

# Zeichnerische Festsetzungen


 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

0,8 GRZ Grundflächenzahl als Obergrenze (§ 19 Abs.1 Bau NVO)


2,4 GFZ Geschossflächenzahl als Obergrenze (§ 21 Abs.1 Bau NVO)


z.B. 246 m ü.N.N. Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze bezogen auf Oberkante

 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

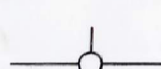
 Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

 Erhaltung Bäume

 Grundstücksgrenze, bestehend  
Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Füllschema der Nutzungsschablone  
(siehe textliche Festsetzungen)

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter ü. NN

0 10 20 30 40 50 m



GEMEINDE SCHWALBACH  
FACHBEREICH 5 / *d. allo*  
BAUEN, WOHNEN, UMWELT  
DATUM *29. VI. 2001*

*Hansen*  
*dipl. Ing.*

## Übersichtslageplan



# Textfestsetzungen / Hinweise

## Textfestsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)**

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Es sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht zulässig sind: Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sowie Vorhaben, die der Lagerung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen dienen.

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 4 und 16 - 21a BauNVO)**

Als Höchstwerte werden festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4
- 3 Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen (als Oberkante bzw. bei entsprechender Dachausbildung als Firsthöhe) von 246,00 m über Normalnull.

Untergeordnete Bauteile (Lüftungsschächte, Aufzugaufbauten, Werbeanlagen etc.) dürfen die festgesetzten Höhen um bis zu 3 m überschreiten, wenn die Grundfläche des einzelnen Bauteils nicht mehr als 2 % der Grundfläche des Gebäudes beträgt und die Summe der Grundflächen aller überschreitenden Bauteile nicht mehr als 5 % der Grundfläche des Gebäudes beträgt.

Ausnahmsweise kann die Überschreitung um mehr als 3 m zugelassen werden, wenn durch die Anlage eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu erwarten ist.

### **3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 5 und 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze darf oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden. Nebenanlagen und bauliche Anlagen die gem. LBO in den Abstandsflächen zulässig sind, sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

### **4 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1 a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 und Abs. 1 a BauGB)**

#### **4.1 Erhaltung von Bäumen**

Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume ist je Baum eine Fläche gänzlich unversiegelt und unbebaut zu belassen, die je Baum mindestens der Fläche entspricht, die durch seinen mittleren Kronendurchmesser überdeckt wird.

#### **4.2 Rückbau und Entsiegelung**

Bei einer Überschreitung des nach der festgesetzten Grundflächenzahl erlaubten Höchstmaßes der baulichen Nutzung durch die bestehenden Anlagen und Einrichtungen ist durch Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen die Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl durch alle baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 2 und Abs. 4 sicherzustellen.

### **5 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### **5.1 Passiver Lärmschutz für Arbeitsräume**

Zum Schutz gegen die von dem Lüfter auf dem Wetterschacht verursachten Lärmimmissionen ist das Schalldämmmaß der der Schallquelle unmittelbar zugewandten Außenbauteile baulicher Anlagen (Fenster, sonstige Öffnungen und Umfassungswände) gem. DIN 41 09 so zu bestimmen, dass innerhalb von Büro- und Sozialräumen ein A-bewerteter Mittelungspegel von 45 dB bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird. Hiervon kann abgesehen werden, wenn der Bauwillige nachweist, dass durch die gewählte Stellung oder die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück oder die Grundrissgestaltung der Zweck der Festsetzung bereits erreicht ist.

## Hinweise

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

### **1 Bebauung innerhalb des Sicherheitsstreifens der oberirdischen Stromleitung**

Die Planung der Gebäude und der Bepflanzungsmaßnahmen sind mit dem Stromversorgungsunternehmen (SaarEnergie GmbH) abzustimmen. Die Sicherheitsabstände nach der VDE-Richtlinie 0210 sind einzuhalten.

### **2 Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen**

Zum Schutz bestehender unterirdischer Versorgungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten, insbesondere das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen. Baumstandorte sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.



