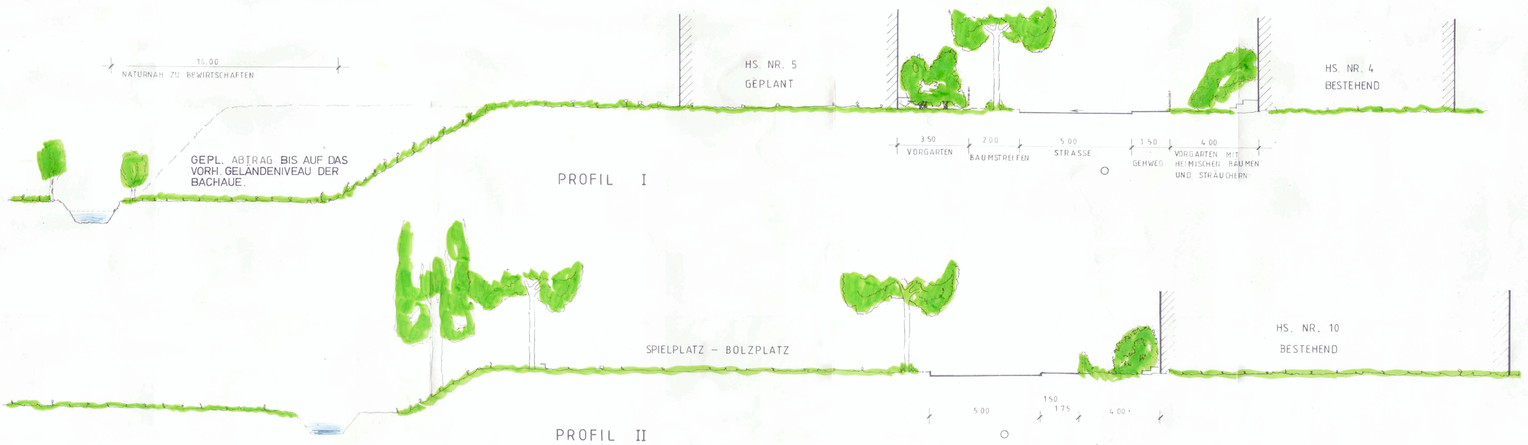
BEBAUUNGSPLAN „AM EISENBAHNSCHACHT" SCHWALBACH

MASSTAB 1 : 500



GEMEINDEBEZIRK SCHWALBACH, GEMARKUNG GRIESBORN, FLUR 3

BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG)

BENENNUNG DES BEBAUUNGSPLANES: AM EISENBAHNSCHACHT

GEMEINDE: SCHWALBACH — GEMEINDEBEZIRK: SCHWALBACH

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB), vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I, S. 2191), zul. geändert durch Art. 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I, S. 466), wurde in der Sitzung des Gemeinderates Schwalbach am ... beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluß des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplanes, gem. § 2 Abs. 1 BauGB, erfolgte am ...
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am ... (Bürgerversammlung) bzw. wurde in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch das Amt für Bauwesen -Abt.: Stadtplanung-

Aufnahme von Festsetzungen über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmäler aufgrund des § 9 Abs. 4 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I., S. 2253) sowie in Verbindung mit § 82 Abs. 4 der Landesbauordnung (LBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Dezember 1988 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1373).

entfällt

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Flächen bei denen Bebauung besonderes bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalt erforderlich sind — entfällt
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind — entfällt
3. * Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

* Zu Punkt 3) entfällt Vorsorglich sollte jedoch die Einschichtablagerung auf ihre Gefährdung hin mittels Bodengutachten überprüft werden

Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2191) — entfällt

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB)

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung	
1.1 Baugebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3, Nr. 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) sowie i.V.m. § 1 (1) der Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), i.V.m. § 1 (1) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)	Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO
1.2 zulässige Anlagen	siehe § 4 Abs. 2 der BauNVO
1.3 ausnahmsweise zulässige Anlagen	entfällt
1.4 Zahl der Vollgeschosse	siehe Zeichnung
1.5 Grundflächenzahl	siehe Zeichnung
1.6 Geschoßflächenzahl	siehe Zeichnung
1.7 Baumassenzahl	entfällt
1.8 Grundflächen der baulichen Anlage	entfällt
2.1 Bauweise	offene, Einzelhäuser
2.2 überbaubare Grundstücksflächen	siehe Zeichnung
2.3 nicht überbaubare Grundstücksflächen	siehe Zeichnung
2.4 Stellung der baulichen Anlagen	siehe Zeichnung mit Firstrichtung
3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke	entfällt
3.2 Mindestbreite der Baugrundstücke	entfällt
3.3 Mindesttiefe der Baugrundstücke	entfällt
3.4 Höchstmaße von Wohnbaugrundstücken aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden	entfällt
4.1 Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind	Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
4.2 Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen	siehe Zeichnung, öffentl. Kinderspielplatz
4.3 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	siehe Zeichnung, nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen
5.1 Flächen für den Gemeindebedarf sowie für Sport- und Spielanlagen	entfällt
6.1 Aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	entfällt
7.1 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen	entfällt
8.1 Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind	entfällt
9.1 Der besondere Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich sind	entfällt
10.1 Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	siehe Zeichnung, öffentl. Grünfläche
11.1 Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	siehe Zeichnung, verkehrsberuhigter Ausbau
12.1 Die Versorgungsflächen	siehe Zeichnung, Trafostation
13.1 Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	siehe Zeichnung, Abwasserkanäle und Erdkabel der VSE
14.1 Die Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	entfällt
15.1 Die öffentlichen und privaten Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt und Badeplätze, Friedhöfe	siehe Zeichnung
16.1 Die Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutz anlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können	siehe Zeichnung, Schwalbach
17.1 Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	siehe Zeichnung
18.1 a) die Flächen für die Landwirtschaft	a) entfällt
b) Wald	b) entfällt
19.1 Die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dgl.	entfällt
20.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können, sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	siehe Zeichnung, öffentl. Grünfläche bzw. Grünstrukturen im Bereich des Schwalbachs
21.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen	siehe Zeichnung, öffentl. Kanal, Hauptsammler AVS
22.1 Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen	siehe Zeichnung, Spiel- u. Bolzplatz
23.1 Gebiete in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	entfällt
24.1 Die vor der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	entfällt
25.1 Für einzelne Flächen oder für einen Bebauungsplan oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahmen der Wohnnutzung, die mit Rücksicht auf die besonderen wirtschaftlichen Nutzungen oder Wohnbedürfnisse der Bewohner dieser Flächen	a) Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten artspezifischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. b) Die vorhandenen Grünstrukturen außerhalb den Bauflächen sind zu erhalten und in ihrem Bestand weiter zu entwickeln.
26.1 a) Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	entfällt
27.1 Höhenlage der baulichen Anlage, Maß von OK. Straßenkante, Mitte Haus bis OK. Fertigfußboden Erdgeschoß	siehe Zeichnung, bzw. nach örtlicher Höheneinsetzung

