



LEGENDE	
1. Art der baulichen Nutzung (§§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6. Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Kerngebiete (§ 7 BauNVO)	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Baugrenze geltend für alle Vollgeschosse	Flächen zum Anpflanzen
Baugrenze geltend für einzelne Geschossebenen	8. Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
3. Verkehrsflächen	Flächen zum Anpflanzen
Straßenverkehrsflächen	9. Sonstige Planzeichen
Straßenbegrenzungslinie	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Parkplatz / Festplatz, Feuerwehrezufahrt	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
4. Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	Nutzungsschablone
unterirdische Versorgungsleitungen hier: G=Gas, W=Wasser, E=Elektrizität (10-kV-Kabeltrasse), T=Telekom	MK = Kerngebiet
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	0,8 III = Grundflächenzahl, Höchstmaß III = Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß a = abweichende Bauweise SD = Dachform, hier: Satteldach 30° = Dachneigung
Öffentliche Grünfläche, hier: Begleitgrün	Vorhandener Schacht
	Rettungsweg Feuerwehr

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
 - Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO**
Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
Allgemein zulässig sind:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Eisenwarenhäuser sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 - Wohnungen für berufliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Wohnungen für Aufstiegs- und Berufshilfepersonen sowie für Betriebsratgeber und Betriebsleiter
 - sonstige Wohnungen in den Obergeschossen.
- In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungsarten des § 6 Abs. 2 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind:
 - Wegzugsgebiete
 - Taxisellen.
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - 2.1 Grundflächenzahl**
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO wird die GRZ als Obergrenze festgesetzt. Siehe Plan
 - 2.2 Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen**
Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Siehe Plan.
- Bauweise**
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise wird dadurch definiert, dass eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist und die Bebauung eine Länge von maximal 100 m nicht überschreiten darf.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Baugrenze sind die für die Rettungsweg erforderlichen Flächen von Bebauung freizuhalten.
- Stellplätze und Garagen**
Gemäß § 12 BauNVO im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen sowie Parkdecks innerhalb der Baugrenze allgemein zulässig sind.
- Verkehrsflächen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bebauungsplan die zur Erschließung der Baugrenze erforderlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Ferner werden Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung "Öffentlicher Park-/Festplatz" und "Feuerwehrezufahrt" festgesetzt.
- Versorgungsleitungen**
Die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Versorgungsleitungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt.
- Grünflächen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen der Zweckbestimmung "Begleitgrün" festgesetzt.
- Gehrecht**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird im Bereich des südwestlichen Riegels der geplanten Randbebauung des Verner Platzes ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Eine Treppe mit einer Breite von mindestens 10 m muss den Verner Platz in diesem Bereich mit der westlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche verbinden. Ferner wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ohne zeichnerische Verortung für den Bereich des südöstlichen Riegels der Randbebauung des Verner Platzes festgesetzt. Wird die Bebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen ergänzt, ist ein mindestens 5 m breiter Durchgang, der für jedermann jederzeit offen sein muss und den Verner Platz mit der südöstlich angrenzenden Verkehrsfläche verbindet, mindestens im Erdgeschoss freizuhalten. Dieser Durchgang darf in den Obergeschossen überbaut werden.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und zu bepflanzen sind. Neu angelegte private und öffentliche Park- und Stellplatzflächen, die nicht innerhalb baulicher Anlagen untergebracht werden, sind mit mind. 1 standortgerechten Hochstamm (StU 12-14 cm) je 6 Stellplätze zu begrünen. Bei der Pflanzenauswahl ist die nachfolgende Pflanzliste zugrunde zu legen:
Bäume
Obstbäume, Vogelkirsche (*Prunus avium*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Eberesche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Maiborn (Schwarzahorn), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Weibereiche (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Platane (*Platanus x acerifolia*), Kugeldouglie (*Rotuna nemoralis*), Linde (*Liriodendron*), Spitzahorn (*Acer platanoides*).
Sträucher
Obststräucher, Schlehdorn (*Sorbus domestica*), Felsenahorn (*Acer campestris*), Hasel (*Corylus avellana*), Wasserhainbuche (*Viburnum opulus*), Hanfbuche (*Carpinus betulus*), Hundstee (*Rosa canina*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).
Kletterpflanzen
Wilder Wein (*Vitis rotifoliosa*), S., Kletterrosen, Efeu (*Hedera helix*).

- Erhalten von Bäumen**
Grundständig sollen gesunde Laubbäume mit einem Stammdurchmesser größer 30 cm, die nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, erhalten werden. Erfolgreiche Pflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
- KENNZEICHNUNGEN gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**
Die beiden innerhalb des Plangebietes vorhandenen Schächte der Deutschen Steinkohle AG werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**
Gestalterische Festsetzungen gemäß LBO
Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 93 LBO wird im Bebauungsplan die gestalterische Festsetzung getroffen, dass innerhalb des MK 2 Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° zulässig sind.
- FESTSETZUNG gemäß § 9 Abs. 7 BauGB**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

RECHTSGRUNDLAGEN

BUNDESGESETZE
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntm. v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) gelnd. durch Art. 12 des Gesetzes v. 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.Bekanntm. der Neuf. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. gelnd. durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bundensdenkmalschutzgesetz (BnatschG) i.d.Neufassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d. Neufassung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245)

LANDESGESETZE
Bauordnung für das Saarland (LBO Saarland) i.d.F. vom 27.03.1996 (Amtsblatt Nr. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1484 vom 07.11.2001 (Amtsblatt S. 2158)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) i.d.F. vom 19.03.1993 (Amtsblatt S. 364), geändert durch Gesetz Nr. 1484 vom 07.11.2001 (Amtsblatt S. 2158)

der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungssetzes (KSVO) i.d. Neuf. v. 22.08.1997 (Amtsblatt vom 01.08.1997)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) i.d.F. vom 03.03.1998 (Amtsblatt S. 306), geändert durch Gesetz Nr. 1484 vom 07.11.2001 (Amtsblatt S. 2158)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) v. 12.10.1977 (Amtsblatt S. 993)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Schwalbach hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortszentrum" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Der Beschluss den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am in Form einer durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Ergebnisse wurden vom Gemeinderat am in die Abwägung eingestellt.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). dieser Beteiligten haben Anregungen geäußert, die vom Rat der Gemeinde Schwalbach am in die Abwägung eingestellt wurden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Teil C (Begründung) hat in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Schwalbach am geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Schwalbach hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan "Ortszentrum" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C).

Schwalbach, den Der Bürgermeister

Dieser Beschluss wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan "Ortszentrum" rechtskräftig.

Schwalbach, den Der Bürgermeister

GEMEINDE SCHWALBACH
BEBAUUNGSPLAN ORTSZENTRUM



Teil A: PLANZEICHNUNG
Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet in Zusammenarbeit mit Architekten Hubert & Hubert, Saarbrücken, im Auftrag der Gemeinde Schwalbach

agsta UMWELT

Völklingen, im Oktober 2003