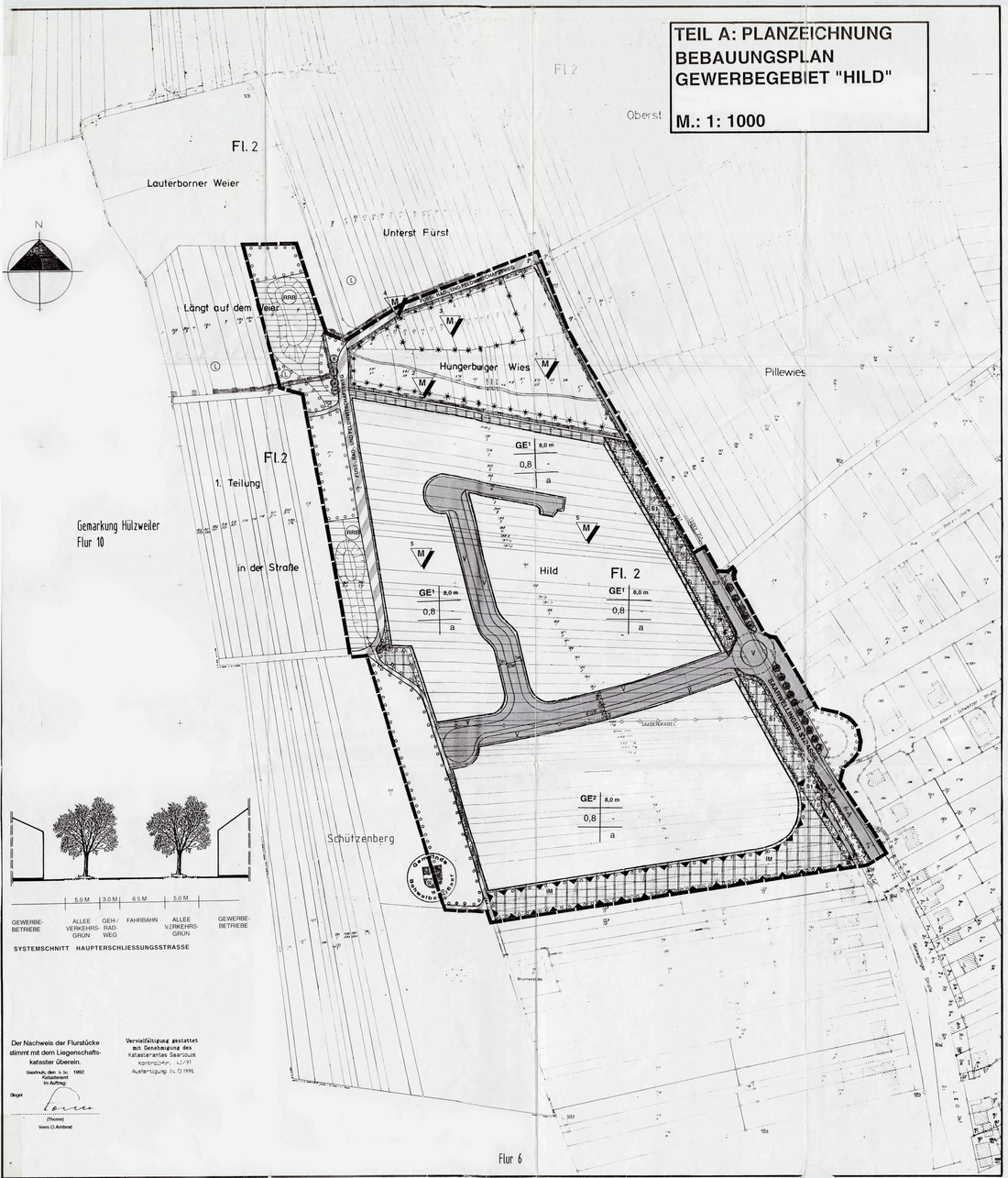
TEIL A: PLANZEICHNUNG
BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET "HILD"

M.: 1: 1000



Der Nachweis der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.
Saarlouis, den 5. 10. 1992
Katasteramt
Im Auftrag
Siegel
(Thome)
Vermessungsrat

Vervielfältigung gestattet mit Genehmigung des Katasteramtes Saarlouis
Kontrollziffer: 42/91
Ausfertigung: 04.12.1991

