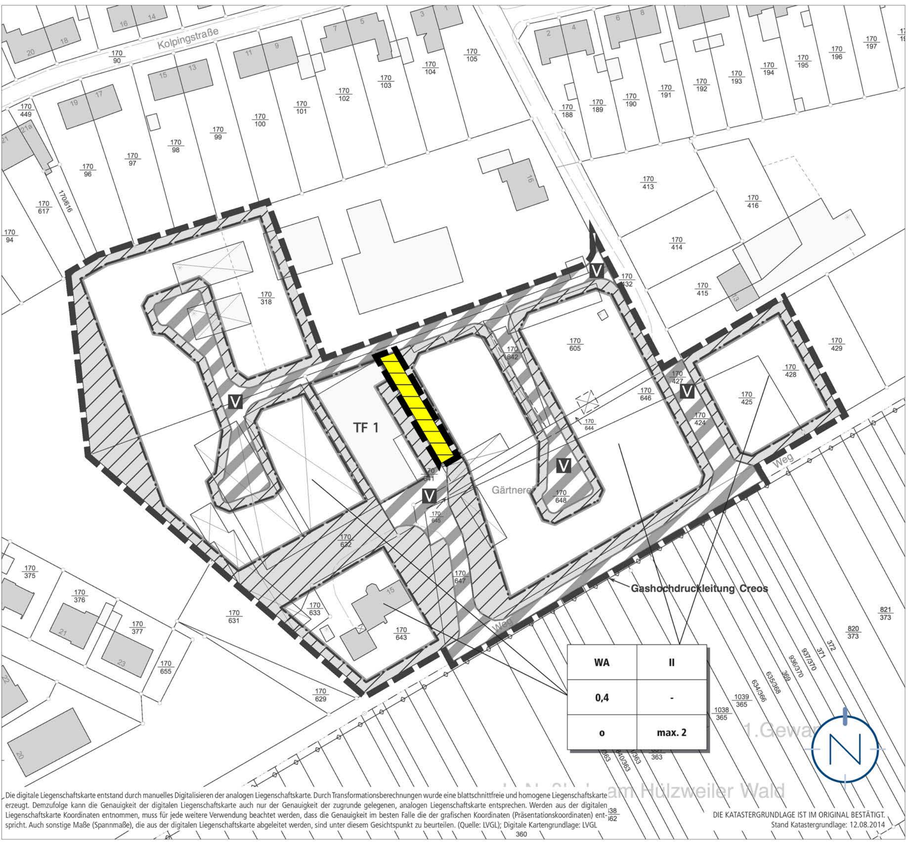
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine blattschnittfreie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur der Genauigkeit der zugrunde gelegenen, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle die der grafischen Koordinaten (Präsentationskoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Spannmaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen. (Quelle: LVGL); Digitale Kartengrundlage: LVGL

STÄDTEBAULICHES KONZEPT - ENTWURF

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
- GRZ 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- o — OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- V — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; ZWECKBESTIMMUNG BHKW (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)

Baugebiet	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	-
Bauweise	Max. Zahl der Wohnungen

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN

- TF 1 — TEILFLÄCHE 1 (BZGL. GLIEDERUNGSPUNKT 2.1)
- ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES (WEITGEHEND BEREITS ERFOLGT)
- UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN (VERLÄUFT AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES, DAHER NICHT FESTGESETZT)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB
Siehe Plan.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO

2.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) — gem. § 4 BauNVO

zulässig sind: — gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind: — gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

nicht zulässig sind: — gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Schank- und Speisewirtschaften

gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

zulässig gem. § 1 Abs. 10 BauNVO — Für die Teilfläche 1 (TF 1) im Allgemeinen Wohngebiet sind in der bestehenden als Gartenbaubetrieb genehmigten baulichen Anlage (zulässige Nutzungsart gem. Baugenehmigung: Lagerhalle mit Personalräumen und Büros), Siedlungsstraße 15, 66773 Schwalbach-Hülzweiler, Flur 7, Flurstück 170/641 (nach Baugenehmigung/Bauschein Nr. 1290/75 damals Flurstück 170/307), Änderungen (z.B. durch Modernisierung der vorhandenen technischen Anlagen, der Isolierungen oder Maßnahmen zum Brand- und Immissionsschutz) ausnahmsweise zulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