# Verfahrensvermerke

## 1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Schwalbach hat gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. 1998 I. S. 137), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I. S. 3108), in seiner Sitzung am 21.12.2000 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans "Neyschacht" beschlossen.

Der Gemeinderat hat beschlossen, das Aufstellungsverfahren in vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen, da die Grundzüge der Planung durch die beabsichtigten Änderungen nicht berührt werden.

Schwalbach, den 21.12.2000

Der Bürgermeister  
Blaß



## 2 Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte ortsüblich am 12.01.2001 im Amtsblatt der Gemeinde.

Schwalbach, den 12.01.2001

Der Bürgermeister  
Blaß



## 3 Beteiligung der betroffenen Bürger

### 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgerinformation am 03.04.2001.

Schwalbach, den 03.04.2001

Der Bürgermeister  
Blaß



### 3.2 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung lagen vom 04.05.2001 bis 05.06.2001 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 27.04.2001 im Amtsblatt der Gemeinde.

Schwalbach, den 05.06.2001

Der Bürgermeister  
Blaß



## 4 Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.12.2000 die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange beschlossen. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.04.2001 die Planzeichnung des Bebauungsplan-Entwurfes und die Begründung zugestellt. In dem Schreiben wurden sie um Stellungnahme bis zum 25.05.2001 gebeten.

Schwalbach, den 25.05.2001

Der Bürgermeister  
Blaß



## 5 Liegenschaftlicher Vermerk

Das Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen hat mit Schreiben vom 08.06.2001 amtlich beglaubigt, dass der der Planzeichnung zugrunde liegende Auszug aus der Katasterkarte, insbesondere die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmt (§ 1 Abs. 2 PlanV 90).

Schwalbach, den 11.06.2001

Der Bürgermeister  
Blaß



## 6 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB und § 12 Kommunal Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1997 (Amtsblatt S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1414 vom 14.10.1998 (Amtsblatt S. 1030), vom Gemeinderat Schwalbach am 13.06.2001 als Satzung beschlossen; die Begründung wurde gebilligt. Des Weiteren hat der Gemeinderat Schwalbach beschlossen, den Beschluss über den Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen.

Schwalbach, den 13.06.2001

Der Bürgermeister  
Blaß



## 7 Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde wurde gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 29.06.2001 im Amtsblatt der Gemeinde Schwalbach ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit dieser in Kraft tritt. Es wurde außerdem darauf hingewiesen, wo und zu welchen Zeiten der in Kraft getretene Bebauungsplan (Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung) von jedermann eingesehen werden kann und auf Verlangen Auskunft zu geben ist (§ 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB). Zugleich wurde gem. § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 1 BauGB und weiter gem. § 44 Abs. 5 BauGB auf die Bestimmungen über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach den §§ 39 ff. BauGB sowie insbesondere auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.

Des Weiteren ist in der Bekanntmachung auf die Regelungen des § 12 Abs. 5 KSVG hingewiesen worden, wonach Verletzungen bestimmter Verfahrens- oder Formvorschriften unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Schwalbach geltend gemacht werden.

Schwalbach, den 29.06.2001

Der Bürgermeister  
Blaß



## 8 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Schwalbach, den 29.06.2001

Der Bürgermeister  
Blaß



Auftraggeber

# RAG

# DISK

Projekt

## Bebauungsplan 'Neyschacht' 1. Teiländerung

Inhalt

# Satzung

Bearbeitung

Planung

Dipl.-Ing. R. Staible

Bearbeitung / CAD

U. Cichosz / M. Wagner

Plangrundlage

Digitales Kataster GRIPS, Stand 12/98

Teilmessung ÖBVI Steuer & Rickmann, Stand 04/01

Maßstab  
1 : 500

Sachstand  
2001-06-13

Blatt 1 / 1

BPlan-Satzung

**SAARProjekt**

Gesellschaft für Flächenmanagement und  
Landschaftsgestaltung mbH  
Malstatter Markt 13  
66115 Saarbrücken  
Tel.: 0681 - 405 2260  
Fax: 0681 - 405 1075