

PLANZEICHENERLÄUTERUNG



Sonstiges Sondergebiet, hier: Lebensmittelmarkt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 11 Abs. 2 BauNVO)

VKF

maximal zulässige Verkaufsfläche



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

GRZ

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 19 BauNVO)

o

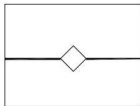
offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

GH

Gebäudehöhe in m über NN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
u. § 18 BauNVO)



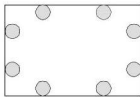
Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen
an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



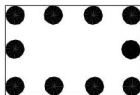
unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



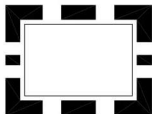
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



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



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
hier: Trafostation und Aufführungsmast



VORHABEN (maßstabslos)
(Entwurf)

I. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1.

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1

Sonstiges Sondergebiet (SO) Einzelhandel:
Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) Einzelhandel mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt" festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die der örtlichen Nahversorgung der Bevölkerung dienen, sowie untergeordnet weitere der örtlichen Nahversorgung dienende Einrichtungen wie z.B. ein SB-Pavillon mit Geldautomat.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes max. 1.250 qm betragen darf.
2.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2.1

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO
Die maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen beträgt 5,00 m im Bereich des bestehenden Gebäude des Lebensmittelmarktes und 11,50 m im südöstlichen Teil des Baufensters (siehe Plan). Bezugspunkt ist die Oberkante der Achse der westlich angrenzenden Stellplatzfläche in Höhe der Gebäudemitte.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind technische Aufbauten bzw. Technikräume z.B. für die Kühlanlage.
- 2.2

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
Im Sondergebiet (SO) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,85 als Höchstmaß festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
3.

Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Im Sondergebiet (SO) wird gem. § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.
4.

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt (siehe Plan).
5.

Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Gem. § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen einschließlich der dafür notwendigen Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6.

Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
hier: 10-/0,4-kV-Trafostation sowie ein 0,4-kV-Aufführungsmast (siehe Plan).
7.

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
hier: unterirdische Abwasserleitung sowie ein 10-kV-Erdkabel (siehe Plan).
8.

Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Lagerräume) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO können im Baugebiet ausnahmsweise zugelassen werden.
9.

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
(siehe Plan)
10.

Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Für die festgesetzten Leitungen wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger festgesetzt (siehe Plan).
11.

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Folgende Maßnahmen bzw. Betriebsweisen sind einzuhalten:
- Die Anlieferungszeiten durch den LKW sind auf den Zeitraum tags zu beschränken.
- Schallquellen im Freien (wie z.B. Rückkühler von Kühlaggregaten, Lüfter usw.) dürfen nachts einen Schallleistungspegel von maximal L(WA)= 60 dB(A) aufweisen.
- Lärm erzeugende Anlagen, Anlagenteile und Arbeitsgeräte (z.B. Kühlanlagen, Heizanlagen, Flurförderzeuge, Einkaufswagen usw.) sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen, zu betreiben und zu warten.
12.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die nicht baulich genutzten Flächen des Baugebietes sind gärtnerisch zu gestalten. Anpflanzungen sind vorzugsweise in den an die benachbarten Wohngrundstücke angrenzenden Bereiche vorzusehen.
13.

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die bereits bepflanzten Flächen sind zu erhalten (siehe Plan). Abgängige Anpflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen.
14.

Schutzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Für das 10-kV-Erdkabel gilt ein Schutzstreifen von 1,0 m (jeweils 0,5 m beiderseits der Leitungssachse). Für den 0,4-kV-Aufführungsmast gilt ein Schutzstreifenradius von 2,5 m gemessen vom Mastmittelpunkt. Eine bauliche Nutzung des Schutzstreifens ist nur im Rahmen der geltenden DIN VDE-Bestimmungen zulässig und bedarf der Zustimmung des Leitungsträgers. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen im Bereich der Versorgungsanlagen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Die Schutzstreifen sind von einer Bepflanzung freizuhalten. An den Schutzstreifenrändern dürfen keine tief- und breitwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan)

III. Hinweise

siehe Begründung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch Artikel 167 des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)

Bauordnung für das Saarland (LBO), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 2606)

Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 19.03.1993 (Amtsblatt S. 346, ber. S. 482), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2004 (Amtsblatt S. 1550)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30.10.2002 (Amtsblatt S. 2494)

der § 12 des **Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Neufassung vom 22.06.1997 (Amtsblatt vom 01.08.1997), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2003 (Amtsblatt S. 2606)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Schwalbach hat am 16.12.2005 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Aktiv-Markt Berghoff" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 23.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung wurde am 12.01.2006 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Ergebnisse wurden vom Gemeinderat am 29.06.2006 in die Abwägung eingestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) wurde mit Schreiben vom 21.12.2005 durchgeführt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.02.2006 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Schwalbach am 29.06.2006 in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 13.02.2006 bis einschließlich 13.03.2006 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, am 23.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.02.2006 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 29.06.2006 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 14.07.2006 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwalbach hat am 29.06.2006 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Aktiv-Markt Berghoff" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Aktiv-Markt Berghoff" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht.

