

39



39

39

39

Der Nachweis der Flurstücke
im Geltungsbereich des
Bebauungsplanes stimmt mit den
Angaben des Liegenschaftskataster
überein.

Saarlouis, den 07. Januar 1999

Landesamt für Kataster-Vermessung
und Katasterwesen
Aussenstelle Saarlouis

Im Auftrag:

Stempel



(Schütz)

Verm.-Angestellter

BEBAUUNGSPLAN SATZUNG
BENENNUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„Auf dem Mühlenberg II“

Gemeinde: Schwalbach Gemeindebezirk: Elm

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) von 27.08.1997

1.	Art und Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132)	
1.1	Baugebiet	Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO
1.11	zulässige Anlagen von Nutzungen	siehe § 3 Abs. 2 BauNVO
1.12	ausnahmsweise zulässige Anlagen und Nutzungen	siehe § 3 Abs. 3 BauNVO in Wohngebäuden nur 2 Wohnungen zulässig, gem. § 1 Abs. 5, i.V. mit § Abs. 9 BauGB.
1.13	Zahl der Vollgeschosse	siehe Planzeichnung, Z I und II
1.14	Höhe baulicher Anlagen	siehe Planzeichnung, dies betrifft z. Baustellen Nr. 1-10 sowie 56-59. Als Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhe wird die OK, der jeweilige Erschließungsstraße in Hausmitte festgesetzt. TH = 3,80 m = Traufhöhe der Haupt- gebäude. Als Traufhöhe wird die Höhe vom jeweiligen Bezugspunkt, d.h. (OK, Straßendecke in Hausmitte), zum Schnittpunkt des aufstehenden Mauerwerks mit der Dachhaut be- zeichnet. FH = 7,50 m = Firsthöhe der Haupt- gebäude
1.15	Grundflächenzahl	GRZ = 0,4
1.16	Geschossflächenzahl	GFZ = 0,8
2.	die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der Gebäude (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
2.1	Bauweise	offen-, Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen
2.2	überbaubare Grundstücksfläche	siehe Planzeichnung
2.3	nicht überbaubare Grundstücksfläche	siehe Planzeichnung
2.4	Stellung der Gebäude	innerhalb der überbaubaren Grund- stücksfläche
3.	die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nut- zung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Ga- ragen mit ihren Zufahrten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	a) Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. b) Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu erstellen. c) Pro Wohneinheit sind mindestens Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.
4.	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	siehe Planzeichnung Schule und Kindergarten
5.	die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	Es sind nur 2 Wohnungen in einem Gebäude zulässig.
6.	der besondere Nutzungszweck von Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)	entfällt
7.	die Flächen, die von der Bebauung freizu- halten sind und ihre Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	siehe Planzeichnung öffentliche Grünflächen
8.	die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflä- chen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Par- ken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	siehe Planzeichnung hier: Erschließungsstraßen Die Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche (ge- stVO-Zeichen 325 und 326 Zone 1) festgesetzt. Der Ausbau hat als niveaugleich Mischfläche zu erfolgen. Hier: Fußwege werden als Verkehrs- fläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
9.	die Versorgungsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	siehe Planzeichnung, Trafostation der VSE Energieversorgungstreifen auf dem privaten Baugrundstücken von 1,50 m Breite für VSE, sowie Gas- und Wasserleitungen
