

Gemeinde Schwalbach Bebauungsplan "7. Änderung Langelänge"



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO.
 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen.
 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen vom Bebauungsplan ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
- Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO**
 Im Bebauungsplan wird die Geschossflächenzahl festgesetzt (siehe Plan, im WA1).
- Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**
 Die Höhe baulicher Anlagen wird im Plangebiet zusätzlich durch die Zahl der Vollgeschosse festgelegt (siehe Plan).
- Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**
 Im WA2 wird eine maximale Firsthöhe von 9 m festgesetzt (bei Flachdächern sind die 9 m die maximale Gebäudeoberkante). Bezugspunkt ist die Oberkante der fertig ausgebauten Erschließungsstraße in Höhe der Gebäudemitte.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
3.1 Bauweise
 Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
 Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Garagen und Stellplätze
 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports in den Baugebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Hierzu zählen auch Garagen.
Nebenanlagen
 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
 Es wird festgesetzt, dass im WA1 je Wohngebäude maximal 2 zulässig sind.
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
 Die Haupterschließung wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Weiterhin werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Erschließung" und "Fußweg" festgesetzt.
- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
 Entlang der Haupterschließungsstraße wird teilweise ein 1 m breiter Grünstreifen festgesetzt, auf dem eine dichte Schnitthecke anzupflanzen ist. Zur Bepflanzung sind vorzugsweise schnittverträgliche einheimische, möglichst immergrüne bzw. spät laubabwerfende Gehölze zu verwenden (Hainbuche, Feldahorn, Eichen, Liguster, Weißdorn).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Im Bebauungsplan sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird.
- Grünordnerische Festsetzungen**
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Je 200 qm nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).
Pflanzliste (nicht abschließend):
 Bäume und Heister (HSt: 3xv StU 16-18 cm; Obstbäume 2xv StU 10-12; H: 2 x v, 150-200):
 Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Obstbäume (i.S.).
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 Es wird festgesetzt, dass Bäume, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, nach Möglichkeit zu erhalten sind.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
- Landesbauordnung (LBO)** (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004[1] [2] zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714).
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)** in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen entsprechen den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 04. Mai 2017.	Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom ____ 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am ____ 2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
I.A. Der Bürgermeister Schwalbach, den	Der Bürgermeister Schwalbach, den
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom ____ 2018 bis einschließlich ____ 2018 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegungen ist am ____ 2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom ____ 2018 über die eingegangenen Anregungen beraten und diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausfertigt.
Der Bürgermeister Schwalbach, den	Der Bürgermeister Schwalbach, den
	Der Ort, an dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am ____ 2018 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB in Kraft.
	Der Bürgermeister Schwalbach, den

LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 0,4 Grundflächenzahl
 0,8 Geschossflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier:
 Fußweg
 Erschließung
 verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sichtschutz
- sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1 Baugebiet / Zahl der Wohnungen
 2 Grundflächenzahl
 3 Bauweise
 4 Zahl der Vollgeschosse
 5 Geschossflächenzahl bzw. maximale Firsthöhe
 6 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO**
 Es wird festgesetzt, dass das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln ist. Für die Baugrundstücke werden daher Zisternen mit je einem Nutzvolumen von 2 cbm und einem Retentionsvolumen von 4 cbm festgesetzt. Der Drosselabfluss der Zisterne wird mit 2,5 l/s festgesetzt. Ferner wird festgesetzt, dass vor dem Anschluss an die vorhandene Ortskanalisation in der Kirchbergstraße ein Regenrückhalteraum mit einem Volumen von 65 cbm und einem Drosselabfluss von 65 l/s vorzusehen ist.
- FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung
- HINWEISE**
 Folgende Maßnahmen sind erforderlich, um Konflikte mit dem europäischen Artenschutz und Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden:
 - Rodungs-/ Freistellungsarbeiten dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
 - Um dem Verlust von potentiellen Fledermausquartieren oder Bruthöhlen der Avifauna vorzubeugen, sollten die stärkeren Einzelbäume des Plangebietes nochmals vor der ggf. nötigen Fällung auf besetzte Höhlen kontrolliert werden.
 - Um ein Vorkommen der Haselmaus sicher ausschließen zu können, sollte vor der Rodung noch vor Beginn des Blattaustriebes nochmals eine explizite Kontrolle der vorhandenen Habitatstrukturen auf Altnester und Fraßspuren erfolgen.
 ...ggf. weitere Ergänzung im Zuge des Verfahrens...

GEMEINDE SCHWALBACH

"7. Änderung Langelänge"

BEBAUUNGSPLAN
 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet für die
 Gemeinde Schwalbach
 Völklingen, im April 2018

