STADT SULZBACH, BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 77GEWERBEGEBIET AM BRUCHWALD - SÜDÖSTLICHE ERWEITERUNG

TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1, Nr. 6 BauGB und § 8 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 19 BauNVO)

Gebäudehöhe 12,00 m — Höhe baulicher Anlagen: hier:maximale Gebäudehöhe

GRZ 0,7 — Grundflächenzahl

3. Bauweise, Überbaubare Gundstücksfläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 22, 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Wald- Fuß- und Radweg

5. Hauptentsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB)

unterirdisch
hier: Abwasserleitung

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

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

7.Sonstige Planzeichen

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

Leitungsrecht: hier: zugunsten der Entsorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)
hier: Schutzabstand Wald

Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. unterschiedlicher Höhen
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Änderungsbereiche bestehender Bebauungsplan Bruchwald

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN
(GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Baugebiet GE — Gewerbegebiet GE1, GE2, GE3 und GE 4 gem. § 8 BauNVO siehe Plan

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen — gem. § 8 Abs. 2 BauNVO in den Gebieten GE1 , GE2 und GE 3
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Gewerbliche, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.2.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen — gem. § 8 Abs. 3 BauNVO in den Gebieten GE1 , GE2 und GE3
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Versorgungsgebäuden

1.2.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. bauliche Anlagen — Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden in den Gebieten GE1, GE2 und GE 3
1. Tankstellen
2. Anlagen für sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Arten von Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, ausgeschlossen:
1. „Bordellbetriebe", die unter den Begriff „Gewerbebetriebe aller Art" fallen
2. Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme solcher Verkaufsstätten, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet, diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 200 qm nicht überschreiten.

1.2 grundsätzlich gilt — Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallimmissionen die folgenden Maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Durch alle zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (in dB(A)) je Quadratmeter der Fläche des Baugrundstücks i.S.d. §19 Abs. 3 BauN-VO für den Tag - in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr - und für die Nacht - in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr einzuhalten (siehe Eintrag Nutzungsschablonen).

IFSP

GE1, GE 2 und GE 3	59 dB(A) tags 44 dB(A) nachts
GE 4	55 dB(A) tags 51 dB(A) nachts

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl — gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan.
1. GE 1 — GRZ 0,6
2. GE 2 und GE 3 — GRZ 0,7
3. GE 4 — GRZ 0,55

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird

nicht zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen — siehe Plan, gem. §§ 16 und 18 BauNVO
GE 1, GE 2, GE 3
hier: maximale Gebäudehöhe 12 m
und GE 4
hier: maximale Gesamthöhe 6 m

Als Gebäude bzw. Gesamthöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag (gem. Straßenprojekt) dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Der untere Bezugspunkt (Oberkante fertiger Straßenbelag gem. Straßenprojekt) der den Gebäuden zugeordneten Erschließungsstraße ist jeweils an der nächstgelegenen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln. Wird ein Grundstück an mehreren Seiten von Straßen begrenzt, gilt die der Gebäudevorderseite (Eingangsbereich) zugeordnete Erschließungsstraße als angrenzend.

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,
hier: abweichende Bauweise
Grenzbebauung und Gebäudelängen über 50 m sind zulässig

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,
hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.

Die Gebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

siehe Plan,
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.
Stellplätze und Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche mit Ausnahme der Fläche zum Anpflanzen zulässig.
Auf den dafür festgesetzten Flächen im GE 2 und GE 4 ist die Anlage von Stellplätzen sowie zweigeschossiger Parkpaletten zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,
"Verkehrsflächen"
hier: Die Erschließungsstraßen im Plangebiet werden als "Straßenverkehrsfläche" festgesetzt.

"Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung"
hier: Waldweg zur öffentlichen Mitbenutzung durch Fußgänger und Radfahrer

7. FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

siehe Plan,
hier: Entwässerungskanäle

hier: Trennsystem
Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potenziellen Schadstoffkonzentration getrennt abzuleiten (Trennsystem). Das Schmutzwasser (häusliches Abwasser) ist der vorhandenen Ortskanalisation zuzuleiten. Das anfallende Oberflächenwasser ist davon getrennt zu erfassen und über die südwestlich des Plangebietes verlaufenden Gräben der Vorflut zuzuleiten.

8. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

siehe Plan,
Zur Sicherung der Zugänglichkeit der unter Punkt 7 aufgeführten Entsorgungsleitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 3,0 m zugunsten des Entsorgungsträgers festgesetzt.

9 . FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS.1 NR. 25 A. BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 16 FF BNATSCHG

siehe Plan,

P1: Alle Grundstücksflächen außerhalb der mit P3 gekennzeichneten Flächen, die nicht baulich genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Pro 150 m² Fläche sind ein standortgerechter Laubbaumhochstamm oder drei standortgerechte Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

P2: PKW-Stellplätze sind innerhalb der Grundstücke mit einem großkronigen Laubbaum je angefangene 8 Stellplätze zu begrünen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4 m² freizuhalten und gegen Befahren zu sichern. Bei Abgang der Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

P3: Die mit P 3 gekennzeichneten Flächen sind dicht mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Hierfür sind einheimische Sträucher gemäß Pflanzliste in einem Raster von 1,50m x 1,50m zu pflanzen. In die Pflanzung sind mindestens 20 % standortgerechte Stammbäume oder Bäume zu integrieren. Anlagewege sind zulässig.

P 4: Für alle Pflanzungen dürfen nur Sträucher und Bäume der nachfolgenden Pflanzliste (Artenspektrum des Hainsimsen-Buchenwaldes, Lauzulo-Fagetum) sowie einheimische Obstsorten verwendet werden:

Pflanzliste Gehölze

Feldahorn	Sommerlinde
Bergahorn	Heckenrose
Hängebirke	Heinbuche
Hartriegel	Liguster
Hasel	Eingr. Weißdorn
Zweigr. Weißdorn	Schwarzer Holunder
Roter Holunder	Vogelkirsche
Eberesche	Wildapfel
Schlehe	Traubeneiche
Stieleiche	Gem. Schneeball
Hundsrose	Robinie

Pflanzliste Stellplatzbegrünung

Berg-Ahorn	Spitz-Ahorn
Feld-Ahorn	Esche
Eberesche	Winter-Linde
Sommer-Linde	

Pflanzqualität:
Zur schnellen Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes in das Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstamme/Stammbüsche: 3 xv.; StU 12-14cm
- Alleebäume: 3xv. StU 16 - 18 cm
- Strauucher: 2 xv.; H. 1,00 m

10. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.
GEM. § 9 ABS.1 NR. 25 B BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 16 FF BNATSCHG

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

11. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
GEM. § 9 ABS.1 NR. 20 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 1A ABS.3 UND § 9 ABS. 5 BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 18 FF BNATSCHG

Sämtliche im Plangebiet getroffenen grünordnerischen Festsetzungen gelten als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und werden den Eingriffsflächen im Plangebiet zugeordnet. Der zusätzlich erforderliche Ausgleich wird über die externen Maßnahmen erbracht.

Derzeit steht bereits ein Flächenpool für externe Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die Nutzung der Flächen für Ausgleichszwecke wird mit den zuständigen Fachbehörden sowie den Grundstückseigentümern zur Zeit abgestimmt. Konkret handelt es sich um folgende Maßnahmen.

Maßnahme 1: ca. 1490 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 4955/1 in Flur 20 der Gemarkung Sulzbach.
Umwandlung eines Fichtenbestandes in einen feuchten Buchen-Stieleichenwald mit quelligen Bereichen bzw. in einen feuchten Hainwald. Die Fichten sind zeitgleich, d.h. nicht zeitlich gestaffelt, zu entnehmen und von der Fläche zu entfernen. Aufgrund der bestehenden Restbestockung mit Laubgehölzen (u.a. Erle) sind keine Initialpflanzungen vorzunehmen.