10.	die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	Die im Baugebiet auftretenden Abwä- sser sind im Trennsystem zu erheben und abzuleiten, d.h. häusliches Ab- wasser ist der Kanalisation, Nieder- schlagswasser ist in einer getrennt davon geführten Leitung dem Spring- erbach zuzuleiten.
11.	die Flächen für die Abfall- und Abwasser- beseitigung, einschließlich der Rückhal- tung und Versickerung von Nieder- schlagswasser sowie für Ablagerungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	Die Vorschriften der Hausabfallent- sorgungssatzung des EVS, §§ 4 und 6 sowie die einschlägigen berufsgewer- schaftlichen Vorschriften sind zu be- achten. Siehe Zeichnung, Standort für Haus- müll-Container. Ferner werden die Vorschriften der Hausabfallent- sorgung des EVS §§ 4 und 6 beachtet.
12.	die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport- -, Spiel-, Zeit- und Badeplätze, Friedhöfe (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	entfällt
13.	die Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasser- schutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	entfällt
14.	die Flächen für Aufschüttungen, Abgra- bungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	entfällt
15.	a) die Flächen für die Landwirtschaft b) Wald (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	a) entfällt b) entfällt
16.	die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Bo- den (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	Alle Stellplätze, Garagenzufahrten bzw. Einfahrten auf den privaten Baugrundstücken sind aus Gestein oder aus wasserundurchlässigen wasserundurchlässig zu befestigen. Im gesamten Geltungsbereich ist aus den auf den Grundstücken aufliegenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück sammeln und soweit möglich zu nut- zen. Niederschlagswasser ist in einer Menge von mindestens 1,50 m³ zu sammeln und auf dem Grundstück bzw. innerhalb des Gebäudes als Branchenwasser (z.B. zur Bewässerung des Gartens) zu verwenden. Nur das nicht verwendbare Nieder- schlagswasser auf dem Grundstück von Dachflächen darf dem Regenwa- sserkanal zugeleitet werden. <u>Hinweise:</u> Der Oberboden soll vor Beginn der Baumaßnahme gemäß DIN 18 512 abgetragen und abseits vom Bau- trieb in Mieten gelagert werden. Die Mieten sollen nicht überfahren wer- den und eine maximale Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Der Bo- den soll nach Beendigung der Ba- maßnahmen zur Anlage von Vegeta- tionsflächen wiederverwendet wer- den. Entsprechend § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
17.	die mit Geb., Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit eines Er- schließungsträgers oder eines beschränk- ten Personenkreises zu belastenden Flä- chen. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	siehe Planzeichnung a) Energieversorgungstreifen von 1,50 m auf den privaten Baugrun- dstücken ist zugunsten der VSE Telekom, sowie Gas- und Wasserwerke b) Bous - Schwalbach Niederschlagsleitung zum Spring- erbach zugunsten der Gemeinde Schwalbach
18.	die Flächen für die Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielflächen, Freizeitanlagen, Stellplätze und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	entfällt
19.	Gebiete, in denen zum Schutz vor schädli- chen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes be- stimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)	entfällt
20.	die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flä- chen für besondere Anlagen und Vorkehr- ungen zum Schutz vor schädlichen Um- welteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Milderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	entfällt

