

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

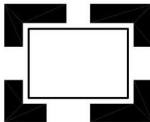


Baugrenze

Nutzungsschablone

1	2	1	Art der baulichen Nutzung / maximale Zahl der Wohnungen
		2	Höhe baulicher Anlagen
3	4	3	Grundflächenzahl (GRZ, Höchstmaß)
		4	Geschossflächenzahl (GFZ, Höchstmaß)
5	6	5	Bauweise, hier: offene Bauweise
		6	Dachform, hier: geneigte Dächer / zulässige Dachneigung

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509 (Nr.39))

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Bekanntm. der Neuf. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) neugefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Raumordnungsgesetz v. 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes v. 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617f.)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) v. 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) , neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) , zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163, 1168f.)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) , neugefasst durch Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) , neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163, 1168)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) neugef. durch Bekanntm. v. 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), geändert durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes v. 14. August 2009 (BGBl. I S. 2827,2839)

Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. der Bekanntm. v. 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes v. 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794)

Bauordnung für das Saarland (LBO) , Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), geändert durch Gesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes Nr. 1715 vom 16. Juni 2010 (Amtsblatt S. 1312)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) i.d.F. vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3), teilweise außer Kraft gesetzt durch BNatSchG-2009

Saarländisches Wassergesetz (SWG) i.d.F. der Bekanntm. v. 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), geändert durch das Gesetz v. 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1678 v. 11. März 2009 (Amtsblatt S. 676), teilweise außer Kraft gesetzt durch WHG-2009

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) i.d.F. v. 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 1 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland v. 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3)

der **§ 12 des Kommunalelselfverwaltungs-gesetzes (KSVG)** in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt S.1700)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Art. 1 des Gesetzes Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt S. 1506), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 26. Oktober 2010 (Amtsblatt S. 1406)

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude.
 - Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 5. Anlagen für Verwaltungen.
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig festgesetzt.

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

2.1 Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf.

2.2 Geschossflächenzahl

Gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO wird die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Gem. § 18 BauNVO wird die Firsthöhe auf max. 8,00m begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der fertigen Straßendecke in der Straßenachse in Höhe der Gebäudemitte.

Die Höhe des Schnittpunktes "Außenkante Mauerwerk / Oberkante Sparren der Hauptdächer" wird auf maximal 4,50 m begrenzt. Maßgeblich sind die zur Straße gelegenen Hausfronten. Bezugspunkt ist die Oberkante der fertigen Straßendecke in der Straßenachse in Höhe der Gebäudemitte.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb des Baugebietes (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) allgemein zulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. 1 Hochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Pflanzliste

Bäume	Obstbäume	i.S.	Sträucher		
	Acer campestre	Feldahorn		Cornus sanguinea	Hartriegel
	Acer platanoides	Spitzahorn		Corylus avellana	Hasel
	Carpinus betulus	Hainbuche		Ligustrum vulgare	Liguster
	Juglans regia	Nussbaum		Rosa	i.S.
	Prunus avium	Vogelkirsche		Obststräucher	i.S.
	Sorbus aucuparia	Eberesche		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Tilia sp.	Linde		Viburnum opulus	Schneeball
				Crataegus monogyna	Eingriffel. Weißdorn

Pflanzqualität

Strauch: mind. 4 - 5 Tr., H. 60 - 100 cm; Heister: mind. 2x v., H. 125 - 150 cm; Hochstamm: mind. 2x v., StU 10 - 12 cm

8. Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die Bäume entlang der Schillerstraße sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, sofern sie nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitsszustand aufweisen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

II. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO und § 49a SWG

1. Gestalterische Festsetzungen

Für die Hauptgebäude innerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, dass geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 20° und max. 40° zulässig sind.

2. Niederschlagswasser

Das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 4 cbm je Grundstück betragen. Das überschüssige Niederschlagswasser der Zisternen ist in den Vorfluter einzuleiten. Da eine vollständige Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers nicht gewährleistet werden kann, muss darüber hinaus das überschüssige Niederschlagswasser in den Vorfluter eingeleitet werden.

3. Stellplätze

Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 7 LBO wird festgesetzt, dass auch bei Wohngebäuden mit bis zu 2 Wohnungen auf dem Baugrundstück die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen sind.

III. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan)

IV. HINWEISE

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien befinden.

Der EVS bittet darum, die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS, die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes vom 21.10.2010, S. 815 ff), sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Die Gas- und Wasserwerke Bous-Schwalbach GmbH macht darauf aufmerksam, dass bei den vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen ein Mindestabstand von der Stammachse zur Außenhaut der Rohrleitungen von 3,0 m sicher zu stellen ist. Weiterhin wird auf die DVGW-Richtlinie GW 125 "Baumpflanzungen unterirdischer Versorgungsanlagen" hingewiesen.

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz weist darauf hin, dass für die Einleitung des Niederschlagswassers bereits per Bescheid mit Az.: 2.3-1/383/SWA Ba eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt ist. Die mechanisch-biologische Reinigung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage Ens Dorf.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst macht darauf aufmerksam, dass nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen ist im oben genannten Planungsbereich nicht mit Fundmunition zu rechnen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da nicht alle Kampfhandlungen des II. Weltkrieges in Form von Luftbildern oder anderen Unterlagen (Karten usw.) dokumentiert sind. Dies betrifft insbesondere vergrabene Kampfmittel.

