

# 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 §§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.1 Baugebiet SO

siehe Plan,  
**Sonstiges Sondergebiet** - Gebiet für Einzelhandel  
SO EZH , gem. § 11 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 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von 680 m<sup>2</sup>,
- die Erweiterung des SB-Verbrauchermarktes auf eine Nutzfläche von insgesamt 1.570 m<sup>2</sup> einschließlich der Erweiterung der Verkaufsfläche um max. 570 m<sup>2</sup>,
- Stellplätze,
- ein Pfandraum in einer Größenordnung von max. 80 m<sup>2</sup>,
- 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 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 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 BauNVO

Die Erweiterung des SB-Verbrauchermarktes wird ohne Einhaltung des erforderlichen Grenzabstandes errichtet. Die Gebäudeänge des kompletten SB-Verbrauchermarktes, einschließlich des Erweiterungsbau 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 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, Fahrradabstellplätze, 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



siehe Plan

Die Zufahrt von der „Ensdofer Straße“ **und der Straße „Zur Langelänge“ 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



siehe Plan

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

hier:  
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 Entsorgungssträger festgesetzt.

Der Schutzstreifen ist von einer Bepflanzung freizuhalten bzw. an den Schutzstreifendrändern dürfen keine tief- und breitwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

### 7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 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.

### 8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)



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 Laubbbaumhochstamm 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 planoides*)  
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*)  
Eingrilliger 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.

### 9. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

# 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, **zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17. Juni 2009.**

## Erdarbeiten

Erdarbeiten in der Nähe bzw. innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsreiches 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 Bebauungsplanes 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 Herkunftsor wieder verwendet wird.

# Gesetzliche Grundlagen

## Bund:

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

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

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 1163)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBI. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art 1 des neunten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 26. November 2010 (BGBI. I S. 1728)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBI. I S. 3214)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBI. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585)

## Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599)

Kommunalsebstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Art.3 i.V.m. Art.4 des Gesetzes Nr.1673 zur Einführung der elektronischen Form für das Amtsblatt des Saarlandes vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S.1215)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 3)

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1678 vom 11. März 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 676)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1374)

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1715 zur Anpassung der Landesbauordnung an die Richtlinie 2006/123/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt vom 16. Juni 2010 (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)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393)

Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG) 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)

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwalbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.04.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lidl - Filiale Schwalbach“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lidl - Filiale Schwalbach“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Der Beschluss wurde am 04.05.2012 mit dem Hinweis auf Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Schwalbach, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

.....  
Der Bürgermeister

## Beteiligungsverfahren

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden (nach § 2 Abs. 2 BauGB), wurden mit Schreiben vom 02.05.2012 um Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lidl - Filiale Schwalbach“ und der Begründung gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lidl - Filiale Schwalbach“, bestehend aus Planteil (Teil A) und Textteil (Teil B), hat mit der Begründung in der Zeit vom 14.05.2012 bis einschließlich 18.06.2012 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 04.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_. geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

## Satzungsbeschluss

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

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

Die vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lidl - Filiale Schwalbach“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Schwalbach, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

.....  
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_. ortsüblich bekannt gemacht.

## 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 Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Schwalbach, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

.....  
Der Bürgermeister

Am Homburg 3  
66123 Saarbrücken

Tel.: 0681 / 389 16-60

Fax: 0681 / 389 16-70

info@argusconcept.com

www.argusconcept.com

**ARGUS CONCEPT**  
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Gemeinde Schwalbach / Gemeindebezirk Griesborn

**„Lidl - Filiale Schwalbach“**

**(6. Änderung des Bebauungsplans „Langelänge“)**

# Planzeichenerläuterung

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

## Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1 - 15 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete  
hier: Gebiet für Einzelhandel

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

**TH<sub>max.</sub>**: 4,20 m Traufhöhe, maximal

**FH<sub>max.</sub>**: 8,70 m Firsthöhe, maximal

**GRZ 0,8** Grundflächenzahl

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**a** Abweichende Bauweise

Baugrenze

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtsbereich

## Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Leitung unterirdisch,  
hier: 0,4 kV-Kabel, derzeit "energis GmbH"

## Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

## Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 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)

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

Farblich ergänzende Darstellung von privaten Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen.

## Rechtskräftiger Bebauungsplan

### 3. Änderung des Bebauungsplans „Langelänge“ (2006)