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
(nach BauGB i.V.m. BauNVO 1990 und PlanzV 1990)

- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- GE — Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
- 0,3 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)
- 8,1m — Höhe baulicher Anlagen (Höchstgrenze), Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
- a — Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- Straßenbegrenzungslinien und Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- FGR — Verkehrsgrün Fuß- und Radweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) hier: Fuß- und Radweg, Feldwirtschaftsweg
- 10 kV-Kabel (Saarbergwerke, VSE)
- RRB — Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) hier: Regenrückhaltebecken
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) Maßnahmen
- M — Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) hier: Lärmschutzwall zum Schutz der Wohnbebauung
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Ziel- bzw. Zweckbestimmung und Nutzungsarten (§ 2 Abs. 5 BauGB und § 2 Abs. 2 PlanzV)
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 6 BauGB) Schutzflächen nach Landstraßenrecht S_1 und S_2
- Landschaftsschutzgebiet § 9 Abs. 6 BauGB
- Böschungen
- Flurstücksgrenzen (Ist-Stand)
- Bachlauf
- Anlageweg

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt III Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Januar 1993 (BGBl. I S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- das Gesetz zur Erleichterung von Investionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- die Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 10. November 1988 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 57/1988, S. 1373)
- das § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 18. April 1989 (Amtsblatt des Saarlandes vom 04. Mai 1989, S. 557), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes vom 31. Mai 1993, S. 422)
- das Saarländische Straßengesetz (SaarStrG) in der Fassung vom 15.10.1977 Amtsblatt des Saarlandes S. 969 ff)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 1986 (BGBl. I S. 1529 (zw. S. 1654), ergänzt durch Art. 5 des UVP-Gesetzes vom Februar 1990 (BGBl. Nr. 6, S. 205)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Januar 1982 Amtsblatt S. 129), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1181 vom 23. Januar 1985 (Amtsblatt S. 229)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), ergänzt durch Art. 6 des UVP-Gesetzes vom Februar 1990 (BGBl. I Nr. 6, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. August 1992 (BGBl. I S. 1564), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

TEIL B: TEXTTEIL

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

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

1.1 Baugebiet GE[1] — Gewerbegebiet 1 gem. § 8 BauNVO, siehe Plan

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen — gem. § 8 Abs. 2 BauNVO
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen — gem. § 8 Abs. 3 BauNVO
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen — Als nicht zulässige Anlagen im Gewerbegebiet werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO "Anlagen für sportliche Zwecke" und "Tankstellen" aus dem § 8 Abs. 2 BauNVO, sowie gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO "die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke" und "Vergnügungsstätten" aus dem § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, ebenso werden gem § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO "Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche > 200 m²" als nicht zulässige Anlagen aus dem § 8 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Baugebiet GE[2] — Gewerbegebiet 2 gem. § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO, siehe Plan

1.2.1 zulässige Arten von Nutzungen — siehe Baugebiet GE[1]

1.2.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen — siehe Baugebiet GE[1]

1.2.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen — siehe Baugebiet GE[1], des weiteren werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO alle wesentlich störenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

1.3 grundsätzlich gilt — gem. § 15 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihren Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO) — siehe Plan, hier: Traufhöhe bezogen auf die straßenseitige Gebäudemitte über fertiger Straßenoberkante

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) — siehe Plan

3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr 2 BauGB) — siehe Plan, gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine Grenzbebauung innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr 2 BauGB) — siehe Plan

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO) — In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Stellplätze grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Gebäude für freie Berufe (gem. § 13 BauNVO) — Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in dem festgesetzten Gewerbegebiet Gebäude zulässig.

7. Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) — Nebenanlagen, bei denen es sich um Anlagen im Sinne von Hochbauten handelt, werden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen ausgeschlossen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1Satz 1 Anwendung findet.

8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderen Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) — siehe Plan. Ausgestaltung der Verkehrsgrünflächen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 9 SNG. Im Bereich der Verkehrsgrünflächen sind
- bei einer straßenseitigen Grundstückslänge von < 50 m max. 1 Zufahrt mit einer max. Breite von 15 m zulässig,
- bei einer straßenseitigen Grundstückslänge > 50 m max. 2 Zufahrten mit einer max. Breite von je 15 m zulässig

9. Flächen für Abwasserbeseitigung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) — siehe Plan, hier: Regenrückhaltebecken. Das Planungsgebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern.

