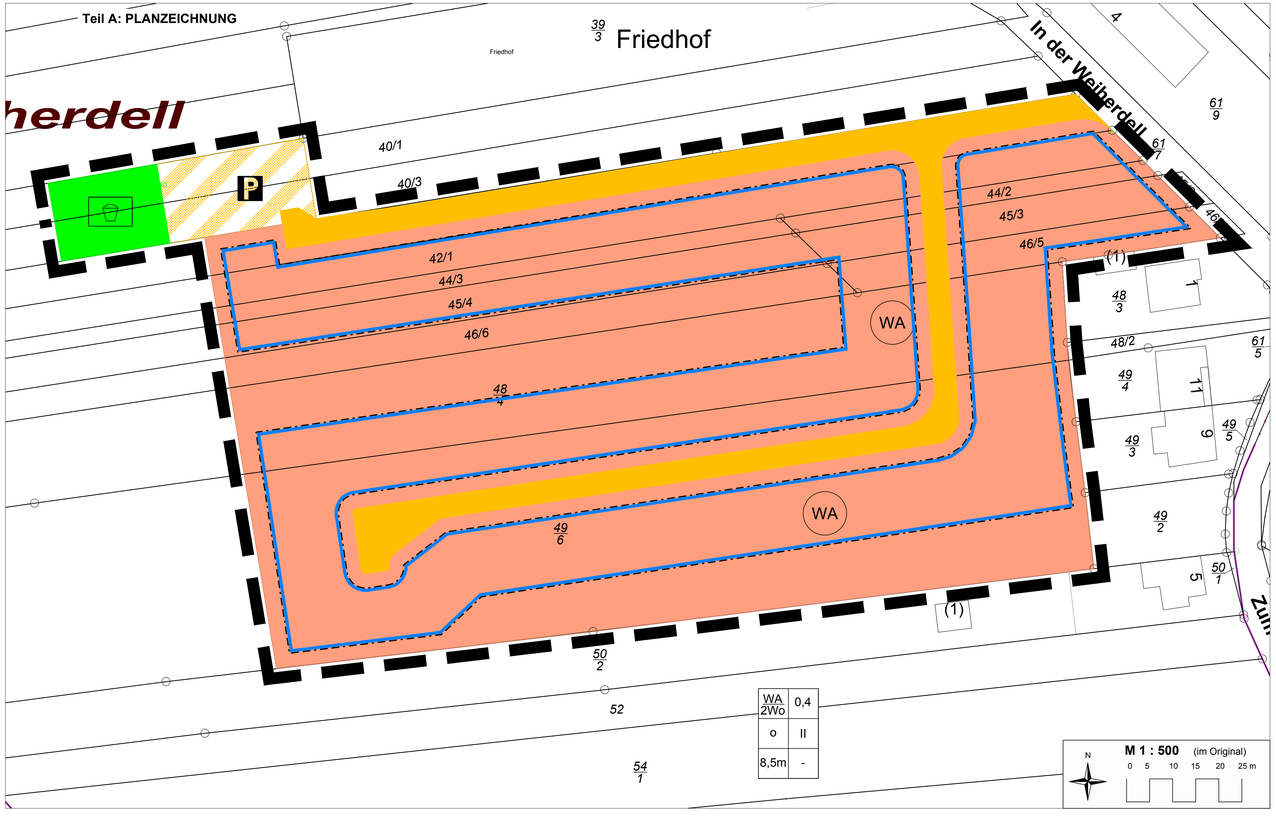
Gemeinde Schwalbach Bebauungsplan "In der Weiherdell"

Teil A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

2. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1	2
3	4
5	-

Nutzungsschablone
1 Baugebiet / Zahl der Wohnungen
2 Grundflächenzahl
3 Bauweise
4 Zahl der Vollgeschosse
5 max. Gebäudeoberkante (GOKmax)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

P — hier: Parkplatz

4. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

hier: öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz

5. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. 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.

2. 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.

2.3 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Plangebiet zusätzlich durch die Zahl der Vollgeschosse festgelegt (siehe Plan).

2.4 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Im WA wird eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt (bei Flachdächern ist dies die maximale Gebäudeoberkante). Bezugspunkt ist die Oberkante der nächstgelegenen, fertig ausgebauten Erschließungsstraße in Höhe der Gebäudemitte.

3. 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.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

4. 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 Grundstücks- flächen 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.

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

Es wird festgesetzt, dass im WA je Wohngebäude maximal 2 zulässig sind.

6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Haupterschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Weiterhin wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz" festgesetzt.

7. Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Bebaungsplan wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

8. 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.

9. 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 platyphylos (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.

