Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Schwalbach"

Gemeinde Schwalbach / Gemeindebezirk Schwalbach

Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-15 BauNVO)

SO — Sonstige Sondergebiete, großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Maß der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

GRZ 0,9 — Grundflächenzahl

TH — Höhe baulicher Anlagen hier: Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser hier: Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ergänzende Darstellung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 19 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) hier: Lärmschutz

Abgrenzung der unterschiedlichen Höhen der Lärmschutzanlagen

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. § 12 BauGB und BauNVO

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Planzeichnung) festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO; hier: Gebiet für Einzelhandel (**SO-EZH**), **SO 1**, **SO 2**, **SO 3**, **SO 4**

Zulässig sind:

- Innerhalb des **SO 1** ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zulässig,
- Innerhalb des **SO 2** ist ein Fachmarkt für Tierbedarf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 450 m², eine Apotheke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 180 m² und ein Friseurladen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 120 m² zulässig,
- Innerhalb des **SO 3** ist ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m², ein Textil-Discounter mit einer maximalem Verkaufsfläche von 550 m² und ein Gemischtwaren-Discounter, Schwerpunkt Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m² zulässig,
- Innerhalb des **SO 4** ist ein Fachmarkt mit dem Sortimentsschwerpunkt „Kleinmöbel und Einrichtungsbedarf" mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² und ein Matratzendiscounter mit einer maximalem Verkaufsfläche von 300 m² zulässig,
- Stellplätze,
- ein Werbepylon,
- der Zweckbestimmung und zur Aufrechterhaltung der Nutzungen dienende Nebenanlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

siehe Plan,

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung der

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

hier: Traufhöhe
Die maximal zulässige Traufhöhe innerhalb der Sonstigen Sondergebiete beträgt 5,0 m.

Für alle baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Der zulässige Werbepylon darf die maximale Höhe von 10,0 m, bezogen auf den Fuß der Anlage, nicht überschreiten.

Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO innerhalb des Bebauungsplanes auf 0,9 festgesetzt.

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

siehe Plan,

In den Sonstigen Sondergebieten ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.3 BauNVO festgesetzt. Für das Gebäude gilt keine Längenbeschränkung.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Plan,

hier: **Baugrenzen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis zu einer maximalen Tiefe von 0,5 m und einer maximalen Länge von 0,5 m) kann gestattet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Sonstigen Sondergebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen wie Zufahrten, Umfahrten und Anlieferbereiche, Lärmschutzanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen einschließlich ihrer Zufahrten, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung der Abwasser dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

siehe Plan,

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür abgegrenzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Plan,

hier: Zufahrtsbereiche
Die Zufahrt zur Straße „Langelänge" wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Zufahrtsbereich festgesetzt.

Die Erschließungsstraße "Langelänge" wird als "Straßenverkehrsfläche" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

1.7 Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die anfallenden Abwässer sind innerhalb des Plangebietes getrennt nach Schmutzwasser und Regenwasser zu sammeln und abzuleiten (Trennsystem)

1.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

siehe Plan,

hier: Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von ca. 600 m³

1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

siehe Plan,

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist ein Lärmschutzwall mit einer maximalen Höhe von 2,0 m über Boden (Böschungsverhältnis 1:1,5) oder eine Lärmschutzwand bzw. eine Kombination beider Varianten zu errichten. Die jeweils einzuhaltenden Höhen der Gesamtanlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Anlieferungsbereich des Lebensmittel SB-Marktes (**SO 1**) ist mit einer Schallschutzwand nach Osten abzuschirmen. Die Wand hat eine einzuhaltende Höhe von 3,50 m über Boden und ist zur Vermeidung von Reflexionen auf der Innenseite hochabsorbierend auszustatten. Wird zusätzlich ein Dach über dem Anlieferberreich errichtet, kann auf eine hochabsorbierende Ausführung der Wand verzichtet werden.

