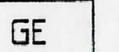
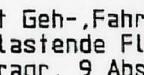
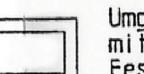
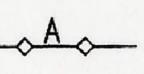
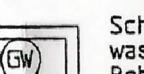
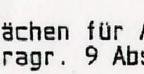
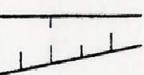
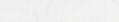
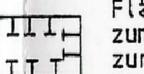
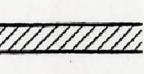
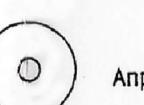
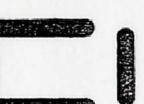
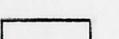
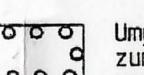
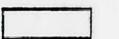
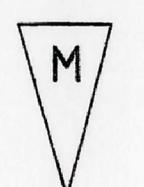
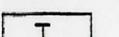
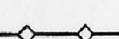


Planzeichenerläuterung gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990

- | | | | | | |
|----|---|-----|---|-----|---|
| 1. | Art der baulichen Nutzung
gemäß Paragr. 5 Abs. 2 BauGB | 8. | Grünflächen
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB | 11. | Sonstige Planzeichen |
| |  Gewerbegebiet
Paragr. 8 BauNVO | |  öffentliche und
private Grünflächen | |  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu
belastende Flächen
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung
gemäß Paragr. 9 Abs. 1 BauGB | 9. | Wasserflächen und Flächen für Wasser-
wirtschaft
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB | |  Leitungsrecht der
110 KV-Freileitung
zugunsten des Energie-
trägers |
| | GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z = 11 Geschosszahl | |  Umgrenzung der Flächen
mit wasserrechtlichen
Festsetzungen Zone I,
Zone II | |  Abwasserkanal |
| 3. | Bauweise
gemäß Paragr. 22 BauNVO
g geschlossene Bauweise | |  Schutzgebiet für Grund-
wassergewinnung
Bohrung 2 | |  Flächen für Abgrabungen und Stützmauern
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB |
| 4. | Überbaubare Grundstücksflächen
gemäß Paragr. 23 Abs. 3 BauNVO | 10. | Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung
von Natur und Landschaft
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB | |  bestehende Böschungen |
| |  Baugrenze
 Überbaubare
 Grundstücksfläche | |  Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Natur
und Landschaft | |  bestehende Stützmauern |
| 5. | Verkehrsflächen
gemäß Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB | |  Anpflanzung von Bäumen | |  Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
Paragr. 9 Abs. 7 BauGB |
| |  geplante Verkehrsfläche
(Erschließungsstraße) | |  Anpflanzung von Sträuchern | |  Höhenschichtlinien |
| |  Straßenbegrenzungslinie | |  Umgrenzung von Flächen
zum Anpflanzen von Bäumen
und Sträuchern | |  Einfahrtsbereich |
| |  best. Verkehrsfläche | |  Umgrenzung von Flächen mit
Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von
Bäumen und Sträuchern | |  grünordnerische Maßnahmen |
| 6. | Flächen für Versorgungsanlagen
gemäß Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB | |  Erhaltung von Bäumen | | |
| |  hier Trafostation | |  Erhaltung von Sträuchern, | | |
| 7. | Versorgungs- und Abwasserleitungen
gemäß Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB | | | | |
| |  Hochspannungsleitung
110 KV-Freileitung | | | | |
| |  Abwasserkanäle | | | | |

Teil A:
Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:

Planzeichnung
Schwalbach
Griesborn
7 und 10

Pflanzliste (Empfehlung)

Die geplanten Anpflanzungen sind mit heimischen, bodenständigen Arten auszuführen.