10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) — siehe Plan
- M 1: Erhaltung der seggenreichen Naßwiese und der angrenzenden Brachen. Förderung der zusätzlichen Durchmischung durch Einleitung von Dachregenwasser.
- M 2: Bepflanzung einer Pufferzone zum Gewerbegebiet mit Ufer- und Feldgehölzen.
- M 3: Umwandlung von bisher intensiv genutzten Ackerflächen in Feuchtwiesen bzw. Feuchtbrachen.
- M 4: Anpflanzung einer Obstbaumallee entlang des nördlichen Feldweges.
- M 5: Niederschlagswasser von Dachflächen des nördlichen Gebietsgeviertes ist über das Trennsystem in den Auebereich einzuleiten.

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) — siehe Plan
- IM Fläche mit Lärmschutzwall zum Schutz der Wohnbebauung vor Immissionen des Gewerbegebietes — siehe Plan, ein gesonderter Projektplan ist erforderlich

12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) — siehe Plan
- Bepflanzung der Abstandsfläche (Schutzfläche S_1 und S_2) zur L II O 341 mit dichten, in der Höhe abgestuften Gehölz.
- Bepflanzung des Lärmschutzwalls nach Norden mit dichtem Buschwerk, nach Süden mit vereinzelten Buschgruppen. Einsaat einer Magerwiese.

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

13. Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) — siehe Plan

II. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB

1. i.V.m. § 9 SNG

- Alle geschlossenen Fassadenflächen > 100 m² sind einzugrünen. Hierbei sind je 30 m² Wandfläche mind. 1 Kletterpflanze zu verwenden.
- Alle Stellplätze sind einzugrünen. Hierbei ist je 5 Stellplätze ein standortgerechter Hochstamm (Stammumfang 16 - 18 cm) gem. Pflanzenliste anzupflanzen.
- Alle nichtüberbaubaren Flächen (20 % der Grundstücksfläche) sind einzugrünen. Auf diesen Flächen, die aufgrund der festgesetzten GRZ nicht überbaut werden dürfen, sind je 100 m² mindestens ein standortgerechter Hochstamm (II. Pflanzenliste), StU 16 - 18 cm) und 5 Sträucher (II. Pflanzenliste) anzupflanzen, und mit Landschaftsrasen einzusäen. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften. Diese Flächen können auch zur Versickerung des Dachregenwassers (Feuchtbiotop, Teich) genutzt werden.
- Die Flächen für die Abwasserbeseitigung (RRB, Grabensystem) sind naturnah zu bepflanzen, wobei ein Teil des Regenrückhaltebeckens als Dauerstaufläche anzulegen ist. Die Ufer sind in Gehölzen freizuhalten und nur mit Hochstauden, die wechselfeuchte Standorte tolerieren, zu bepflanzen.
- Bedeutsig der Hauptverschließungsstraße (Verkehrsgrün) sind Alleebäume (je 10 m ein Hochstamm, StU 14 - 16 cm) und Feldgehölze mit Ausnahme der für die Ein- und Ausfahrten notwendigen Flächen anzupflanzen.
- Angepflanzt werden dürfen nur Bäume und Sträucher aus den nachfolgenden Pflanzenlisten

LISTE DER ZULÄSSIGEN PFLANZENARTEN

BAUMARTEN

- geeignet (Strauch: mind. 2x v., H. 60 - 100 cm) (Heister: mind. 2x v. H. 125-150 cm) (Hochstamm: mind. 2x v., StU 10-12 cm)
  - A Alleebäume (mind. 3 x v. StU 14 - 16 cm)
  - P Stellplätze (Hochstamm: mind. StU 16 - 18 cm)