Maßnahme 2: ca. 3220 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 4919 in Flur 20 der Gemarkung Sulzbach:
Umwandlung eines Fichtenbestandes in einen feuchten Buchen-Stieleichenwald mit quelligen Bereichen bzw. in einen feuchten Hainwald. Die Fichten sind zeitgleich, d.h. nicht zeitlich gestaffelt, zu entnehmen und von der Fläche zu entfernen. Initialpflanzungen von Stieleichen sind in Form weniger kleiner „Nesterpflanzungen" (im Umfeld des queraedien Forstwirtschaftswegs) vorzunehmen.

Maßnahme 3: ca. 6820 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 816 in Flur 13 der Gemarkung Sulzbach:
Entfernung der Douglasie im Bereich von bachbegleitenden Erlen-Eschenstandorten / Auweld und Entwicklung von naturnahen Laubholzbeständen. Die Douglasien sind zeitgleich, d.h. nicht zeitlich gestaffelt, zu entnehmen und von der Fläche zu entfernen. Initialpflanzungen sind im Bereich des Kerbtalchens (nördlicher Teil der Maßnahmenfläche) in geringem Umfang vorzunehmen.

Maßnahme 4: ca. 690 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 171/13, ca. 2060 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 131, ca. 1190 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 129/13 und ca. 1000 m² große Teilfläche der Parzelle 130/13 in Flur 13 der Gemarkung Sulzbach
4A: Entnahme des Fichtenbestandes und Überlassen der natürlichen Laubbaumsukzession: die Fichten sind zeitgleich, d.h. ohne zeitliche Staffelung, zu entnehmen und von der Fläche zu entfernen.
4B: Wiederaufnahme der Mahd im Bereich einer Adlerfarnflur: Zurückdrängung des Adlerfarns durch frühere Mahdzeitpunkte in den ersten Jahren (je nach Vegetationsentwicklung) Entwicklung von Pfeifengraswiesen / Feuchtwiesen. Die Mahd der Fläche hat 1 mal jährlich, nicht vor dem 16. Juni (nach Rückgang des Adlerfarns), zu erfolgen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Maßnahme 5: ca. 1020 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 145/66, ca. 1000 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 144/66 und ca. 1190 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 136/66 in Flur 13 der Gemarkung Sulzbach:
Entnahme eines Fichtenbestandes und Entwicklung von Pfeifengraswiesen / Feuchtwiesen im Anschluss an bereits bestehende Feuchtwiesenflächen. Die Fichten sind zeitgleich, d.h. ohne zeitliche Staffelung, zu entnehmen und von der Fläche zu entfernen. Die Stubben sind wegzufräsen, um eine Mahd der Fläche zu ermöglichen. Die Mahd der Fläche hat 1 mal jährlich nicht vor dem 15. Juni, zu erfolgen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Maßnahme 6: ca. 1.000 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 815 in Flur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden):
Entfernung der Sukzession in Teilbereichen der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandtrockengesellschaften. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermines im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 7: ca.800 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 55/1, ca. 1300 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 67 und ca. 1100 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 68/2 in Flur 03 der Gemarkung Sulzbach (Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei):
Abbruch der Gewächshäuser und Rückbau der Versiegelungen und baulichen Anlagen; Umnutzung der ehemals baulich genutzten Bereiche sowie der rückwärtigen Bestandsgärten in eine extensive Mähwiese. Die Wiese ist mindestens 1 mal im Jahr, maximal 2 mal im Jahr zu mähen, wobei die 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Die Sicherung der Maßnahmen Nr. 1 bis 6 erfolgt über den Saarforst Landesbetrieb. Näheres hierzu regelt ein städtebaulicher Vertrag. Die Maßnahme Nr. 7 ist im Besitz des Vorhabenträgers (SGA).

