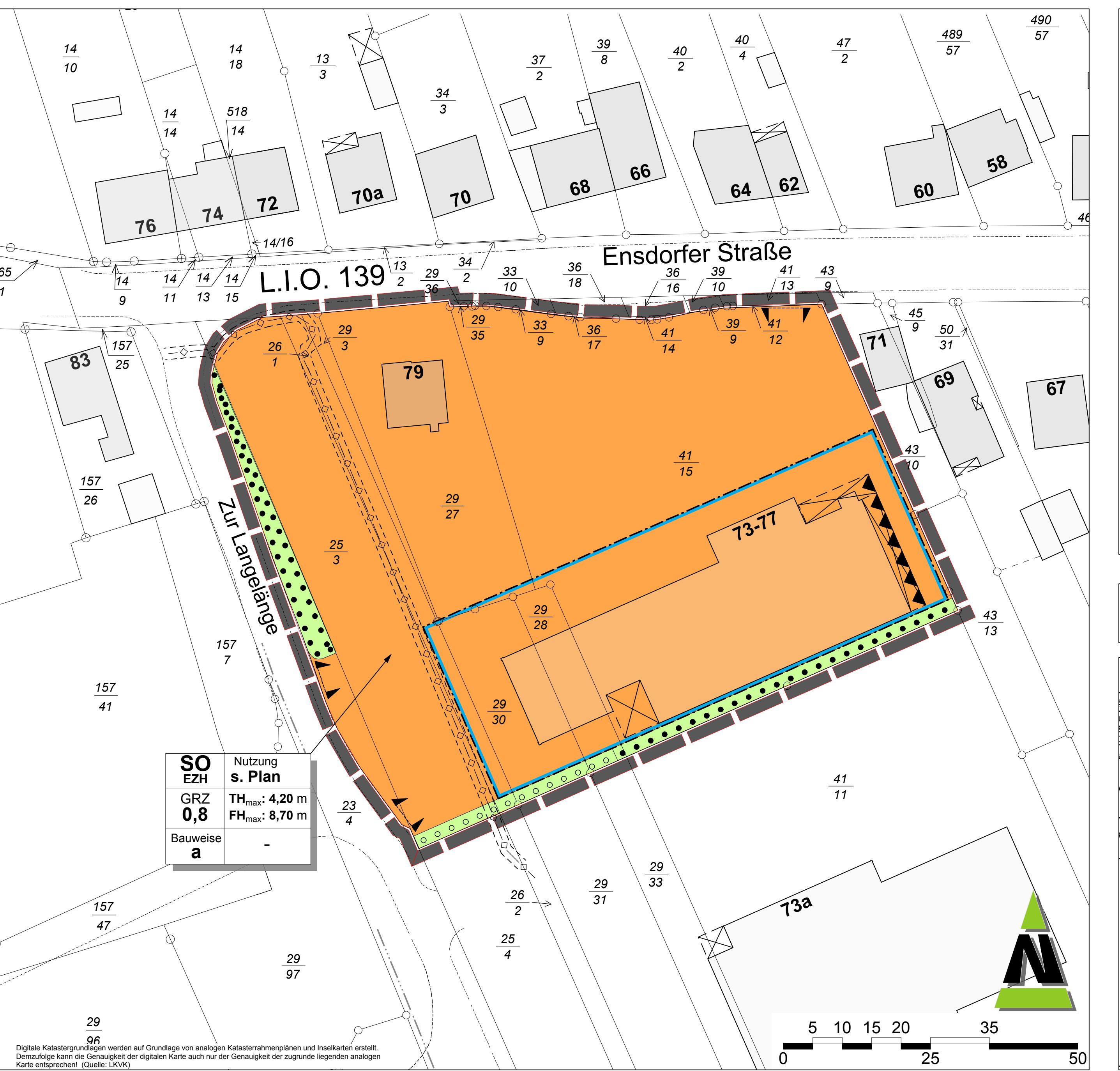
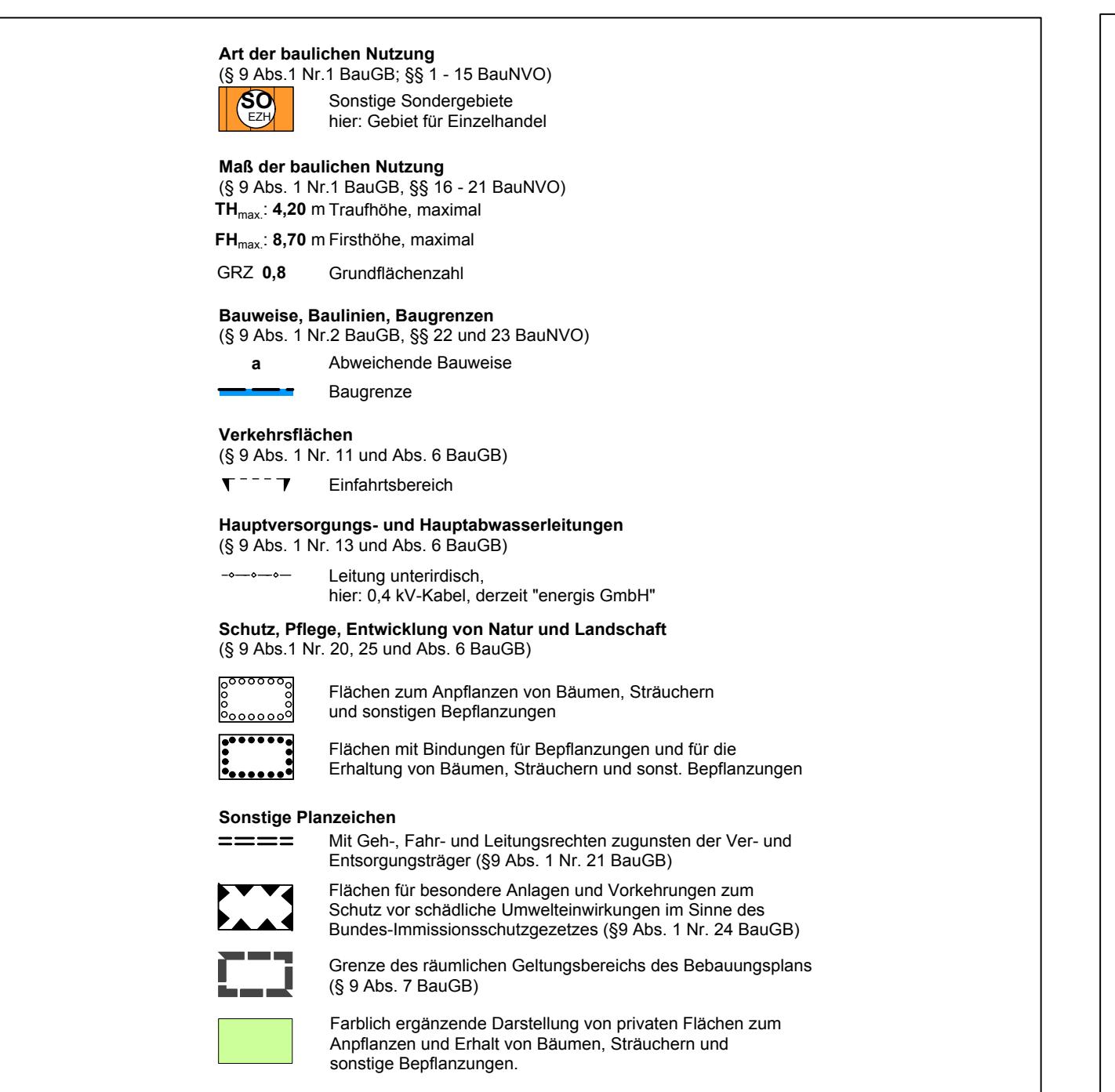