Baumarten, incl. Veredlungen

- + geeignet (Strauch mind. 2 x v. H. 60 - 100 cm)
- (Heister mind. 2 x v. H. 125 - 150 cm)
- (Hochstämme mind. 3 x v. STU 14 - 16 cm)

P Parkplatz/Stellplatzbegrünung

H Heisterpflanzungen in Gruppen/Hecken

E Einzelbäume, vereinzelte Anpflanzungen

S Schnitthecke

Endwuchshöhe (m)

<i>Acer Campestre</i>	<i>Feldahorn</i>	15
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>	30
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>	30
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>	20
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rotbuche</i>	35
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Gemeine Esche</i>	35
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Holzapfel</i>	15
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>	25
<i>Prunus serrulata</i>	<i>Zierkirsche</i>	20
<i>Pyrus pyraster</i>	<i>Wildbirne</i>	15
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>	35
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>	12
<i>Taxus baccata</i>	<i>Eibe</i>	20

Straucharten, incl. Veredlungen

<i>Bodendecker</i>	versch. Arten	
<i>Cornus sanguinea</i>	roter Hartriegel	3
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	5
<i>Crataegus laevigata</i>	zweigriffl. Weißdorn	5
<i>Crataegus monogyna</i>	einger. Weißdorn	4
sp.	<i>Cytisus</i>	4
<i>Juniperus</i> sp.	<i>Ginster-Hybriden</i>	bis
<i>Ligustrum vulgare</i>	Wacholder	4
<i>Prunus spinosa</i>	Liguster	5
<i>Rhamnus catharticus</i>	Schlehe	5
<i>Rosa</i> sp.	Kreuzdorn	3
<i>Salix caprea</i>	versch. Beetrosen	3
<i>Sambucus nigra</i>	Salweide	
<i>Viburnum Lantana</i>	schwarzer Holunder	6
	wolliger Schneeball	4

Kletterpflanzen, 1 Pflanze/30 m² Wandfläche

<i>Champsis radicans</i>	Klettertrompete
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Parthenocissus</i> spp.	Wilder Wein-Arten
<i>Lonicera</i> spp.	Geißblattarten
<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Humulus lupulus</i>	Wilder Hopfen
<i>Clematis</i> spp.	Waldrebenarten
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Winterjasmin
<i>Rosa</i> spp.	Kletterrosen

Teil B: Textteil

Bebauungsplan (Satzung)

Benennung des Bebauungsplanes: Gewerbegebiet Nr. 4
Gemeinde: Schwalbach

I. Festlegungen gemäß Paragr. 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung:

Es gilt die Bau NVO vom 23. Januar 1990
(BGBl I, S. 132)

1.1 Baugebiet:

Gewerbegebiet (GE) gemäß Paragr. 8 BauNVO

1.2 Zulässige Anlagen gem. Paragr. 8 Abs. 2 BauNVO unter Verwendung des Paragr. 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO (eingeschränktes Gewerbegebiet)

- Gewerbebetriebe (produzierendes Gewerbe), Lagerhäuser, Lagerplätze u. öffentliche Betriebe
- Büro- u. Verwaltungsgebäude nicht zulässig sind:
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Verkaufs von im Gewerbebetrieb hergestellten oder veredelten Produkten (Werksverkauf sowie Kraftfahrzeughandel)
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.3 ausnahmsweise zulässige Anlagen gem. Paragr. 8 Abs. 3 BauNVO, unter Anwendung des Paragr. 1 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber u. Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind nicht zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale u. gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten
- Lagerplätze für Schrott und Schüttgut.

1.4 Allgemein gilt:

innerhalb der im Geltungsbereich festgesetzten Gewerbefläche sind die erforderlichen privaten Verkehrs- u. Erschließungsflächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. Paragr. 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (Paragr. 19 BauNVO)

siehe Plan, maximal zulässig: GRZ = 0,8

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) (Paragr. 20 BauNVO)

siehe Plan, maximal zulässig: GFZ = 2,0

2.3 Zahl der Vollgeschosse (Paragr. 20 BauNVO)

siehe Plan, Z = 11 als Höchstgrenze

2.4 Bauweise: (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

siehe Plan, geschlossen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),

siehe Plan
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (Paragr. 12 BauNVO)

Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen angelegt werden.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Nebenanlagen (Paragr. 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des Paragr. 14 Abs. 1 BauNVO werden ebenso wie Nebenanlagen und Einrichtungen nach Paragr. 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gewerbegebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen ausnahmsweise u. außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

7. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind u. ihre Nutzung (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

siehe Plan, vorhandene u. geplante private und öffentliche Grünflächen

8. Verkehrsflächen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Plan, öffentliche Verkehrsflächen

9. Versorgungsflächen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trafostation, wird mit dem Energieträger abgestimmt

10. Führung von Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 13)

- siehe Plan
- 110 KV-Freileitung mit Leitungsrechten
- Hauptabwasserkanal mit Fließrichtung

11. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

siehe Plan, gepl. Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung, gepl. Wasserschutzzone I u. II der Gas- u. Wasserwerke Bous-Schwalbach

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB u. Paragr. 9 Abs. 1 a BauGB)

M 1 Aufstellen von Schutzzäunen auf der Baugrenze während der Bauphase und an den an benachbarte Sandrasen angrenzenden Rodungsgrenzen der Ausgleichsfläche.