Wasserv
Bous -
Schwalb

21.	<p>für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für die landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzte Flächen. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</p> <p>a) das Anpflanzen von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.</p>	<p><u>a) Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken:</u> Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Hierzu sind je 200 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum in dreimal verpflanzter Qualität und je 100 m² Grundstücksfläche ein mittelhoher Strauch nach Pflanzliste anzupflanzen. Sofern möglich, ist ein Laubbaum im Vorgartenbereich anzupflanzen. Alle geschlossenen Fassadenflächen > 30 m² sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist je 20 m² Wandfläche mindestens eine Kletterpflanze vorzusehen.</p> <p><u>Anpflanzen der öffentlichen Grünflächen</u> Im verkehrsberuhigten Straßenraum (öffentliche Verkehrsfläche) sind insgesamt 25 standortgerechte Hochstämme (StU 12-14 cm) anzupflanzen. Der genaue Standort wird im Rahmen der Ausführungsplanung bestimmt. Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in Form eines mehrreihigen gemischten Gehölzstreifens zu begrünen, zu pflegen und zu unterhalten, wobei der Baumanteil zwischen 10 % bis 20 % liegen sollte. Die öffentlichen Grünflächen sind mit Landschaftsrasen und heimischen Gehölzen generell naturnah anzulegen.</p> <p><u>b) Bindungen für die Bepflanzungen:</u> Die vorhandenen Anpflanzungen unterliegen der Bindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und sind in ihrem Bestand weiter zu ergänzen und dauerhaft zu unterhalten. Der zwischen den Baustellen Nr. 56 und 57 befindliche Eichenbaum ist zu erhalten und in seinem Bestand zu sichern.</p> <p>* Für alle Pflanzungen dürfen nur Sträucher und Bäume aus der folgenden Pflanzliste sowie heimische Obstbaumsorten verwendet werden:</p> <table><tr><th colspan="2">Pflanzliste</th></tr><tr><td>Feldahorn</td><td>Sommerlinde</td></tr><tr><td>Bergahorn</td><td>Heckenrose</td></tr><tr><td>Hängebirke</td><td>Filzrose</td></tr><tr><td>Hainbuche</td><td>Brombeere</td></tr><tr><td>Hartriegel</td><td>Himbeere</td></tr><tr><td>Hasel</td><td>Salweide</td></tr><tr><td>Eingr. Weißdorn</td><td>Korbweide</td></tr><tr><td>Zwigr. Weißdorn</td><td>Pfaffenhütchen</td></tr><tr><td>Schw. Holunder</td><td>Vogelkirsche</td></tr><tr><td>Eberesche</td><td>Winterlinde</td></tr><tr><td>Schlehe</td><td>Traubeneiche</td></tr><tr><td>Stieleiche</td><td>Gem. Schneeball</td></tr><tr><td>Hundsrose</td><td></td></tr></table>	Pflanzliste		Feldahorn	Sommerlinde	Bergahorn	Heckenrose	Hängebirke	Filzrose	Hainbuche	Brombeere	Hartriegel	Himbeere	Hasel	Salweide	Eingr. Weißdorn	Korbweide	Zwigr. Weißdorn	Pfaffenhütchen	Schw. Holunder	Vogelkirsche	Eberesche	Winterlinde	Schlehe	Traubeneiche	Stieleiche	Gem. Schneeball	Hundsrose	
Pflanzliste																														
Feldahorn	Sommerlinde																													
Bergahorn	Heckenrose																													
Hängebirke	Filzrose																													
Hainbuche	Brombeere																													
Hartriegel	Himbeere																													
Hasel	Salweide																													
Eingr. Weißdorn	Korbweide																													
Zwigr. Weißdorn	Pfaffenhütchen																													
Schw. Holunder	Vogelkirsche																													
Eberesche	Winterlinde																													
Schlehe	Traubeneiche																													
Stieleiche	Gem. Schneeball																													
Hundsrose																														
22.	<p>die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)</p>	entfällt																												
23.	<p>Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB)</p>	siehe Planzeichnung -öffentliche Grünflächen- sowie die Grünstrukturen auf den einzelnen privaten Baugrundstücken																												
24.	<p>Höhenlage der baulichen Anlage (Maß von OK, Straße in Baustellenmitte bis OK, Erdgeschoßfußboden) (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB)</p>	Die Höhenlage der baulichen Anlagen werden separat örtlich vorgenommen																												

Im Bebauungsplan sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet werden:

1.	Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten 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

Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

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



Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 93 Abs. 5 LBO
- örtliche Bauschriften -

Gestaltung der Hauptgebäude

<u>Dachform:</u>	im Planungsgebiet sind nur geneigte Dächer zulässig
<u>Dachneigung:</u>	bei eingeschossigen Gebäuden 15° bis 40° bei zweigeschossigen Gebäuden 15° bis 30°
<u>Kniestock:</u>	bei eingeschossigen Gebäuden max. 1,00 m bei zweigeschossigen Gebäuden max. 0,25 m 0,65 m Die Kniestockhöhe wird gemessen von OK fertigem Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand/UK Sparren
<u>Dacheindeckung:</u>	Ton- und Zementziegel sowie Schiefer
<u>Gestaltung der Grundstückseinfriedigungen:</u>	a) entlang der Straßenbegrenzungslinie Zwischen Straßenbegrenzungslinie sowie seitlich bis zur Flucht des Hauptgebäudes sind nur geschnittene Heckenbepflanzungen bis maximal 60 cm zugelassen. b) an den übrigen Grundstücksgrenzen Die Einfriedigung der übrigen Grundstücksgrenzen hat mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken, mit integriertem Maschendrahtzaun (tote Einfriedigung) bis 1,50 m Höhe zu erfolgen.
<u>Verwendung von Niederschlagswasser:</u>	im Geltungsbereich des Plangebietes ist auf jedem Baugrundstück das auf den Dachflächen der Neubauten anfallende Regenwasser in einer Menge von mindestens 1,5 m³ zu sammeln und auf dem Grundstück bzw. innerhalb des Gebäudes als Brauchwasser (z.B. Bewässerung des Gartens usw.) zu verwenden.