Das Landesdenkmalamt merkt an, dass Baudenkmäler und Bodendenkmäler nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen sind. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 DSchG wird hingewiesen.

Das Oberbergamt teilt mit, dass sich das Bebauungsgebiet im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession befindet. Aus seinen Unterlagen geht jedoch nicht hervor, ob diesbezüglich unter diesem Gebiet Bergbau umgegangen ist. Es wird daher empfohlen, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und uns dies ggf. mitzuteilen. Der hier in Rede stehende Bereich unterlag in der Vergangenheit auch bergbaulichen Einwirkungen aus dem Steinkohlenbergbau. Der letzte Abbau liegt jedoch über 103 Jahre zurück. Die Einwirkungen sind abgeklungen. Zukünftiger Abbau ist nicht geplant. Es wird daher darum gebeten, die Bauantragsunterlagen für Bauvorhaben im Erweiterungsgebiet Pfaffenacker der RAG Aktiengesellschaft, Bautechnik/Bergschäden (Abteilung Hochbau), Hafenstraße 25, 66111 Saarbrücken zur Prüfung und Stellungnahme gem. § 67 LBO vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Gemeinde Schwalbach hat am _____.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Pfaffenacker" im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am _____.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die Bürger wurden im Rahmen einer Bürgerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am _____.2012 frühzeitig über die Planung informiert.
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB in der Zeit vom _____.2012 bis einschließlich _____.2012 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können sowie dem Hinweis auf § 47 Abs. 2a VwGO, am _____.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____.2012 über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Schwalbach am _____.2012 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden gemäß 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom _____.2012 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbarkommunen wurde vom Rat am _____.2012 Abwägung eingestellt.
- Der Rat der Gemeinde Schwalbach hat am _____.2012 den Bebauungsplan "Erweiterung Pfaffenacker" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Erweiterung Pfaffenacker" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Schwalbach, den _____.2012 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

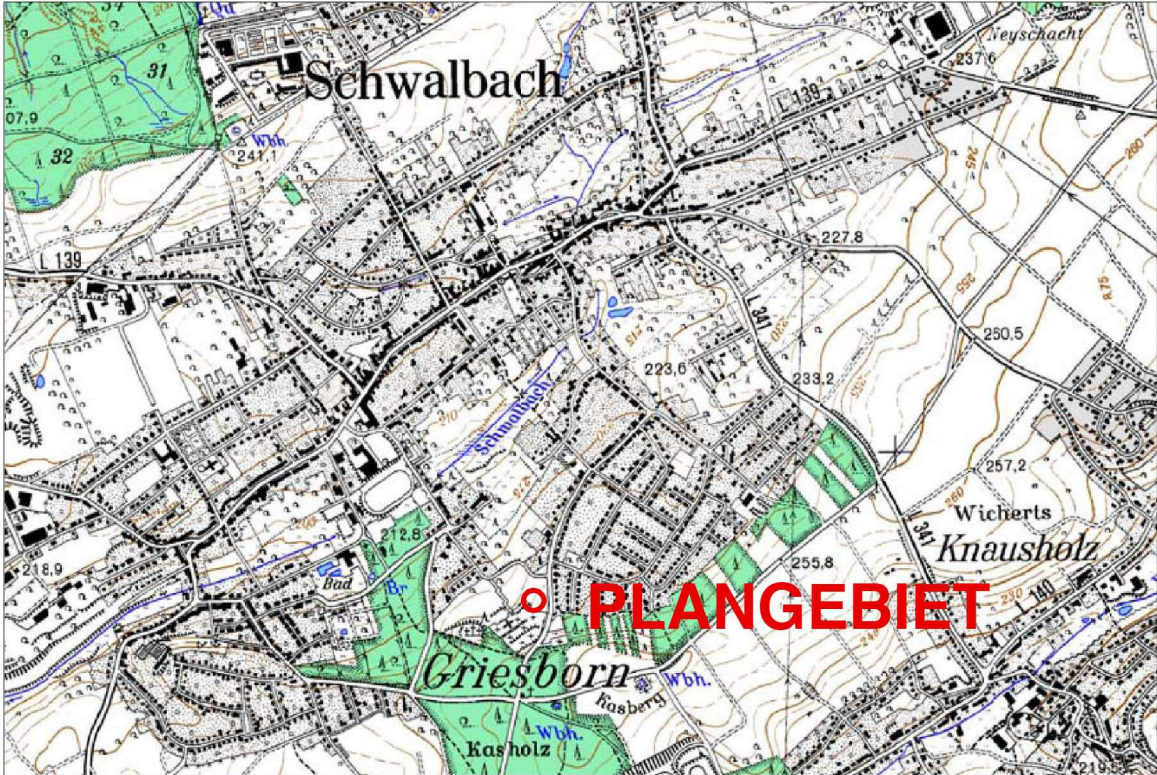
- Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan "Erweiterung Pfaffenacker" 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 _____.2012 Der Bürgermeister

GEMEINDE SCHWALBACH BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG PFAFFENACKER"

gem. § 13 a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)



maßstabsloser Lageplan

Stand:
Satzung gem. § 10 BauGB