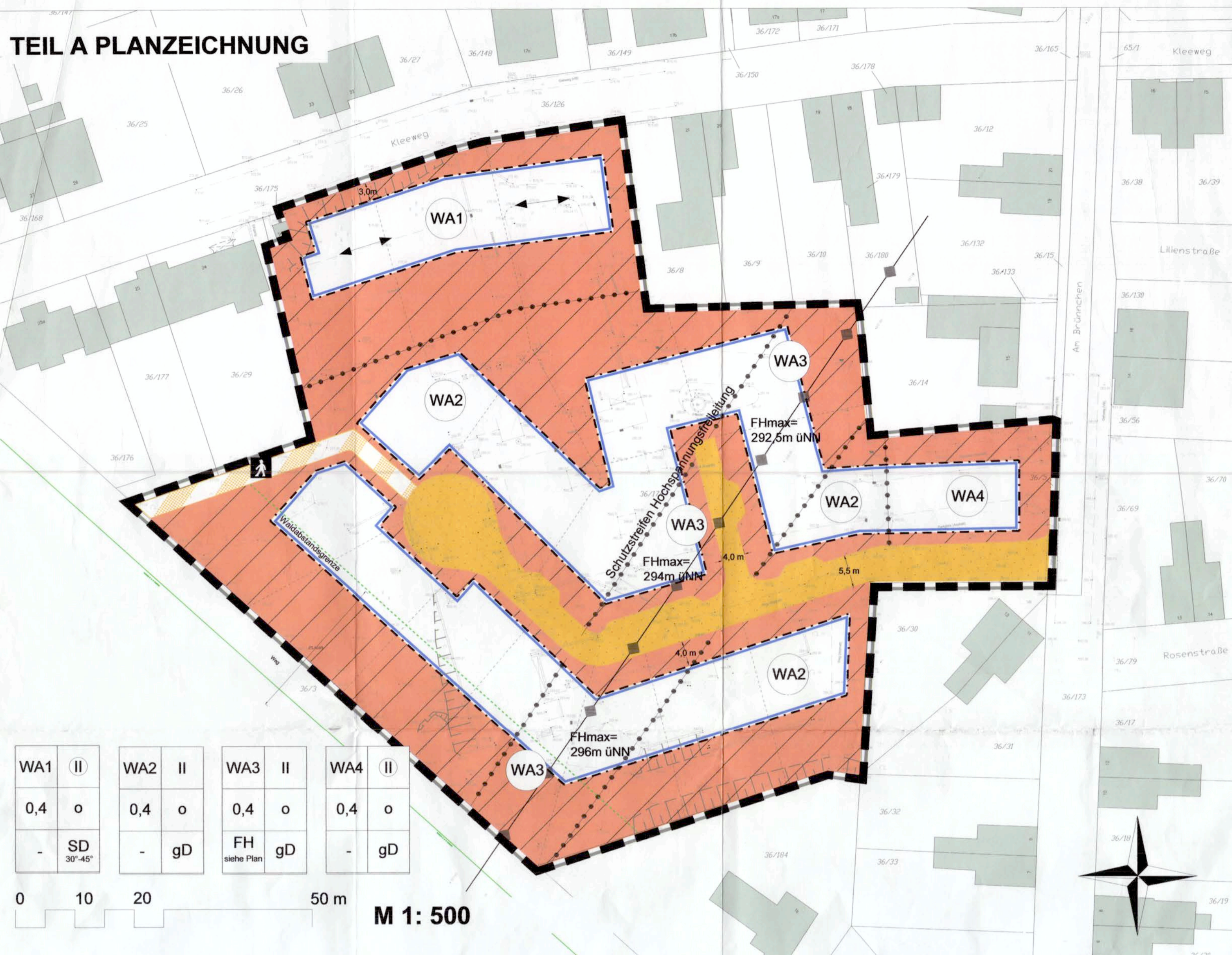


# STADT SULZBACH

## BEBAUUNGSPLAN NR. 82 HÜHNERFELD WEST

### TEIL A PLANZEICHNUNG



### LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§1 Abs. 1 BauGB)  
WA1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)  

1	2
maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl (GRZ)	
offene Bauweise	
maximal zulässige Firsthöhe (Bezugspunkt siehe Textfestsetzungen)	
Dachform: gD=geneigte Dächer, SD=Satteldächer	
- Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Baugrenze
- Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung hier: Fußweg
- Oberirdische Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
hier: Hochspannungsfreileitung der steag (evonco)
- Sonstige Planzeichen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung  
Waldabstand (S. Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB)  
Vorschlag Parzellierung (nicht bindend)  
Hauptfirstrichtung

### BEBAUUNGSVORSCHLAG



### RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Inhalte dieses Bebauungsplanes und die Verfahrensdurchführung gelten insbesondere die folgenden gesetzlichen Grundlagen:

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. durch Bekanntm. v. 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geändert d. Art. 1 d. G. v. 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. Bekanntm. d. Neuf. v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geändert d. Art. 3 durch G. v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** v. 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zul. geändert durch Art. 3 d. G. v. 10.05.2007 (BGBl. I, S. 666)