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO

FASSADEN UND DÄCHER
- Leucht- und signalfarbene Fassaden- und Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
- Alle Fassaden mit einer Länge > 50 m sind vertikal zu gliedern, z.B. mit Hilfe unterschiedlicher Materialien, Farben, Vorsprüngen.

WERBEANLAGEN

Werbeanlagen mit Ausnahme von Hinweisschildern sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie können Werbung für Hersteller oder Zulieferer mit anderen Betriebsstätten enthalten (gemischte Werbeanlagen), wenn sie einheitlich gestaltet sind.

Plakatwände und Großflächentafeln, die mit Papierplakaten bestückt werden, sind unzulässig.
Werbeanlagen sind nur in den Einfahrtsbereichen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, der Flächen zum Anpflanzen sowie der Sichtdreiecke. Gegen benachbarte Verkehrsflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

- bei Häufung gleicher oder miteinander unverein-barer Werbeanlagen
- bei autonomer Wirkung wie durch übermäßige Größe, grelle Farben, Ort und Art der Anbringung
- Hinweisschilder (Übersicht über die angesiedelten Betriebe) dürfen nur durch die Stadt oder eines durch die Stadt beauftragten Unternehmens an den Zufahrten zum Gewerbegebiet errichtet werden.

KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

ALTABLAGERUNG — siehe Plan,
Im gekennzeichneten Bereich befinden sich abgelagerte Erd- und Bauschuttmassen.

Im Falle eines Eingriffs in den vorhandenen Bodenaufbau ist der Aushub hinsichtlich seiner umweltbezüglichen Verwertung bzw. Entsorgung zu untersuchen und zu bewerten. Bei anstehenden Erdarbeiten hat eine enge Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu erfolgen.

BAUWERKSGRÜNDUNG

Bei der Errichtung von Gebäuden ist insbesondere die Notwendigkeit von Sondermaßnahmen im Rahmen der Bauwerksgründung (Bodenaccisler oder Tiefgründung) im Vorfeld der Maßnahme zu prüfen. Im gekennzeichneten Bereich sind die Auffüllungen zum Abtragen konzentrierter Bauwerkslassten i.d.R. nicht geeignet und müssen bei schweren bzw. setzungsempfindlichen Gebäuden durchgegründet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

SCHUTZABSTAND ZUM WALD § 14 ABS. 3 LWALDG — siehe Plan,
Zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf und Waldbrand ist bei der Errichtung von Gebäuden auf Grundstücken ein Schutzabstand von 25 m bzw. 35m zwischen Waldgrenze und Außenwand der Gebäude einzuhalten.
Nebenanlagen und Lagerflächen für nicht brennbare Materialien sind ausnahmsweise zulässig, sofern Gefährdungen des Waldes ausgeschlossen werden. Stellplätze und Parkpaletten sind innerhalb der Schutzfläche zulässig.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — siehe Plan

HINWEISE

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

BODENFUNDE — Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht und das betreffende Veränderungsgebot gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004.

FLACHDÄCHER — Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wird die extensive Begrünung von Flachdächern empfohlen.

BAUMPFLANZUNGEN — Das Merkblatt über Baumstandorte 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, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden.

Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

FASSADEN- UND DACHBEGRÜNUNG — Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wird die Begrünung der Dach- und Fassadenflächen ausdrücklich empfohlen.

BODENARBEITEN — Bei Bodenarbeiten (Terrassierungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie allgemeiner Bauvorbereitung) sind die Ausführung des Geotechnischen Berichtes der WPW GEOCONSULT zur „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Bruchwald in Sulzbach -Neuweiler" zu beachten.

SCHMUTZWASSER — Die Einleitung von gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen bedarf der Ölabfrageung nach § 61 SWG durch das Lan-desamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA), soweit für diese Stoffe in allgemeinen Abwasserverwaltungsvorschriften Anforderungen an den Stand der Technik gestellt werden.

WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS — Zur Niederwasserschlagbeseitigung im Rahmen der Einleitung in den Vorfluter bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß den §§ 3, 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch die Untere Wasserbehörde.

MUNITIONSFUNDE — Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 27.8. 1997 (BGBl. I, S. 2141), ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl.I S. 1359),
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) m.Wirk. 10.05.2005.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntm. der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zul. geänd. durch Art. 3 des IWG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479).
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- **das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. juni 2004 (BGBl I S. 1359),
- **das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** im Saarland (SaarUVPG) vom 30.10.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S.2494), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507)
- die saarländische Landesbauordnung (LBO), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507),
- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) i. d. F. d. Bek. vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Oktober 2003 (Amtsblatt des Saarlandes 2004, S. 594),
- das Gesetz Nr. 1502 zur Neuordnung des Landespflanzenschutzes (SLPLG) vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.08.2002, S. 1508),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359),
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zul. geänd. durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1587 über die Umsetzung gemeinschaftsrechtlicher Vorschriften auf dem Gebiet des Naturschutzes zur Flexibilisierung der kommunalen Abwasserbeseitigungspflicht (Amtsblatt des Saarlandes vom 29.07.2004, S. 1550),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 06.01.2004 (BGBl. I, S.2),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. S. 2331),
- das Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. des Saarlandes 2002, S. 990),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), i. d. Neuf. der Bek. vom 19.08.2002 (BGBl. I. S. 3245), zuletzt geändert am 09.01.2004 (BGBl. I S.2),
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes vom 24.09.2004, S. 1994 ff.)
- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1139).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Sulzbach hat am 30.08.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Gewerbegebiet Am Bruchwald - südöstliche Erweiterung" einschließlich Teiländerung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bruchwald" im Stadtteil Neuweiler als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Sulzbach, den 23. 8. 2006 Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger in Form einer Auslegung fand vom 28.08.2005 bis einschließlich 14.10.2005 statt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Sie wurde am 28.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

- Der Stadtrat hat am 08.12.2005 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Gewerbegebiet Am Bruchwald - südöstliche Erweiterung" einschließlich Teiländerung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bruchwald" im Stadtteil Neuweiler (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) beschlossen.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 20.01.2006 bis 20.02.2006 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden konnen, am 11.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 20.01.2006 bis 20.02.2006 mit Schreiben vom 13.01.2006 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen. Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Stadtrat am 09.03.2006 geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Sulzbach, den 23. 8. 2006 Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 12.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 77 "Gewerbegebiet Am Bruchwald - südöstliche Erweiterung" einschließlich Teiländerung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bruchwald" im Stadtteil Neuweiler bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

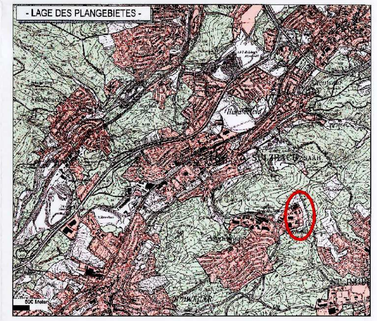
Sulzbach, den 23. 8. 2006 Der Bürgermeister

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ist erforderlich.

Die Übereinstimmung der Katastergrundlage mit dem Liegenschaftskataster ist festgestellt:

Datum / Unterschrift: Katasteramt

- LAGE DES PLANGEBIETES -



MASZSTAB	PROJEKTBEZEICHNUNG	PLANGRÖSSE
1 : 1.000	SUL-BP-BRU	DIN A 0
VERFAHRENSSTAND	**BEARBEITUNGSSTAND**	**BEARBEITUNG**
SATZUNG	MÄRZ 2006	DIPL.-ING. JÖRG LAUER DIPL.-GEOGR. EVELYN MOSCHEL

**STADT SULZBACH, STADT