M 2 Rodung der Gehölze und Pflege der entstehenden Sandrasenflächen.

M 3 Dauerhafte Offenhaltung der Sandrasen und Wiesenbrachen/ teilweise Rodung von Gebüsch zur Ausweitung der Sandrasen um den Bestand im Gebiet zu sichern und deren Qualität zu verbessern.

M 4 Anlegen einer Dachbegrünung auf entstehenden Flachdächern.

13. Die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte der 110 KV-Freileitung zu Gunsten der RWE Essen.

14. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und (Paragr. 9 Abs. 1a Nr. 25a BauGB)

- a) Anpflanzung großkroniger Einzelbäume entlang der B51, im Abstand von 10,0 m mit Stammumfang von 16 bis 18 cm in 3 x verpflanzter Qualität, siehe Plan.

- b) Fassadenbegrünung: alle fensterlosen Fassadenflächen sind mit mind. einer Kletterpflanze gem. Pflanzliste/30 m² Wandfläche zu bepflanzen. Davor ausgenommen sind die vorhandenen baulichen Anlagen der Fa. ALDI.

- c) Stellplatzbegrünung: Alle Stellplätze sind dauerhaft zu begrünen. Je 5 Stellplätze ist auf einer Baumscheibe von der Größe eines Stellplatzes ein großkroniger Einzelbaum, Stammumfang von mind. 16 cm mit Unterpflanzung von mind. 2 Sträuchern anzupflanzen. Ausgenommen sind die vorh. Stellplätze der Fa. ALDI.

- d) Für alle vorgenannten Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern u. Kletterpflanzen dürfen nur Arten bzw. Sorten der Pflanzliste verwendet werden.

15. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Die im Böschungsbereich der Fa. ALDI angepflanzten Sträucher sind zu erhalten u. ihr Bestand zu sichern.

II. Stadtökologische Festsetzungen:

(Paragr. 9 Abs. 1 u. 1a BauGB i.V. mit Paragr. 8a BNatSchG u. i.V. mit Paragr. 9 SNG)

Nicht überbaubare Flächen:

Alle nicht überbaubaren Flächen, die nicht als Zufahrt oder Stellplätze genutzt werden, sind einzurüsten. Auf diesen Flächen, die aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GFZ) nicht überbaut werden dürfen, sind je 100 m² mindestens ein standortgerechter anzupflanzen und mit Landschaftsrasen einzusäen.

Pflanzliste:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in der Pflanzliste aufgeführte 20 % nicht übersteigen.

III. Festsetzungen:

(Paragr. 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

siehe Planzeichnung

IV. Gestalterische Festsetzungen

(Paragr. 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Paragr. 85 Abs. 4 LBG 2004)

Dachform:

Dachneigung:

Gestaltung der Dächer u. Fassaden:

Flach-, Sattel- u. Walmdächer 0 Grad bis 30 Grad

Zur äußeren Gestaltung der Fassadenflächen und Dächer sind hochglänzende, reflektierende, leucht- bzw. signalfarbene Materialien u. Anstriche unzulässig. Hierzu gehören verkleidete Dächer, Fassaden u. entsprechende Gebäudeelemente.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundflächen u. in den Einfahrtsbereichen der Baugrundstücke

V. Hinweise:

Hinweise sind nicht Bestandteil der Satzung. Sie weisen auf Sachverhalte hin, die für die Benennung der Grundstücke von Bedeutung sein können.

Das Planungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III).

Bodenfunde:

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot gem. Paragr. 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuregelung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 15. Mai 2004.

Hinweis des Ministerium für Inneres und Sport, Schreiben vom 15.09.2003

Vor Beginn der Erdarbeiten Überprüfung der Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