1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

siehe Plan,

P1:
Fläche zum Anpflanzen / Lärmschutzwall:
Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche sind durch Pflanzung heimischer Gehölze dichte Strauchhecken zu entwickeln.
Dazu ist mindestens ein Strauch pro 2m² gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Stellplatzbegrünung:
Die Stellplätze innerhalb des Sondergebietes sind zu begrünen.
Hierzu ist pro 6 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3 xv., StU 12-14 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche im Sonstigen Sondergebiet:
Alle Grundstücksflächen innerhalb des Sondergebietes, die nicht überbaut werden, sind gärtnerisch anzulegen.
Pro 100 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaumhochstamm oder drei standortgerechte Sträuchern in Gruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölze sind bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen sind zur Anpflanzung nur heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.
Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Pflanzliste Bäume (Beispiele):
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Rot-Buche (Fagus sylvatica)
- Erle (Alnus glutinosa)
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- Hänge-Birke (Betula pendula)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)

Pflanzliste Sträucher (Beispiele):
- Hasel (Corylus avellana)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Hunds-Rose (Rosa canina)
- Essig-Rose (Rosa gallica)
- Berberitze (Berberis vulgaris)
- Brombeere (Rubus fruticosus)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Pflanzliste Stellplatzbegrünung (Beispiele):
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Winter-Linde (Tilia cordata)

Pflanzqualität:

Laubbaumhochstämme der Privatgrundstücke:
- Hochstämme: 2xv., StU 10 - 12 cm

Gehölzpflanzungen auf den Privatgrundstücken:
- Sträucher: 3 Tr., 100-125 cm
- Heister: 2xv., 100-150 cm

1.11 Räumlicher Geltungsbereich
(§ 9 Abs.7 BauGB)

siehe Plan,
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 85 Abs. 4 LBO

Dächer

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 19°,
Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig.

Werbeanlagen (§ 85 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Plangebietes ist ein Werbepylon mit einer max. Höhe von 10,0 m bezogen auf den Fuß der Anlage zulässig.
Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise oder ständig sich bewegende Werbeanlagen.

Ordnungswidrigkeiten (§ 87 LBO)

Gemäß § 87 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 85 LBO erlassenen, Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von 250.000,- Euro geahndet werden (§ 87 Abs. 3 LBO)

Hinweise

Oberboden

Der Oberboden soll vor dem Beginn von Baumaßnahmen gemäß DIN 18.915 abgetragen und abseits vom Baubetrieb in Mieten gelagert werden. Die Mieten sollen nicht überfahren werden und eine maximale Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Der Boden soll nach der Beendigung der Baumaßnahmen zur Anlage von Vegetationsflächen wieder verwendet werden.

Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden sie. Der DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

Einhaltung der Grenzabstände
(gemäß saarländischem Nachbarrechtsgesetz vom 28.02.1973)

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten

Umweltfreundliche Energieträger

Zum weiteren Ausbau der Solarenergienutzung wird die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung empfohlen.

Bodendenkmäler

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des Saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz vom 19. Mai 2004.

Bodenmaterial

Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht dürfen in und auf Böden nur Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) und Gemische von Bodenmaterial mit solchen Abfällen, die die stofflichen Qualitätsanforderungen der nach § 8 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes erlassenen Verordnungen sowie der Klärschlammverordnung erfüllen, auf- und eingebracht werden.

Zwischenlagerung / Umlagerung von Bodenmaterial

Die Zwischenlagerung und die Umlagerung von Bodenmaterial auf Grundstücken im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen unterliegen nicht den Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes, wenn das Bodenmaterial am Herkunftsort wieder verwendet wird.

Baugrund

Detaillierte Informationen zum Baugrund innerhalb des Plangebietes sind dem Bodengutachten der Saarbergwerke AG- Abt. Umweltschutz und Zentrallabor" zu entnehmen.

Munitionsgefahren

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

Alter Bergbau

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich tagesnahe Grubenbaue (Kettenstollen, Trichterschächtchen). Sofern in diesem Bereich eine Bebauung vorgesehen ist, ist die Standsicherheit der Gebäude, ggf. durch Einschaltung eines Baugrundsachverständigen, nachzuweisen.