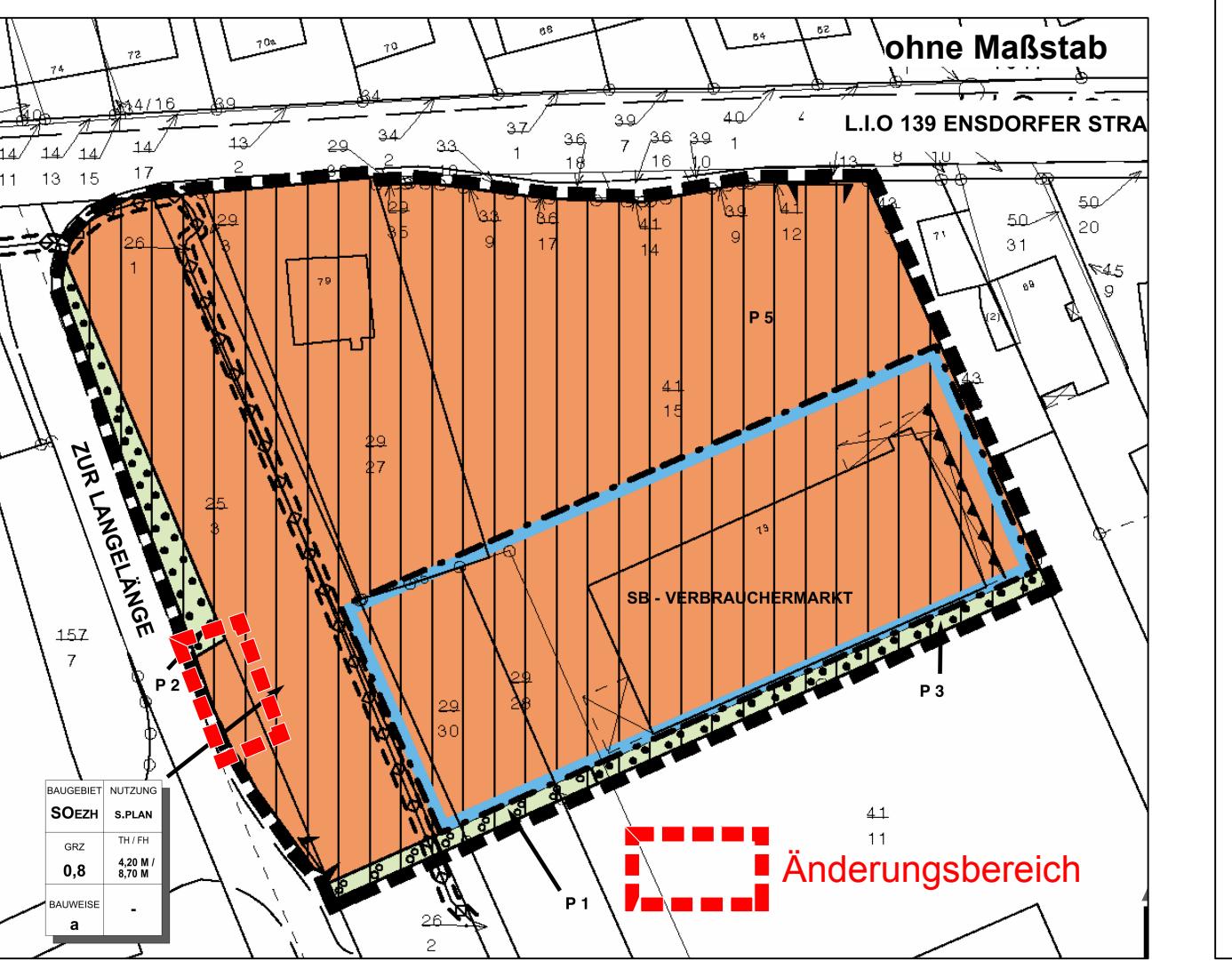




Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Rechtskräftiger Bebauungsplan
3. Änderung des Bebauungsplans „Langelänge“ (2006)

Teil B: Textteil

Vorbemerkung

Im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden lediglich die Festsetzungen bezüglich des Anschlusses anderer Flächen an die Verkehrsflächen (Zufahrten, § 9 Abs. 1 nr. 11 BauGB) geändert. Andere bereits getroffene Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Festsetzungen
gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO
textliche Änderungen in rot/kursiv hervorgehoben

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)
- 1.1 Baugebiet SO siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- 1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
- der bestehende SB-Verbrauchermarkt mit einer Nutzfläche von insgesamt 920 m² und einer Verkaufsfläche von 680 m².
 - die Erweiterung des SB-Verbrauchermarktes auf eine Nutzfläche von insgesamt 1.570 m² einschließlich der Erweiterung der Verkaufsfläche um max. 570 m².
 - Stellplätze,
 - Pflanzun in einer Größenordnung von max. 100 m²,
 - die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur.

- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)
- Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen** siehe Nutzungsschablone Trauf- und Firsthöhe gemäß § 18 und § 19 BauNVO

- Die maximale Trauf- und Firsthöhe der einzelnen baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch Planeinschreib definiert. Der SB-Verbrauchermarkt besitzt einschließlich seiner Erweiterung eine maximale Trauhöhe 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 Erdgeschossfußbodens.

- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)** siehe Nutzungsschablone Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 19 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet auf 0,8 festgesetzt.

- 3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) siehe Nutzungsschablone hier: abweichende Bauweise, gem. § 22 Abs. 4

- Die Erweiterung des SB-Verbrauchermarktes wird ohne Einhaltung des erforderlichen Grenzstandes errichtet. Die Gebäudeklade des kompletten SB-Verbrauchermarktes, einschließlich des Erweiterungsbaus beträgt über 50 m.

- 4. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

- Der bestehende SB-Verbrauchermarkt (s. Planzeichnung) ist bzw. dessen Erweiterung, wie an den hierfür im Bebauungsplan festgesetzten und durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten errichtet. Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen sind Zufahrts-, Stellplätze, Anlieferungsbereiche und Neuanlagen, die zur Aufrechterhaltung der Einzelhandelsnutzung notwendig sind, wie Standplätze für Wertstoff- und Recycling-Fahrzeuge sowie Ladepunkte für die Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung der Abwasser dienen, sind im gesamten Baugebiet zulässig.