3.1 GRUNDFLÄCHENZAHL — Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf im Allgemeinen Wohngebiet die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO) insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

3.2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE — Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

4. BAUWEISE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Länge der Baukörper darf 50 m nicht überschreiten.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO
Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
Garagen müssen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Im Allgemeinen Wohngebiet sind 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze, Garagen und Carports in Anwendung des § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Baugrenzen, im seitlichen Grenzabstand sowie zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie allgemein zulässig.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB
Je Wohngebäude sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes maximal 2 Wohnungen zulässig.

8. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
Siehe Plan.
Verkehrsberuhigter Bereich: Die zur Erschließung dienenden Straßen werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Die Regelbreite wird wie folgt festgesetzt:
- Siedlungsstraße (Bestand): 8 m
- Südlicher Erschließungsweg (Bestand): ca. 4 m
- Neu anzulegende Erschließungsstraßen: 5 m

9. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden.

10. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB
Siehe Plan.

11. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB
Siehe Plan.
Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen ist ein BHKW in den max. Maßen: Länge 15 m, Breite 5 m und Höhe 3 m zulässig.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

Die anfallenden Abwässer sind der angrenzend vorhandenen Entwässerungsinfrastruktur zuzuführen. Die Vorschaltung von Speichern (z.B. Zisterne) zur Brauchwassernutzung ist generell zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

- Als Dachform sind Sattel-, Walm-, Pult-, Zelt- und Flachdächer zulässig.
- Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie ist zulässig.
- Leucht- und signalfarbene Fassaden und Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
- Zuwegungen: Die Zuwegungen sind flächensparend anzulegen. Die Befestigung ist mittels wassergebundener Decke oder Rasenpflaster bzw. Rasengittersteinen herzustellen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstand, wenn

- der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und
- aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalbach wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDSchG wird hingewiesen.
- Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der bisherigen Abbautätigkeiten im Bereich Schwalbach der RAG Deutsche Steinkohle AG und ihrer Rechtsvorgänger. Der letzte Abbau liegt inzwischen mehr als 40 Jahre zurück, sodass die Einwirkungen erfahrungsgemäß abgeklungen sind. Da im Untergrund jedoch mit Unregelmäßigkeiten und Fehlstellen gerechnet werden muss, wird bei einer Bebauung das Hinzuziehen eines Bodengutachters empfohlen.
- Im Plangebiet liegen keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Südlich des Geltungsbereiches verläuft eine Gashochdruckleitung DN100 der Creos Deutschland GmbH (siehe Planzeichnung). Parallel zu dieser Leitung ist ein Steuerkabel verlegt. Die Breite des Schutzstreifens beträgt jeweils 4 m beiderseits der Leitungsachse. Die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen" der Creos Deutschland GmbH ist zu beachten. Hinweis der Creos Deutschland GmbH: Die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich ist unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen.
- Der Geltungsbereich wird im Osten vom Schutzstreifen einer Mittelspannungsfreileitung tangiert (außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen). Im Flurstück 170/428 kann es möglicherweise zu Beeinträchtigungen durch den Schutzstreifen kommen.
- Das Abstellen von Fahrzeugen und Containern (insbesondere während der Bauphase) innerhalb des FFH-Gebietes (südlich des „Schwarzen Weges") sowie das Befahren dieser Flächen sind verboten.
- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.
- Spätestens mit Beginn der Errichtung des BHKWs ist durch eine nach § 29b BImSchG zugelassenen Messstelle der Nachweis zu erbringen, dass durch den Betrieb des BHKWs insbesondere der Lärm-Immissionsrichtwert für die Nachtzeit, unter Berücksichtigung der Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie außerhalb im Bereich der maßgeblichen Immissionsorte der nächstgelegenen Wohnungen in der Siedlungs-, Mandelbaum- und Kolpingstraße eingehalten werden. Der Nachweis ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz unaufgefordert vorzulegen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Schwalbach hat am 18.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ehemaliges Gartencenter Weber" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

  Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 09.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Schwalbach hat in seiner Sitzung am 25.06.2015 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ehemaliges Gartencenter Weber" beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 13.07.2015 bis einschließlich 27.08.2015 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 03.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 01.07.2015 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 27.08.2015 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 15.10.2015.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Schwalbach hat am 15.10.2015 den angepassten Entwurf gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ehemaliges Gartencenter Weber" beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 02.11.2015 bis einschließlich 16.11.2015 erneut öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der erneuten Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 23.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.10.2015 von der erneuten Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 16.11.2015 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der erneuten öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange Anregungen und Stellungnahmen ein. Bürger haben sich zur Planung nicht geäußert. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 26.11.2015. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 26.11.2015 den Bebauungsplan „Wohngebiet Ehemaliges Gartencenter Weber" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan „Wohngebiet Ehemaliges Gartencenter Weber" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

  Schwalbach, den 27.11.2015

  Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde am 04.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

  Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Wohngebiet Ehemaliges Gartencenter Weber", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

  Schwalbach, den 04.12.2015

  Der Bürgermeister
- Der Gemeinderat der Gemeinde Schwalbach hat am __.__.2016 die Aufstellung der 1.Teiländerung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ehemaliges Gartencenter Weber" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

  Der Beschluss, diese Teiländerung durchzuführen, wurde am __.__.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich der 1.Teiländerung des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Die 1.Teiländerung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Schwalbach hat in seiner Sitzung am __.__.2016 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der 1.Teiländerung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ehemaliges Gartencenter Weber" beschlossen (§ 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf der 1.Teiländerung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom __.__.2016 bis einschließlich __.__.2016 öffentlich ausgelegen (§ 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1.Teiländerung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am __.__.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.2016 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.2016 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der Beteiligung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am __.__.2016.
- Der Gemeinderat hat am __.__.2016 die 1.Teiländerung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ehemaliges Gartencenter Weber" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die 1.Teiländerung des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Die 1.Teiländerung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ehemaliges Gartencenter Weber" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

  Schwalbach, den __.__.2016

  Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

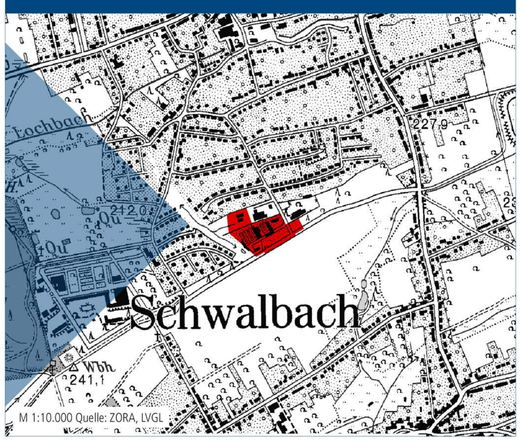
  Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1.Teiländerung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ehemaliges Gartencenter Weber", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

  Schwalbach, den __.__.2016

  Der Bürgermeister

Wohngebiet Ehemaliges Gartencenter Weber, 1.Teiländerung

Bebauungsplan in der Gemeinde Schwalbach, Ortsteil Hülzweiler



Bearbeitet im Auftrag der
IV-Center GmbH
Kleiner Markt 3
66740 Saarlouis

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 - 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern

Stand der Planung: 08.08.2016
SATZUNG

Maßstab 1:1000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab
0 10 50 100

KERN PLAN