Bauantragsunterlagen

Bauantragsunterlagen für Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes sind der RAG Deutsche Steinkohle AG, Bautechnik/Bergschäden, Hafenstraße 25, 66111 Saarbrücken zur Prüfung und Stellungnahme gemäß § 67 LBO vorzulegen.

Lärmschutz

Es ist sicherzustellen, dass in den Baugebieten nachts in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr keine Anlieferung erfolgt.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 4 des dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 28. März 2009 (BGBl. I S. 643)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des ErbStRG vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018 ff.)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. 12. 2008 (BGBl. I S. 2986)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758)

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002, zuletzt geändert durch das Gesetz Nr. 1621 zur Änderung des Saarländischen Landesplanungsgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 16. Mai 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1390)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1658 vom 1. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1903)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1661 vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009, S. 7)

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1678 vom 11. März 2009 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 676)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1374)

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes Nr. 1639 vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes 2008, S. 278)

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 822)

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwalbach hat in seiner Sitzung am 26.02.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Fachmarktzentrum Schwalbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.03.2009 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerversammlung am 19.03.2009 durchgeführt (§ 3 Abs.1 BauGB).

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.03.2009 frühzeitig von der Planung unterrichtet (§ 4 Abs.1 BauGB).

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 01.04.2009 um Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und zur Begründung gebeten (§ 4 Abs.2 BauGB, bzw. § 2 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 03.04.2009 bis einschließlich 04.05.2009 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Schwalbach ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwalbach hat in seiner Sitzung am 24.06.2009 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwalbach hat in seiner Sitzung am 24.06.2009 den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung angenommen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 29.07.2009 um erneute Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und zur Begründung gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB, bzw. § 2 Abs. 2 BauGB).

Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 03.08.2009 bis einschließlich 03.09.2009 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen (gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 23.07.2009 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Schwalbach ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwalbach hat in seiner Sitzung am 17.12.2009 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwalbach hat in seiner Sitzung am 17.12.2009 den erneut geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung angenommen und zur 2. erneuten Auslegung bestimmt.

Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 04.01.2010 bis einschließlich 18.01.2010 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen (gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der 2. erneuten Auslegung wurden am 23.12.2009 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Schwalbach ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwalbach hat in seiner Sitzung am _____ die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwalbach hat in seiner Sitzung am _____ den erneut geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung angenommen und zur 3. erneuten Auslegung bestimmt.

Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen (gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der 3. erneuten Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerechte abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben und, dass ein Antrag nach § 47 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 _____ durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Schwalbach ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Schwalbach", wurde in der Sitzung am _____ vom Gemeinderat der Gemeinde Schwalbach als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt (§ 10 Abs.1 BauGB).

Ausfertigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Schwalbach" wird hiermit ausgefertigt.

Schwalbach, den _____

_____
(Unterschrift)

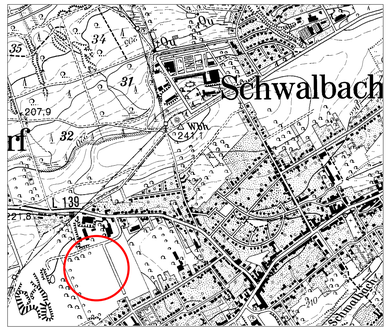
Bekanntmachung

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am _____ im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Schwalbach ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schwalbach, den _____

_____
(Unterschrift)



Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1:500	SWA-BP-FACH-8-066	965 x 840 mm
Verfahrensstand	**Datum**	**Bearbeitung**
Entwurf - 3.Erneute Auslegung mit par. TOB-Beteiligung und Beteiligung der Nachbargemeinden	17.02.2010	Dipl. -Ing. P. Henschel Dipl. -Geogr. A. Groß

Gemeinde Schwalbach
Gemeindebezirk Schwalbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Schwalbach"

ARGUS concept — Ein Unternehmen der
Ingenieurgesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Stadtplanung mbH
Am Homburg 3, 66123 Saarbrücken, Tel.: 0681 / 389 16-60, Fax: 0681 / 389 16-70, info@argusconcept.com, www.argusconcept.com