- 5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- siehe Plan

- Die Zufahrt von der „Ensorfer Straße“ und der Straße „Zur Langelänge“ zu den Stellplätzen sowie die Zufahrt von der Straße „Zur Langelänge“ zu den Anlieferungsbereichen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Zufahrtsbereiche festgesetzt.

- 6. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- siehe Plan

- hier: Das innerhalb des Plangebietes verlaufende 0,4 KV-Kabel der energia GmbH wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt.

- Zur Sicherung der Verkehrs- und Entsorgungsführungen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsbereich in einer Breite von 2,0 m zugunsten der Ver- und Entsorgungsführer festgesetzt.

- Der Stellplatz ist in einer Bebauung freizuhalten bzw. den Schutzherrn/den dürfen keine tief- und breitwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

- 7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Schädlichen Umweltbeeinflussungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- siehe Plan

- Im östlichen Plangebiet ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Diese ist ohne Fugen und Spalten mit den Stützen, dem Vordach und dem Erdboden des Neubaus abzufügen. Alle verwendeten Bauteile müssen ein Schalldämm-Maß von mindestens R w = 20 dB aufweisen.

- 8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- siehe Plan

- P1: Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist nicht mit einheimischen Gehölzen zu begrünen. Hierfür sind standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste 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 Grundstücksflächen außerhalb der mit P1, P2 oder P3 gekennzeichneten Flächen, die nicht baulich genutzt werden, sind gärtnerisch anzupflanzen. Pro 100 m² Fläche sind mindestens 10 verschiedene Laubbewohnerarten oder 3 standortgerechte Staucher 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.

Hinweise

Arbeits- und Schutzstreifen von Versorgungsleitungen

Bei Aufführung der Maßnahmen sind die DIN 10630 Abs. 10.3 „Arbeits- und Schutzstreifen von Versorgungsleitungen“ und die GW 125 für Bepflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen zu beachten.

Das Merkblatt für Baufachleute (Wichtige Hinweise zum Schutz der Leitungen vor Schäden durch Bauarbeiten und zur Verhinderung von Unfällen) der Vereinigung Deutscher Elektrotechnikwerke –VDE– ist bei der vorliegenden Planung zu beachten.

Bei Bodenfund bestehen Anzeigepflicht und das entsprechende Vorschriftengebot gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1673 i.V.m. § 12 des saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) vom 19. Mai 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1588 vom 17. Juni 2009.

Erdarbeiten

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

Munitionsgefahren

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Munitionsgesäfte nicht auszuschließen. Vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

Vor dem Hintergrund der Schaffung zusätzlichen Reitensraums, der die Verdunstung fordert und mit einer Reinigung von durch Regen niedergeschlagenen Lufftschadstoffen erreicht werden kann, wird die Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dächern empfohlen.

Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht dürfen in und auf Böden nur Bodenmaterial sowie Baugut nach DIN 19731 ausgetragen werden. Gemäß den Bodenrichtlinien soll eine Abdeckung der so entstehenden Qualitätsanforderungen der nach § 8 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes erfassenden Verordnungen sowie der Klärslammverordnung erfüllt, auf- und eingebracht werden.

Zwischenlagerung / Umlagerung von Bodenmaterial

Zie 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 Herkunftsstand wieder verwendet wird.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lidl - Filiale Schwalbach“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lidl - Filiale Schwalbach“ besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Vereinbacht Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lidl - Filiale Schwalbach“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Schwalbach, den _____

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ öffentlich bekannt gemacht.

Schwalbach, den _____

Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lidl - Filiale Schwalbach“ in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Fahrs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 25 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Schwalbach, den _____

Der Bürgermeister

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrights vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baugesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauaufsichtsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und der Bereitstellung von Wohnbau (Investitions- erleichterungs- und Wohnbauverordnung) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 Planz 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Saarländisches Wasserrechtsgesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2004 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der Dienstleistungsrichtlinie auf dem Gebiet des Umweltrechts sowie zur Änderung umweltrechtlicher Vorschriften vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuerordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17. März 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1374)

Landbaudurchordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuerordnung des saarländischen Baubau- und Bauberufts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1715 zur Anpassung der Landbaudurchordnung an die Richtlinie 2006/123/EG der Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt vom 16. Juni 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1312)

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822)

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG), vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 1 i.V.m. Art. 14 des Gesetzes Nr. 1632 zur Neuerordnung der saarländischen Verwaltungseinheiten vom 21. November 2007 (BGBl. I S. 2585)

Bundesbaudschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 21. Juli 1999 (BGBl. I S. 990), zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 1 i.V.m. Art. 14 des Gesetzes Nr. 1632 zur Neuerordnung der saarländischen Verwaltungseinheiten vom 21. November 2007 (BGBl. I S. 2585)

Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1976 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1151), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Änderungsgesetzes Nr. 1553 vom 08. Oktober 2003 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2874)

Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1976 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1151), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ä