Hinweise zur Planung, die bei der Erschließung und Bebauung zu beachten sind:

- Die Untere Wasserbehörde hat auf das Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr vom 21. November 1996 darauf hingewiesen, wonach sicherzustellen ist, daß die aus dem Baugebiet anfallenden Abwässer innerhalb der nächsten drei Jahre einer den allgemein anerkannten Regel der Technik entsprechende Abwasserbehandlung zuzuführen sind. Der Nachweis darüber ist von der Gemeinde oder vom Abwasserverband Saar in einem Bauzeitenplan zu führen.
- Die Gas- und Wasserwerke Bous Schwalbach haben auf die technischen Vorgaben nach DVGW-Arbeitsblatt GW 125 zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen bei Baumpflanzungen hingewiesen. Danach sind Schutzmaßnahmen für Versorgungsleitungen, die nicht tiefer als 2,00 m liegen, dann nicht erforderlich, wenn der horizontale Abstand zwischen Versorgungsleitung und Baumaßnahme 2,50 m übersteigt.
- Mit Schreiben der Deutschen Steinkohle AG (DSK) vom 03.03.1999 wurde gebeten, bei geologisch/tektonischen Besonderheiten wie Störung oder Spalten in den Baugruben um deren Kartierung durch die Altbereichsmarktscheiderei, Tel. 06881/405-3080 zu ermöglichen.
- Das Landesamt für Straßenwesen hat mit Schreiben vom 11.03.1999 darauf hingewiesen, daß vor Baubeginn für den Anschluß der Erschließungsstraße an die Landstraße L-Ordnung 139 Detailpläne in 3-facher Ausfertigung vorzulegen sind.
- Die Deutsche Telekom hat darauf hingewiesen, daß für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es erforderlich ist, dies mindestens 8 Monate vor Baubeginn schriftlich der Deutschen Telekom AG, BBN83, Planungsgruppe Mellinweg 20, 66280 Sulzbach anzuweisen.


















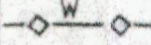
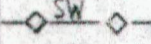





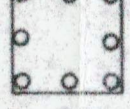



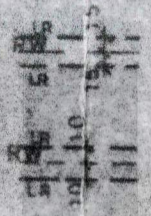








GEMEINDE SCHWALBACH

FACHBEREICH 5 / C. Alo

BAUEN, WOHNEN, UMWELT-

DATUM 26. XI. 1999

A an den be
Dipl. Ing.

Planzeichenverordnung gemäß der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 45)			
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)		Reines Wohngebiet § 3 BauNVO Höchstzahl der Wohnungen in einem Wohngebäude = 2 Wo.
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	GRZ = 0,4 GFZ = 0,3 Z = 1 Z = II TH = 3,80 m FH = 7,50 m	Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Zahl der Vollgeschosse Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Traufhöhe über OK. Straße in Hausmitte bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerk mit der Dachhaut. Firsthöhe über OK. Straße in Hausmitte
3.	Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	    	offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig Hausgruppen Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
4.	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)	    	Fläche für den Gemeinbedarf bestehende Schule bestehender Kindergarten bestehender Kinderspielplatz geplanter Kinderspielplatz
5.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	  	Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich Fußgängerbereich
6.	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 und Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	  	Fläche für Hausabfallentsorgung Recyclingcontainer Trafostation der VSE
7.	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	  	Wasserleitung Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal
8.	Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		öffentliche Grünflächen
9.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)		
10.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)		
11.	Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)		
12.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	     	Anpflanzung von Bäumen nach Pflanzliste Anpflanzung von Sträuchern nach Pflanzliste Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bindung für die Erhaltung des Eichenbaumes auf der Baustelle Nr. 56
13.	sonstige Planzeichen • Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	         	Energieversorgungsstreifen, Leitungsrecht zugunsten der VSE und Telekom, sowie Gas- und Wasserwerke Baus-Schwalbach Regenwasserkanal, Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Schwalbach Regenwasserkanal (Leitungsrecht) zugunsten der Gemeinde Schwalbach Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen Wohngebiet (WR) und den Flächen für den Gemeinbedarf Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen Einzel- und Doppelhäusern und Hausgruppen Demontage der bestehenden 10 KV-Freileitung der VSE Höhenschichtlinien Baustellen-Nr. bestehende bauliche Anlagen offener Entwässerungsgraben Sandfang

