



## 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.  
 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:  
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen für sportliche Zwecke vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.  
 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.
- 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. Die aus der festgesetzten GRZ resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu 50 v.H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**  
 Es werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
**3.1 Bauweise**  
 Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt (siehe Plan).
- Überbaubare Grundstücksfläche**  
**3.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- Stellplätze und Garagen**  
 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports im Baugebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- Nebenanlagen**  
 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugrenze 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 innerhalb des WA je Gebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig ist.
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
 Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**  
 Im Bebauungsplan wird ein unterirdischer Kanal festgesetzt. Dieser darf nicht überbaut werden. Zu der Leitungssache ist ein Schutzabstand von 2 m beiderseits einzuhalten.
- 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 versickert wird.
- Grünordnerische Festsetzungen**  
**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
 Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Auf dem Grundstück ist 1 Laubbaumhochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).  
**Bäume:** Obstbäume i.S., Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Nussbaum), Tilia sp. (Linde)  
**Sträucher:** Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus monogyna (Eingriffel. Weißdorn).  
 Empfohlene Pflanzqualität: Strauch: mind. 4-5 Tr., H. 60-100 cm; Heister: mind. 2xv., H. 125-150 cm; Hochstamm: mind. 2x v., STU 10-12 cm  
 Im Sinne des Insektenschutzes wird empfohlen, zur Anlage von Rasenflächen eine blütenreiche Saatgutmischung (z-B- RSM 2.4 - Gebrauchsrasen mit Kräutern) zu verwenden.

**Erhalt von Bäumen gem. § 25b BauGB**  
 Bäume, die nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, sind zu erhalten.

**II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO**  
 Es wird eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 5 cbm festgesetzt.  
 Der Vorgarten ist zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Steingärten sind nicht zulässig.

**III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

**IV. HINWEISE**  
**artenschutzrechtliche Hinweise:**  
 - Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen sind nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar zulässig.  
 - Kontrolle des Gebietes vor Baubeginn auf Vorkommen des Feuerfälters  
 - Kontrolle der Saumstrukturen vor Baubeginn auf Vorkommen der Mauereidechse.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I, S. 1792) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Art. 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Bauordnung für das Saarland (LBO)**, in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), mehrfach geändert, §§ 27-29 und 31 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 648)
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)** in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)
- Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)
- Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG)** in der Fassung vom 26. Oktober 1977, zuletzt geändert durch Artikel 161 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Schwalbach hat am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bei der Ohligmühle" 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 \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

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, am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ um Stellungnahme gebeten und über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Schwalbach am \_\_\_\_\_ geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Schwalbach hat am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan "Bei der Ohligmühle" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Bei der Ohligmühle" besteht aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Schwalbach, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan "Bei der Ohligmühle", 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

### "Bei der Ohligmühle" BEBAUUNGSPLAN

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

M 1:500

Bearbeitet für die  
 Gemeinde Schwalbach  
 Völklingen, im Mai 2024



## LEGENDE

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse

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

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1	2
3	4

 Nutzungsschablone  
 1 Baugebiet  
 2 Grundflächenzahl  
 3 Bauweise  
 4 Zahl der Vollgeschosse

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

### 5. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
 ungefähre Lage Kanal, nicht eingemessen  
 Schutzabstand 2 m beiderseits der Leitungssache