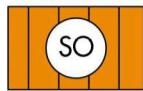


# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet  
hier: Gebiet für Einzelhandel

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 19 BauNVO)

TH max. 4,20 m  
FH max. 8,70 m

Höhe baulicher Anlagen; hier:  
maximale Traufhöhe  
maximale Firsthöhe

GRZ 0,8

Grundflächenzahl

## 3. Bauweise, überbaubare Gundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 22, 23 BauNVO)

a

Abweichende Bauweise

Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

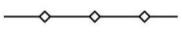
Einfahrtsbereich



## 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

hier: 0,4kV-Kabel; derzeit Energis GmbH



## 6. 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)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger  
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen 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)

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Baugebiet - SO  
- zulässig sind

siehe Plan,  
Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für Einzelhandel  
SO<sub>EZH</sub>, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

1.1.1 zulässige Nutzungen

gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

1. der bestehende SB-Verbrauchermarkt mit einer Nutzfläche von insgesamt 920 qm und einer Verkaufsfläche 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 Pfandraum in einer Größenordnung von max. 80 qm,
5. die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

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 Planeinschrieb 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 Erdgeschossfußbodens.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

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

# 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 IVG 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), in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.2004, Amtsblatt des Saarlandes S. 822, 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 Kommunalselfstverwaltungsgesetzes (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 2004, S. 594),
- 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 - 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 Abwasserbesitzungspflicht (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 - BlmSchG) 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. 231),
- 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 Bebauungsplanes "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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich Belange der Umweltprüfung berühren kann, wurden mit Schreiben vom 07.10.2005 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
- 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 Bebauungsplanes "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 Auslegungsfrist 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 ausgelegen (§ 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 Bebauungsplanes beteiligt.

Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfin-dende Auslegung hingewiesen.

- 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 ausgefertigt.

Schwalbach, den \_\_\_\_\_. Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am \_\_\_\_\_. ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "3. Änderung Langelänge", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schwalbach, den \_\_\_\_\_. Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung der Katastergrundlage mit dem Liegenschaftskataster ist festgestellt.

Datum / Unterschrift Katasteramt

## 3. 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 Gebäudehöhe des kompletten SB-Verbrauchermarktes, einschließlich des Erweiterungsbaus beträgt über 50 m.

## 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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 Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter, Fahrradstellplätze, zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung der Abwässer dienen, sind im gesamten Baugebiet zulässig.

## 5. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan, Die Zufahrt von der „Ensendorfer Straße“ zu den Stellplätzen sowie die Zufahrt von der Straße „Zur Langelänge“ zum Anlieferungsbereich werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Zufahrtsbereiche festgesetzt.

## 6. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN- UND LEITUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

siehe Plan, Das innerhalb des Plangebietes verlaufende 0,4-kV-Kabel der Energis GmbH wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt.

## 7. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGÜNSTEN 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 breitwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

## 8. 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, Im östlichen 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.

## 9. 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 §§ 18FF BNATSCHG

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 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 anzulegen. Pro 100 m<sup>2</sup> Fläche sind ein standortgerechter Laubbauhmochstamm oder 3 standortgerechte Stäucher 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 plananoides*)  
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*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Hängebirke (*Betula pendula*)

### Bodendecker

Rosen, Gräser, Lavendel, Bartblume

### 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.

# 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 GW 125 für Bepflanzungen 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 -VDWE- ist bei der vorliegenden Planung zu beachten.

### BODENFUNDE

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

### ERDARBEITEN

Erdarbeiten in der Nähe bzw. innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind nur von Hand und mit äußerster 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 eine Reinigung von durch Regen niedergeschlagenen Luftschadstoffen erreicht werden kann, wird die Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dächern empfohlen.

### BODENMATERIAL

Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht dürfen in und auf Böden nur Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) und Gemische von Bodenmaterial mit solchen Abfällen, die die stofflichen Qualitätsanforderungen der nach § 8 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes erlassenen Verordnungen sowie der Klärschlammverordnung erfüllen, auf- und eingebracht werden.

### ZWISCHENLAGERUNG / UMLAGERUNG 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 Herkunftsplatz wieder verwendet wird.