



GEMEINDEBEZIRK SCHWALBACH, GEMARKUNG GRIESBORN, FLUR 3



# BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG)

## AM EISENBAHNSCHACHT

GEMEINDE SCHWALBACH

GEMEINDEBEZIRK SCHWALBACH

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I. S. 2191) gem. § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes wurde in der Sitzung des Gemeinderates **Schwalbach** am **20.03.1993** beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluß des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplanes, gem. § 2 Abs. 1 BauGB, erfolgte am **22.10.1993**. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am **22.10.1993** (Bürgeranhörung) bzw. wurde in der Zeit vom **20.03.1993** bis **22.10.1993** durchgeführt. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch das Amt für Bauwesen -Abt. Stadtplanung-

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Baugebiet

Es gilt die BauVO von 23. Januar 1990 (GBl. L. S. 123), geändert durch Anlage 1, Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 21. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 22. September 1990 (GBl. L. S. 885, 1124).

1.2 zulässige Anlagen

1.3 ausnahmsweise zulässige Anlagen

1.4 Zahl der Vollgeschosse

1.5 Grundflächenzahl

1.6 Geschossflächenzahl

1.7 Baumassenzahl

1.8 Grundflächen der baulichen Anlage

2.1 Bauweise

2.2 überbaubare Grundstücksflächen

2.3 nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.4 Stellung der baulichen Anlagen

3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

3.2 Mindestbreite der Baugrundstücke

3.3 Mindesttiefe der Baugrundstücke

3.4 Höchstmaße von Wohnbaugrundstücken

aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden

4.1 Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind

4.2 Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen

4.3 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

5.1 Flächen für den Gemeindebedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

6.1 Aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

7.1 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen

8.1 Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind

9.1 Der besondere Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich sind

10.1 Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

11.1 Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parkieren von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

12.1 Die Versorgungsflächen

13.1 Die Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

14.1 Die Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

15.1 Die öffentlichen und privaten Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Bodeplätze, Friedhöfe

16.1 Die Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserversorgung, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können.

17.1 Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen

18.1 a) die Flächen für die Landwirtschaft  
b) Wald

19.1 Die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungen- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dgl.

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

21.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen

22.1 Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielflächen, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen

23.1 Gebiete in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.

24.1 Die von 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 Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Umwelteinwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

25.1 Für einzelne Flächen oder für ein Baugebiet, Baugebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftlichen Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen

a) Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

b) Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

26.1 Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

27.1 Höhenlage der baulichen Anlage (Maß von OK: Straßenkante, Mitte Haus bis OK: Erdgeschoßfußboden)

Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO

siehe § 4 Abs. 2 der BauNVO

entfällt

siehe Zeichnung

siehe Zeichnung

siehe Zeichnung

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

Aufnahme von Festsetzungen über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (Bundesgesetzblatt I. S. 2253) sowie in Verbindung mit § 83 Abs. 4 der Landesbauordnung (LBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Dezember 1988 (Ratsblatt des Saarlandes S. 1373).

entfällt

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

1. Flächen bei denen Bebauung besondere 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 Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind **entfällt**

\* Zu Punkt 3) entfällt Vorsorglich sollte jedoch die Bauschuttablagung 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)

## PLANZEICHEN

gemäß der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (GBl. L. Nr. 3 vom 22.1.1991)

WA Allgemeines Wohngebiet

ZI Zahl der Vollgeschosse

GFZ Geschossflächenzahl

GRZ Grundflächenzahl

O offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

B.I. Bautiefe

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

Firsttrichtung

bestehende Gebäude

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

bestehende Straße

Straßenbegrenzungslinie

GA Garagenstandort

Garageneinfahrtbereich 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, Kinderspielfeld, 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

Uferstrandstreifen 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 eines Monats in der Zeit vom **20.03.1993** bis einschließlich **22.10.1993** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **10.03.1993** mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

SCHWALBACH  
Gemeinde  
Schwalbach  
21.02.1994  
Fleck  
- Fleck -

Der Gemeinderat SCHWALBACH hat am **24.11.1993** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB

BESCHLOSSEN  
SCHWALBACH  
21.02.1994  
Fleck  
- Fleck -

Dieser Plan wurde mit Schreiben der Gemeinde SCHWALBACH vom **16.03.94** an **V/62628/Gon** gem. § 11 Abs. 1, 2 Halbsatz BauGB

ANGEZEIGT  
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Saarbrücken, den **27. APR. 1994**  
SAARLAND **112-04-532/94 Lmb20**  
Ministerium für Umwelt  
i.A. (Hesse) **Ulin**  
Baucherrat

Das Anzeigeverfahren ist gemäß § 12 BauGB am **13.05.1994** ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in

KRAFT

SCHWALBACH  
21.02.1994  
Fleck  
- Fleck -

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 (Ratsblatt 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.



GEMEINDE SCHWALBACH

AMT FÜR BAUWESEN

Projekt BEBAUUNGSPLAN

„AM EISENBAHNSCHACHT“

GEMEINDE SCHWALBACH, GEMARKUNG GRIESBORN

Schwalbach, den 1.4.1993

Schwalbach, den

Haselbe

Blatt Nr.

Bezeichnet

THEOBALD

Gezeichnet

Ergänzt / Geändert

Maßstab

1 : 500