Aufnahme von Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, aufgrund des § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie in Verbindung mit § 83 Abs. 4 der Landesbauordnung (LBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Dezember 1988 (Amtsblatt des Saarlandes) S. 1373). — entfällt

Hinweise zur Planung:

1.
Der Minister des Innern hat mit Verfügung vom 28.5.93 darauf hingewiesen, daß im Planungsgebiet Fundmunition nicht auszuschließen ist. Vorsorglich ist das Gelände vor Beginn von Erdarbeiten abzusuchen.

2.
Das Landesamt für Umweltschutz hat mit Schreiben vom 4. Juni 1993 mitgeteilt, daß die vorhandene Aufschüttungsfläche bis auf ca. 4 m an den Schwalbach heranreichen.
Da diese Aufschüttungen nicht wasserrechtlich genehmigt sind, sollte die Gemeinde deren Genehmigung umgehend beantragen.
Ferner sollte dem Landesamt für Umweltschutz eine Ausfertigung des Gutachtens der ehemaligen Bauschuttdeponie zur Führung des Altablagerungskatasters zur Verfügung gestellt werden.

3.
Der Abwasserverband Saar hat darauf hingewiesen, daß das Leitungsrecht von 4 m für die Unterhaltungsarbeiten des Hauptsammlers ausreichen, jedoch nicht für dessen Bau. Während des Hauptsammlerbaues werden Baufeldbreiten zwischen 10 m und 15 m benötigt.

PLANZEICHEN

gemäß der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.1.1991)

WA	Allgemeines Wohngebiet
Z I	Zahl der Vollgeschosse
GFZ	Geschoßflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
O	offene Bauweise
A	nur Einzelhäuser zulässig
B.T.	Bautiefe
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	Firstrichtung
	bestehende Gebäude
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
	bestehende Straße
	Straßenbegrenzungslinie
GA	Garagenstandort
	Garageneinfahrtsbereich mit ihren Zufahrten
	Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
	best. Trafostation der VSE
	öffentl. Abwasserkanal mit Leitungsrecht und Fließrichtung
	gepl. Abwasserkanal (Hauptsammler AVS) mit leitungsrecht und Fließrichtung
	Landwirtschaftliche Freifläche – Wiesen –
	öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz, Bolzplatz
	Fläche für Abgrabung – Bauschutt –
	Fläche für Aufschüttung
	best. Bäume und Sträucher
	gepl. Bäume und Sträucher
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	öffentliche Grünfläche
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Schwalbach mit Fließrichtung
	best. Böschung
	Uferrandstreifen entlang dem Schwalbach naturnahe Bewirtschaftung
	10 - KV - Kabel VSE
	0.4 - KV - Kabel VSE

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von ... Wochen in der Zeit vom 20.03.1933 bis 20.04.1933 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Zur Auslegung der Auslegung wurden am ... bis ... 10.05.1933 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

SCHWALBACH 21.03.1934 — Fleck

Der Gemeinderat SCHWALBACH hat am 31.11.1933 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB

BESCHLOSSEN

SCHWALBACH 21.03.1934 — Fleck

SCHWALBACH 16.03.94 — V612/623/Gon

ANGEZEIGT

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nicht geltend gemacht worden.

27. APR. 1994

SAARLAND Az.: (A-6322 Ru Lin/Ge)
Ministerium für Umwelt
(Hofes)
Regierungsrat — Ulin

Das Anzeigeverfahren gem. § 12 BauGB ist ordnungsgemäß durchgeführt worden. Auf die Vorschriften über die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und über die Geltendmachung dieser Verletzungen sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden.

13.05.1994

KRAFT

SCHWALBACH 13.05.1994 — Fleck

GEMEINDE SCHWALBACH
AMT FÜR BAUWESEN

Projekt: BEBAUUNGSPLAN „AM EISENBAHNSCHACHT"
GEMEINDE SCHWALBACH, GEMARKUNG GRIESBORN

Maßstab: 1:500

Bearbeitet: THEOBALD

Gezeichnet:

Schwalbach, den 1.4.1993 — Hasseler

Schwalbach, den

Ergänzt / Geändert: