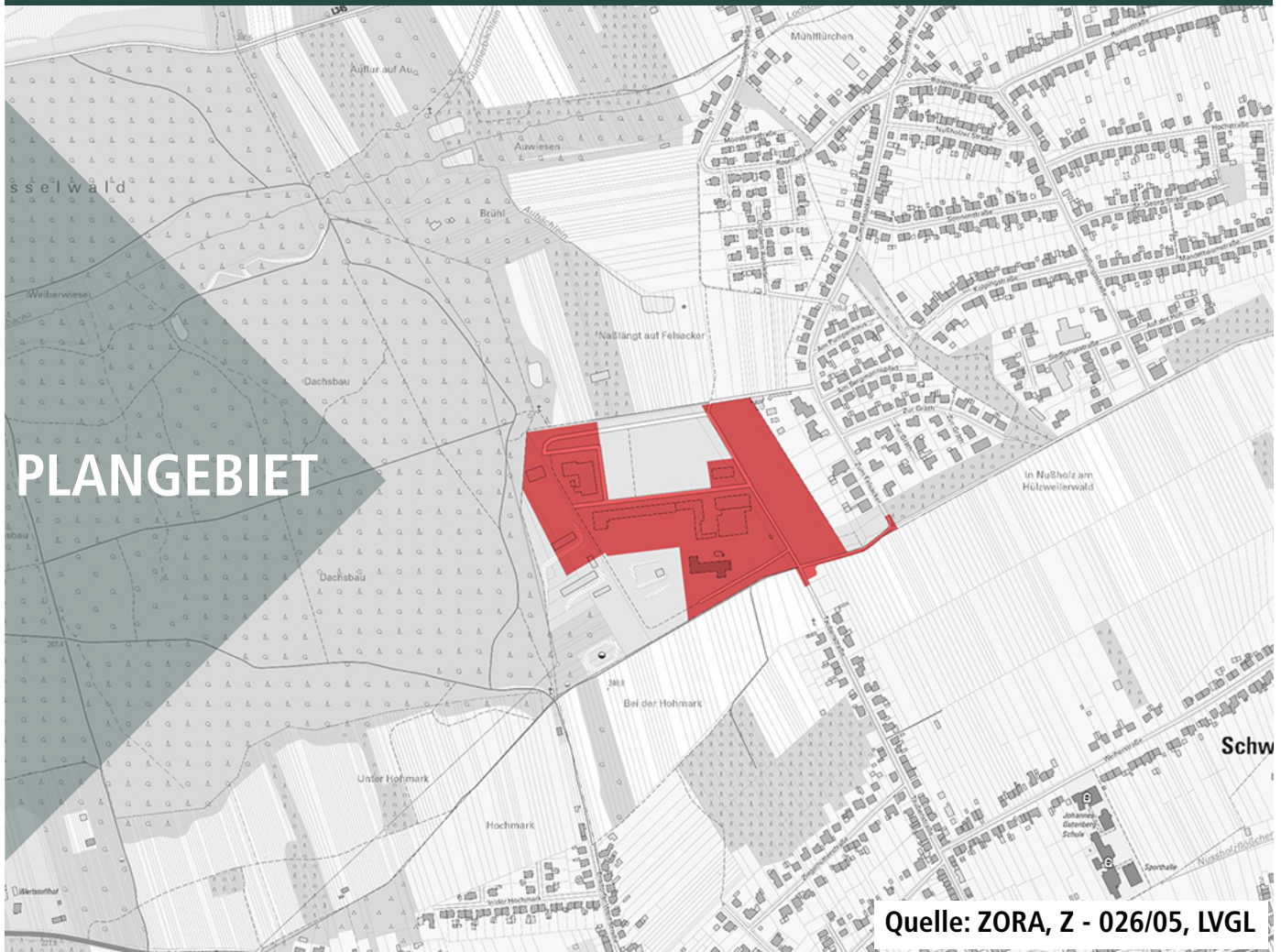


Teil B: Textteil Quartier Felsacker

Bebauungsplan in der Gemeinde Schwalbach, Ortsteil Hülzweiler



Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Schwalbach
Hauptstraße 92
66773 Schwalbach

Stand der Planung: 14.01.2026

Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Schwalbach, den ____.

Der Bürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Hugo Kern

Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 - 8 BauNVO
1.1. Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA 2)	Gem. § 4 BauNVO werden zwei Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.	§ 4 BauNVO
1.1.1.	zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO: - Wohngebäude, - nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
1.1.2.	ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen.	
1.1.3.	nicht zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.	
1.1.4.	Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass bei den bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen der vorhandenen Nutzung (siehe Plan Nr. 2; ATS Kfz-Sachverständigen- und Ingenieurbüro), Zum Felsacker 76, 66773 Schwalbach-Hülzweiler, Flur 8, Flurstücke (Teilflächen) 70/3 und 40/1: 1. eine Erneuerung (z.B. durch Modernisierung der vorhandenen technischen Anlagen, der Isolierungen oder Maßnahmen zum Brandschutz) ist allgemein zulässig 2. sowie Änderungen an bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen aus zwingenden betrieblichen Erfordernissen ausnahmsweise zulässig sind, soweit der Nachweis erbracht wird, dass diese baulichen Maßnahmen zu keiner erheblichen qualitativen bzw. quantitativen Erweiterung der baulichen und sonstigen Anlagen führen wird.	
1.2. Mischgebiete (MI 1, MI 2, MI 3)	Gem. § 6 BauNVO werden drei Mischgebiete festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.	§ 6 BauNVO
1.2.1.	zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO: - gem. § 1 Abs. 4 BauNVO Wohngebäude in den Teilen des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 und MI 2, - Geschäfts- und Bürogebäude, - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
1.2.1.1.	In den Teilen des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 3 sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO Wohngebäude nur zulässig als Wohnung für Betriebsleiter und Betriebsinhaber.	
1.2.2.	nicht zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO: - die Gartenbaubetriebe, - Tankstellen, - Vergnügungsstätten.	

1.2.3.	Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass bei den bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen der vorhandenen Nutzung (siehe Plan Nr. 1 & 3; Autoglas Himbert, Garage und König Folie und Design, Schneider-Planen, Lkw- und Pkw-Werkstatt), Zum Felsacker 76, 66773 Schwalbach-Hülzweiler, Flur 8, Flurstücke (Teilflächen) 70/3 und 40/1: 1. eine Erneuerung (z.B. durch Modernisierung der vorhandenen technischen Anlagen, der Isolierungen oder Maßnahmen zum Brandschutz) ist allgemein zulässig 2. sowie Änderungen an bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen aus zwingenden betrieblichen Erfordernissen ausnahmsweise zulässig sind, soweit der Nachweis erbracht wird, dass diese baulichen Maßnahmen zu keiner erheblichen qualitativen bzw. quantitativen Erweiterung der baulichen und sonstigen Anlagen führen wird.	
1.3. Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1, GEe 2)	Gem. § 8 BauNVO werden zwei eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 und GEe 2) festgesetzt. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.	Gem. § 8 BauNVO
1.3.1.	zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO: - nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Anlagen für sportliche Zwecke.	
1.3.2.	ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO: - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.	
1.3.3.	nicht zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: - Tankstellen, - Vergnügungsstätten.	
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Nutzungsschablonen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1 Höhe baulicher Anlagen	Die maximal zulässige Gebäudehöhe in den Eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) wird auf 10 m begrenzt. Maßgebend ist dabei die Oberkante (OK) des oberen Dachabschlusses. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des vorhandenen Straßenbelags der öffentlichen Verkehrsfläche (auf dem in Ost-West-Richtung ausgerichteten Abschnitt).	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.2. Grundflächenzahl	Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) der jeweiligen Baugebiete ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO) im WA 1 bis zu einer GRZ von 0,6, im GEe 1 bis zu einer GRZ von 1,0 sowie in den MI 2 und MI 3 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
2.3. Zahl der Vollgeschosse	Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise	Siehe Nutzungsschablonen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Entsprechend sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind nur Einzelhäuser zulässig. Innerhalb der Mischgebiete (MI) und der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE) wird eine abweichende (a) Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO darf eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden. Die seitlichen Grenzabstände gem. LBO sind einzuhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu hinteren Baugrenze zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
5. Flächen für Stellplätze und Garagen	Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Garagen und Carports ausschließlich in Anwendung des § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand allgemein zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
6. Versorgungsflächen / -anlagen	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wärme (z. B. Trafostation, Heizzentrale) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	Innerhalb des WA 1 ist maximal eine Wohneinheit je Gebäude zulässig. Innerhalb des WA 2, MI 1 und MI 2 sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten bzw. nur eingeschränkt bebaubar sind, hier: Schutzabstand zur Hochspannungsleitung / Schutzstreifen zu den unterirdischen Leitungen	Siehe Plan. Die Gashochdruckleitung, die Hochspannungsfreileitung und die 10-kV-Mittelspannungserdkabel sind durch Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung beträgt 8,0 m, d.h. jeweils 4,0 m rechts und links der Leitungsachse. Die Breite des Schutzstreifens der 10-kV-Mittelspannungserdkabel beträgt 2,0 m, d.h. jeweils 1,0 m rechts und links der Leitungsachse. Die Hochspannungsfreileitung (220-/380-kV) der Ampriion GmbH ist durch einen Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt mind. 80 m (jeweils 35 m bzw. 45 m beidseits der Leitungsachse).	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
9. öffentliche Straßenverkehrsfläche	Siehe Plan. Die Breite der Straßenverkehrsfläche ist den Eintragungen in der Planzeichnung zu entnehmen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
10. Unterirdische Versorgungsleitungen, hier: Gashochdruckleitung / Mittelspannungserdkabel	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

11. Oberirdische Versorgungsleitungen, hier: Hochspannungsfreileitung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
12. Öffentliche Grünflächen	Siehe Plan. Anlagenwege, Zugänge und Zufahrten zu Nebenanlagen sind zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
13. Öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz	Siehe Plan. Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die dem Spielplatz dienen (insbesondere Spielgeräte, Aufenthaltsbereiche, Wege/Platzflächen sowie untergeordnete Nebenanlagen wie Sitzgelegenheiten und Abfallbehälter). Andere bauliche Anlagen und Nutzungen sind unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
14. Private Grünfläche	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
15. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
15.1.	Reduzierung der Versiegelung: Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrassen, Fugenpflastersteine oder offenesporiges Wabenfugenpflaster, etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.	
15.2.	Bodenpflege: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.	
15.3	Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.	
16. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

16.1.	In der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist eine dauerhaft zu erhaltende Baum- und Strauchhecke aus regionaltypischen Laubgehölzen zu pflanzen. Alle ca. 10 m ist ein Hochstamm zu pflanzen. Dazwischen sind Gruppen-Strauchpflanzungen mit einem Abstand von ca. 3 m zueinander anzulegen. Es werden jeweils 3-5 Individuen der gleichen Art in Gruppen gesetzt.	
16.2.	Zur Eingrünung der Allgemeinen Wohngebiete ist je Grundstück mindestens 1 Hochstamm und 5 Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.	
16.3.	Je 8 Stellplätze ist innerhalb der Misch- (MI) und der Eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) ein standortgerechter Hochstamm gem. Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.	
16.4.	Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste). Die Qualitätsangaben nach FLL sind einzuhalten. Pflanzlisten: Für die Hochstämme können folgende Arten verwendet werden: Ahorn (<i>Acer campestre/platanoides/pseudoplatanus</i>) Buche (<i>Fagus sylvatica</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Linde (<i>Tilia cordata/platyphyllos</i>) Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 12-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe. Für die Strauchpflanzungen können folgende Arten verwendet werden: Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) Schneeball (<i>Viburnum opulus/lantana</i>) Trauben-Kirsche (<i>Prunus padus</i>) Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) Holunder (<i>Sambucus nigra und racemosa</i>) Weißdorn (<i>Crataegus monogyna/ laevigata</i>) Hasel (<i>Corylus avellana</i>) Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) Pfaffenhütchen (<i>Eyonimus europaeus</i>) Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>) Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Himbeere (<i>Rubus idaeus</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Mindestqualität der Sträucher: 2-mal verpflanzt, Höhe 60-100 cm, Pflanzdichte: 1,0 m x 1,5 m. Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen die trocken-/hitzetoleranten Sorten zu verwenden.	

16.4.1.	Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.	
16.5.	Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von bis zu 15 ° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z. B. Photovoltaik), oder nutzbare Freibereiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen.	
17. Erhalt von Bäumen	Siehe Plan. Die innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche bestehenden Gehölzbestände sind dauerhaft erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
18. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Quartier Felsacker“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
19. Abwasserbeseitigung	Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Schmutzwasser und schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sind in den öffentlichen Kanal in den Erschließungsstraßen einzuleiten. Auf den privaten Grundstücksflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist zu nutzen oder, wenn möglich, dezentral auf den Grundstücken zu versickern. Überschüssiges Niederschlagswasser ist der Retentionsfläche nordwestlich des Geltungsbereiches (Flurstücke 120/1, 132/1, 516/135, 620/129 und 621/130) zuzuführen. Der Überlauf erfolgt in den nächsten Vorfluter (Lochbach). Die Vorschaltung von Speichern (z.B. Zisterne) zur Brauchwassernutzung ist generell zulässig.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz
20. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO
20.1.	Dachgestaltung: - Als Dachformen sind Flachdächer und Satteldächer zulässig. Bei direkt an die Hauptgebäude angebauten Nebengebäude ist die Dachneigung und die Dachform des Hauptgebäudes aufzunehmen. - Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.	
20.2.	Fassadengestaltung: - Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien. - Die Begrünung von Fassaden zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas ist zulässig.	
20.3.	Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände: - Die Anlage von Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) ist bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig.	
20.4.	Sonstiges: - Mülltonnen sind entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.	

20.5.	Stellplätze: - Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Schwalbach (Stellplatzsatzung) zu entnehmen.	
20.6.	Werbeanlagen: - Es ist die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Schwalbach zu beachten.	
21. Nachrichtliche Übernahme	Waldabstand Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstand, wenn - der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und - aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht. Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück hervorgehen.	§ 9 Abs. 6 BauGB
22. Hinweise		.
22.1.	Artenschutz Um Verbotstatbestände n. §§ 19 und 44 BNatSchG zu vermeiden ist eine Prüfung rückzubauender Gebäude auf Gebäudebrüter und bei Gebäuden mit strukturellen Voraussetzungen (Dach-, Kriechboden, Zwischendach, verblendete Außenfassaden) auf quartierende Fledermäuse erforderlich; - im Fall von nicht unter die Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG fallende Fortpflanzungs- und Ruhestätten (tradierte Fledermauskolonien im Dachstuhl, Gebäudebrüter der Roten Listen wie z.B. Haussperling) sind in Absprache mit dem LUA adäquate Ausgleichsmaßnahmen (ggfs. CEF) vorzunehmen (bei Vorkommen von Haussperlingen z.B. künstliche Nisthilfen am neuen Gebäudebestand) - in allen Fällen (auch einzelne Fledermäuse in der Fassade, Bruten häufiger Gebäudebrüter wie Hausrotschwanz) sind die Abrissarbeiten entweder grundsätzlich im Winterhalbjahr durchzuführen oder so zu beginnen, dass die Nist- und Quartiermöglichkeiten zu den Aktivitätszeiten nicht mehr bestehen (etwa durch Verschluss im Winterhalbjahr); im Falle eines notwendigen Rückbaus oder Rückbaubeginns im Sommerhalbjahr ist im Fall eines Nachweises von Gebäudebrütern der Rückbau bis zur Ästlingsphase einzustellen; bei spaltenbewohnenden Fledermäusen können die Tagesquartiere unter fachlicher Anleitung verschlossen werden.	
22.2.	Denkmalschutz - Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 DSchG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 DSchG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.	

22.3.	Bodenschutz - Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.	
22.4.	Altlasten - Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.	
22.5.	Starkregen - Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.	
22.6.	Erneuerbare Energien - Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können (s. auch LBO zu PV auf Dächern gewerblicher Gebäude, Überdachung gewerblicher Stellplätze, etc.).	
22.7.	Kampfmittel - In Bebauungsplanverfahren erfolgen keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.	
22.8.	Deutsche Telekom Technik GmbH - Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. - Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Planauskunft Südwest einzufordern. - Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. - Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, wird darum gebeten sich zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung zu setzen.	

22.9.	energis-Netzgesellschaft mbH - Entsprechende Einweisungspläne der Versorgungsleitungen können über die Planauskunft, Abteilung Netzdokumentation, zur Verfügung gestellt werden. - Für die geplanten Erweiterungen der Erschließungsflächen, müssen der energis-Netzgesellschaft mbH frühzeitig detaillierte Angaben zu dem benötigten Leistungsbedarf der gewerblichen Betriebe und Wohnhäuser vorgelegt werden, um entsprechende Versorgungskonzepte für die Stromversorgung zu realisieren. - Grundsätzlich sind Baumaßnahmen in der Nähe der Einrichtungen vor Baubeginn mit der Abteilung RVV aufgrund der erforderlichen Einweisungen und evtl. notwendigen Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.	
22.10.	Gas- und Wasserwerke Bous-Schwalbach GmbH - Das Gebiet ist nicht vollständig mit den für die im Planungsziel beschriebenen Nutzungen erschlossen. Insbesondere die Trinkwasserversorgung ist lediglich in Form einiger weniger Leitungen ausgeführt (an der derzeitigen Nutzung orientiert). - Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass, je nach Gewerbebetrieb (Art und Anzahl), von ggf. über den Grundschutz hinausgehenden Löschwassermengen aus-zugehen ist. Folglich es sich um Objektschutz handelt (Verantwortung obliegt dem Eigentümer). Hier bedarf es einer frühzeitigen Abstimmung. Eine deutlich über den Trinkwasserbedarf hinausgehende Wassermenge kann ggf. nicht bereitgestellt werden. - Die Erdgasversorgung ist ebenfalls an die geplante Nutzung anzupassen. Hier sind allerdings mehrerer Hauptleitungen auf dem Gelände vorhanden, sodass der Erschließungsumfang -je nachdem wie das Interesse der Eigentümer ist- deutlich geringer als bei der Trinkwasserversorgung ist.	
22.11.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH - Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.	
22.12.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH - Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	
22.13.	RAG Deutsche Steinkohle AG - Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der bisherigen Abbautätigkeiten im Bereich Schwalbach der RAG Deutsche Steinkohle AG und ihrer Rechtsvorgänger. Nach Prüfung des Vorhabens aus bergbaulicher Sicht wird mitgeteilt, dass der letzte Abbau inzwischen mehr als 40 Jahre zurückliegt, so dass die Einwirkungen erfahrungsgemäß abgeklungen sind. - Die derzeitige Planung sieht in diesem Bereich keinen weiteren Abbau mehr vor. Seitens der RAG Deutsche Steinkohle AG bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das Planvorhaben. - Da im Untergrund jedoch mit Unregelmäßigkeiten gerechnet werden muss, wird bei einer eventuellen Bebauung das Hinzuziehen eines Bodengutachters empfohlen. Am südlichen Rand des Planbereichs verlaufen zwei Kabel zur Spannungsversorgung Neyschacht - Duhamel. Bei Arbeiten in diesem Bereich sollte EVONIK kontaktiert werden.	
22.14.	STEAG Netz GmbH - Die Kabeltrassen dürfen nicht über- und nicht unterbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein. Bei Baumaßnahmen ist eine örtliche Einweisung erforderlich.	

22.15.	Verfahren - Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.	
22.16.	Normen, Richtlinien - Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien und eingegangenen Stellungnahmen ist im Bauamt der Gemeinde Schwalbach möglich.	