Schwalbach, den

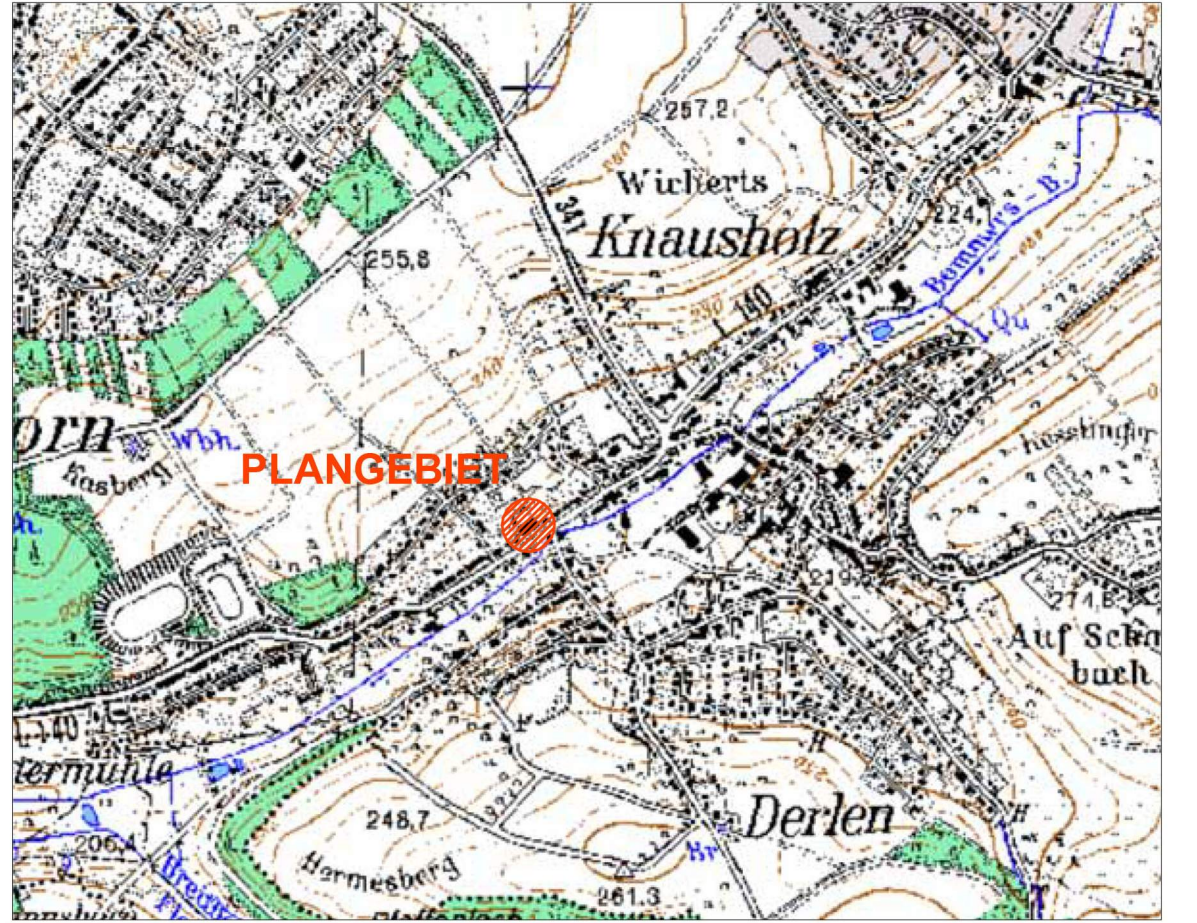
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 14.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 1 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Aktiv-Markt Berghoff", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Schwalbach, den

Der Bürgermeister

GEMEINDE SCHWALBACH ORTSTEIL ELM VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "AKTIV-MARKT BERGHOFF"



Stand:
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der
EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH
68542 Heddesheim
für die
Gemeinde Schwalbach

ARBEITSGRUPPE STADT - UND UMWELTPLANUNG GMBH

Saarbrücker	Strasse
66333	178
Telefon:	VÖLKLINGEN
Fax:	06898 / 33077
email:	06898 / 37403
	info@agsta.de

Völklingen, im Juni 2006