		Frostverträglichkeit	Lichtgenuß	Verkehrsgrün	Grünflächen	Feldgehölz
Acer platanoides	Spitzahorn	30		A/P	•	•
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	30		A/P	•	•
Alnus glutinosa	Schwarzerle	20	•		•	•
Betula pendula	Hängebirke	25	•	A	•	•
Carpinus betulus	Hainbuche	30			•	•
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	35	•	A/P	•	•
Obstbäume	alte Hochstamm-Sorten	15	•	A	•	•
Populus tremula	Zitterpappel, Espe	15	•		•	•
Prunus avium	Vogelkirsche	20	•		•	•
Quercus robur	Stieleiche	35	•	A/P	•	•
Salix caprea	Salweide	10	•		•	•
Salix x rubens	rötliche Bruchweide	20	•		•	•
Sorbus aucuparia	Eberesche	12	•	A/P		•

STRAUCHARTEN

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	3		•	•	•
Corylus avellana	Hasel	5	•		•	•
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	5	•		•	•
Ligustrum vulgare	Liguster	5	•		•	•
Lonicera periclymenum	Waldheckenkirsche	2	•		•	•
Prunus spinosa	Schlehe	5	•		•	•
Rhamnus frangula	Faulbaum	2	•		•	•
Rosa arvensis	Ackerrose	2	•		•	•
Rosa canina	Hundsrose	2	•		•	•
Rubus fruticosus	Brombeere	2	•		•	•
Rubus idaeus	Himbeere	1	•		•	•
Salix aurita	Ohrchenweide	3	•		•	•
Salix viminalis	Korbweide	8	•		•	•
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	6		•	•	•
Sambucus racemosa	Roter Holunder	6		•	•	•
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	4		•	•	•

2. i.V.m. § 83 Abs. 4 LBO

1. Fassaden, Dächer

- Leucht bzw. signalfarbene Fassaden- und Dachendeckungen sind nicht zulässig
- Alle Fassaden mit einer Länge > 80 m sind vertikal zu gliedern, z.B. mit Hilfe unterschiedlicher Materialien, Farben, Vorsprüngen.

2. Werbeanlagen

- Werbeanlagen mit Ausnahme von Hinweisschildern sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie können Werbung für Hersteller oder Zulieferer mit anderen Betriebsstätten enthalten (gemischte Werbeanlagen), wenn sie einheitlich gestaltet sind.
- Plakatwände und Großflächentafeln, die mit Papierplakaten bestückt werden, sind unzulässig
- Werbeanlagen sind nur in den Einfahrtsbereichen und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, nicht in den parallel zu den Erschließungsstraßen festgesetzten Verkehrsgrünflächen und sonstigen "Grünflächen".
- Werbeanlagen auf Dächern, an Fassaden und freistehende Werbeanlagen sind nur bis < 10 m² je Betrieb zulässig.

3. Freiflächen

- Stellplätze, Lagerflächen, Rangierflächen und Anderungsbereiche sind so anzuordnen, daß bei Benutzung bzw. Betrieb dieser Einrichtungen möglichst geringe Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild entstehen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.05.1993 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.05.1993 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 01.07.93 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom 13.07.1993 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) bzw. wurde diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht. Die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB).

Schwalbach, den 12. JULI 93 — Der Bürgermeister

- Der Gemeinderat hat am 01.07.93 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hild" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Schwalbach, den 13. JULI 93 — Der Bürgermeister

- Dieser Bebauungsplan wurde als Satzung ausgefertigt.

Schwalbach, den 13. JULI 93 — Der Bürgermeister

- Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 3 BauGB dem Ministerium für Umwelt ~~anzuzeigen~~ genehmigt.

Saarbrücken, den 11.8.1993 — Ministerium für Umwelt
SAARLAND Ministerium für Umwelt
Im Auftrag

Die Durchführung des ~~Anzeige~~ Genehmigungsverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 13. Aug. 1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwalbach, den 13. Aug. 1993 — Der Bürgermeister

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hild" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), sowie der Begründung in Kraft (§ 12 Satz 4 BauGB). 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. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Schwalbach, den 13. Aug. 1993 — Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET HILD"
GEMEINDE SCHWALBACH
ORTSTEIL HULZWEILER

ENTWURF:	DIPL.-ING. H. KERN
GEZEICHNET:	G. DEBOLD
GEPRÜFT:	DIPL.-ING. H. KERN

GEMEINDE SCHWALBACH
FACHDIENST BAUEN UND UMWELT
DATUM: Juli 1993 — M. 1 : 1000

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE SCHWALBACH

VOLKLINGEN, IM JULI 1993

agsta UMWELT