10. Festsetzung gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Gem. § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass der Waldausgleich auf folgenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt wird: Gemarkung Griesborn, Flur 10 Teilflächen der Flurstücke 15, 16, 17, 319/18, 320/18, 20 sowie die kompletten Flurstücke 592/40, 593/41, 439/41 und 608/4/43, 21 und 22. Die Fläche ist ca. 0,98 ha groß. Näheres zu den Details der Ausführung ist der Anlage 2 zu entnehmen.
Die Kosten der Ersatzmaßnahmen werden gem. § 135 a-c BauGB den Baugebietsflächen zugeordnet.

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

Es wird festgesetzt, dass das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser mittels Trennsystem in den weiter südwestlich gelegenen Bommersbach zu leiten ist.

III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

IV. HINWEISE

Rodungen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen/ Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten (u.a. in Höhlenbäumen) vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

Im Bebauungsplan befinden sich folgende Versorgungsanlagen:

- 0,4-kV-Niederspannungsfreileitung
- Straßenbeleuchtungsfreileitung
- Holztragmast.

Für das geplante Neubaugebiet müssen der energis frühzeitig detaillierte Planungsunterlagen übermittelt werden, um ein entsprechendes Versorgungskonzept für das 0,4-kV-Niederspannungsnetz zu realisieren.

Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Im Plangebiet sind keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Das Oberbergamt bzw. die RAG teilen mit, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich bisheriger Abbautätigkeiten liegt. Der Abbau liegt inzwischen mehr als 50 Jahre zurück, so dass die Einwirkungen erfahrungsgemäß abgeklungen sind.
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine derzeit außer Betrieb befindliche Fernmeldeleitung der RAG AG befindet. Vor Durchführung von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich sollte die Rag Montan Immobilien GmbH erneut angefragt werden.

Unmittelbar an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches (außerhalb) befindet sich ein Gehölzbestand, der durch die zuständige Forstbehörde als Wald i.S.d LWaldG eingestuft wird. Grundsätzlich ist der § 14 Landeswaldgesetz (Waldabstandsregelung) zu beachten. Die Abstandsflächen können in Abstimmung mit der Forstbehörde unterschritten werden. Die Forstbehörde kann Ausnahmen von dem einzuhaltenden Abstand genehmigen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Waldgrundstücks eine Grunddienstbarkeit bestellt mit dem Inhalt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschl. sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten. Diese Regelungen erfolgen außerhalb des Bebauungsplanes.

Folgende Hinweise zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sind zu beachten:

- Der Oberboden ist in trapezförmigen Mieten mit einer max. Höhe von 2 m und einer steilen Neigung von max. ca. 1:2 zwischenzulagern. Die Mieten dürfen gem. DIN 19731 nicht befahren werden.
- Oberbodenmieten, die länger als sechs Wochen lagern, sind mit einer Ansaat aus winterhartem und stark wasserzehrendem Gründüngungssaatgut, wie Ölrettich oder Phacella, einzusäen, die tief wurzeln und so den Boden locker halten. Außerdem gewährt die Ansaat eine Bodendurchlüftung und wirkt gegen Setzungen und Verdichtung. Die Aufrechterhaltung der Biozönose im Boden wird dadurch gewährleistet.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Oberboden schonend in den späteren Grünflächen aufzutragen. Eine Befahrung der eingedeckten Flächen ist zu vermeiden.
- Bei einer Nutzung als Gemüsegarten wird empfohlen, Bodenproben zu entnehmen, um auszuschließen, dass erhöhte Belastungswerte aus der ehemaligen Intensivackernutzung (Dünge- und Pflanzenschutzmittel) vorliegen.

Weiterhin hat das LUA empfohlen, vor Beseitigung der Gehölze eine Brutvogelkartierung durchzuführen.

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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) 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)

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I S. 632)

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 (SaarlUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 13 Juni 2018 (Amtsblatt S.358)

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)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (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 Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 04. Mai 2017.

i.A.
Der Bürgermeister

Schwalbach, den .....

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom __.__.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am __.__.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister

Schwalbach, den .....

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom ____2019 bis einschließlich ____2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegungen ist am ____2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister
Schwalbach, den .....

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung am ____2019 über die eingegangenen Anregungen beraten, den Entwurf gebilligt und gem. § 4a Abs. 3 BauGB die erneute Auslegung beschlossen.

Der Bürgermeister

Schwalbach, den .....

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom __.__.2019 über die eingegangenen Anregungen beraten und diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Bürgermeister

Schwalbach, den .....

Der Ort, an dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am __.__.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB in Kraft.

Der Bürgermeister

Schwalbach, den .....

GEMEINDE SCHWALBACH

"In der Weiherdell"

BEBAUUNGSPLAN
erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

M 1:500

Bearbeitet für die
Gemeinde Schwalbach
Völklingen, im Mai 2019

INSTITUT FÜR STADTBAUWESEN UND STADTVERKEHR RWTH AACHEN