Gesetzlich - Grundlagen

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

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997, Bundesgesetzblatt Teil I, Seite 2144, in der ab dem 01. Januar 1998 geltenden Fassung	der § 12 des Kommune selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 22. Juni 1994 (Amtsblatt des Saarlandes vom 08. August 1994, S. 1078), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetz Nr. 1381 zur Kommunalisierung unterer Landesbehörden (KömlBG) vom 27. November 1996 (Amtsblatt des Saarlandes vom 09.12.1996, S.1313) sowie der Neufassung des Kommune selbstverwaltungsgesetzes -KSVG- vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01. August 1997, S. 682)
das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998-BauROG) vom 18. August 1997 in der ab dem 01. Januar 1998 geltenden Fassung	das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. S. 1458)
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)	das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz-SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)
die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58)	das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.1996 (BGBl. S. 1498)
die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477)	das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1986 (BGBl. S. 1529, geändert durch Artikel 5G zur Umsetzung der Richtlinie des Rates vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten vom 12.02.1989, BGBl. S. 205).
	das Waldgesetz für das Saarland in der Fassung vom 26.10.1977 (Amtsblatt des Saarlandes 1977, S. 1009)

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gemäß § 16 (1 und 2) Saarländisches Denkmalschutzgesetz.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Schwalbach hat in seiner Sitzung am 26.11.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes „AUF DEM MÜHLENBERG II“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997, Bundesgesetzblatt Teil I, Seite 2141, in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung beschlossen. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 18. Dez. 1998 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB vom 27.08.1997, Bundesgesetzblatt I S. 2143)

Schwalbach, den 18. Dez. 1998

Bürgermeister

-Bläß-



Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplanverfahren wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 14. April 1999 durchgeführt bzw. in der Zeit vom 12. April 1999 bis 12. Mai 1999

Schwalbach, den 12. Mai 1999

Bürgermeister

-Bläß-



Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22. März 1999 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 30. Sep. 1999 geprüft und in die Abwägung eingestellt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben mit Schreiben vom 06. Okt. 1999 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 12. April 1999 bis einschließlich 12. Mai 1999 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis darauf, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 19. März 1999 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Schwalbach, den 26. März 1999

Bürgermeister

-Bläß-



Der Gemeinderat hat am 25. Nov. 1999 den Bebauungsplan „AUF DEM MÜHLENBERG II“ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung.

Schwalbach, den 25. Nov. 1999

Bürgermeister

-Bläß-



Mit der Bekanntmachung vom 10. Dez. 1999 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Schwalbach, den 10. Dez. 1999

Bürgermeister

-Bläß-



LANDKREIS SAARLOUIS			
AMT 63 - BAUAUFSICHTSAMT / PLANUNGSSTELLE -			
Gemeinde:	SCHWALBACH	Gemeindebezirk:	ELM
Baugebiet:	„AUF DEM MÜHLENBERG II“		
Maßstab:	1 : 500	Datum:	
Gezeichnet:	DEZ. 1998	Name:	JUNG MANN
Bearbeitet:	"		JUNG MANN
Geprüft:			
Änderungen bzw. ergänzt	Feb. 1999		
	März 99 Ju.		
	Mai 99 JU.		
			Hewer