



GEMEINDEBEZIRK SCHWALBACH, GEMARKUNG GRIESBORN, FLUR 3

BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG)

AM EISENBAHNSCHACHT

BENENNUNG DES BEBAUUNGSPLANES

GEMEINDE SCHWALBACH

GEMEINDEBEZIRK: SCHWALBACH

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB), vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I, S. 2493), gem. § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes 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 Bauleiterplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am

(Bürgeranhörung) bzw. wurde in der Zeit vom

durchgeführt.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch das Amt für Bauwesen

-Abt. Stadtplanung

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Baugebiet

Es gilt die BaMVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 122), geändert durch Anlage I, Kapitel IIV Rechtsart II Nr. 2 des Emissionsvertrags vom 21. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II, 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 freihalten sind, und ihre Nutzung

11.1 Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken 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, Dauerlehrgärten, Sport-, Spiel-, Zeit- und Badeplätze, Friedhöfe

16.1 Die Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, 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

18.1a) die Flächen für die Landwirtschaft

b) Wald

19.1 Die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleinteilehaltung wie Ausstellungs- 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 zu gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungssträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen

22.1 Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeitanlagen, Stellplätze und Garagen

23.1 Gebiete in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umweltinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes 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 Umweltinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor soischen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und von städtischen Vorkehrungen

25.1 Für einzelne Flächen oder für ein Bauensemble geplant oder Teile davon sowie für Teile besonderer Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftlichen Nutzungen oder Wald festgelegten 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 Hohenlage der baulichen Anlage (Mauk von OK, Straßenkrone, Mitte Haus bis OK, Erdgeschossfußboden)

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.

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 Hauptsammlerbauwerks werden Baufeldbreiten zwischen 10 m und 15 m benötigt.

GEMEINDE SCHWALBACH

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 (Amtsblatt 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

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 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.1.1991)

WA Allgemeines Wohngebiet

Z I Zahl der Vollgeschosse

GFZ Geschossflächenzahl

GRZ Grundflächenzahl

O offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

B.T. Bautiefe

— Baugrenze

■ überbaubare Grundstücksfläche

→ Firstrichtung

■ bestehende Gebäude

■ Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

■ bestehende Straße

— Straßenbegrenzungslinie

GA Garagenstandort

— Garageneinfahrtbereich mit ihren Zufahrten

— Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

best. Trafostation der VSE

— LR— öffentl. Abwasserkanal mit Leitungsrecht und Fließrichtung

— LR— 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 Stäuchern

■ 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

GEMEINDE SCHWALBACH

AMT FÜR BAUWESEN

BEBAUUNGSPLAN

„AM EISENBAHNSCHACHT“

GEMEINDE SCHWALBACH, GEMARKUNG GRIESBORN

Schwalbach, den 1.4.1993

Schwalbach, den

Hans Ley

Maßstab

1: 5000