**Raumordnungsgesetz** v. 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081-2102), zul. geändert durch Art. 10 d. G. v. 09.12.2006 (BGBl. I, S. 2833)

**Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** v. 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 d. G. v. 09.12.2004 (BGBl. I, S. 3214)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**, neudef. d. Bekanntm. v. 19.08.2002 (BGBl. I, S. 3245), zul. geändert durch Art. 2 d. G. v. 10.05.2007 (BGBl. I, S. 666)

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, neudef. d. Bekanntm. v. 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zul. geändert durch Art. 3 d. G. v. 18.12.2006 (BGBl. I, S. 3180)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, neudef. d. Bekanntm. v. 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1757, 2797), zul. geändert durch Art. 2 des G. v. 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)

**Bauordnung für das Saarland (LBO)**, Art. 1 des G. zur Neuordn. d. Saar. Bauordnungs- und Berufsrechts v. 18.02.2004 (Amtsblatt S. 2606), geändert durch G. v. 19.05.2004 (Amtsblatt S. 1498)

**Gesetz über d. Schutz d. Natur u. d. Pflege d. Landschaft - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** i.d.F. v. 05.04.2006 (Amtsbl. S. 726)

**Saarländisches Wassergesetz (SWG)** i.d.F. d. Bekanntm. v. 30.07.2004 (Amtsbl. S. 1994), zul. geändert durch G. v. 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** i.d.F. vom 30.10.2002 (Amtsbl. S. 2494), zul. geändert durch G. v. 05.04.2006 (Amtsbl. S. 726)

**der § 12 des Kommune Selbstverwaltungssetzes (KSVG)** i. d. Neuf. v. 27.06.1997 (Amtsbl. v. 01.08.1997), zul. geändert durch G. v. 06.09.2006 (Amtsblatt S. 1694 berichtigt S. 630)

**Verordnung zum Schutz von Bäumen im Stadtverband Saarbrücken (Baumschutzverordnung)** vom 13.03.1997

### TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
    - Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

      - Wohngebäude,
      - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO

      - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
      - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig festgesetzt.

Die Gliederung in WA 1 bis WA 4 dient der Veranschaulichung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung.
  - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
    - Grundflächenzahl**

Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf.
    - Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen**

Gem. §§ 16 und 20 BauNVO wird in den Baugebieten WA2 und WA3 die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß festgesetzt. Im WA 1 sind zwingend II Vollgeschosse vorzusehen.

Für den Bereich innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung wird zusätzlich eine maximale Firsthöhe festgesetzt. (Siehe Plan, s.u.)
  - Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt.
  - Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch in den seitlichen Grenzabständen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenze allgemein zulässig. Stellplätze können ferner straßenseitig zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche vorgesehen werden.
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in Wohngebäuden maximal 2 Wohnungen zulässig sind.
  - Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Im Bebauungsplan werden die Erschließungsstraßen einschließlich ihrer Seitenflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
  - Ver-/Entsorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Im Bebauungsplan wird eine vorhandene Hochspannungsfreileitung festgesetzt. Im Schutzstreifen der Leitung (siehe Plan) ist eine Bebauung zulässig, sofern die nach VDE-Bestimmungen 0,210/12,85 geforderten Mindestabstände zum untersten Leiterseil nicht unterschritten werden.
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Auf den Grundstücken, die südlich oder westlich an die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, ist je Grundstück angrenzend an den öffentlichen Straßenraum ein Laubbaum zu pflanzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. 1 Hochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).
- Pflanzliste (nicht abschließend):**
- | Bäume                  | Sträucher        |
|------------------------|------------------|
| Obstbäume              | Cornus sanguinea |
| Acer campestre         | Corylus avellana |
| Acer platanoides       | Spitzahorn       |
| Aesculus hippocastanum | Roskastanie      |
| Carpinus betulus       | Hainbuche        |
| Castanea sativa        | Eskastanie       |
| Prunus avium           | Vogelkirsche     |
| Quercus robur          | Stieleiche       |
| Sorbus aucuparia       | Eberesche        |
- Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Alle Laubbäume innerhalb der Baugebiete, die einen Stammdurchmesser von > 35 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einen guten Gesundheitszustand besitzen, sind zu erhalten, sofern sie von den Baumaßnahmen nicht direkt betroffen sind.
- Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB**

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass eine Bebauung mit Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, südwestlich der eingetragenen Waldabstandsgrenze zulässig ist, sobald das im November 2007 verabschiedete Landesforstgesetz Wirksamkeit erlangt hat und sofern die dann ggf. erforderliche Einzelfallprüfung des Umweltministeriums die Zulässigkeit des Vorhabens bestätigt hat.

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO**
  - Gestalterische Festsetzungen**

Für die Hauptgebäude innerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, dass ausschließlich geneigte Dächer zulässig sind.

Innerhalb des Baugebietes WA1 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig.

Garagen müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mindestens einen Abstand von 5,5 m einhalten.
  - Niederschlagswasser**

Für das Auffangen von Niederschlagswasser sind auf den Baugrundstücken Teiche oder Zisternen anzulegen.
  - Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Hinweise**

Seitens der Steag wird darauf hingewiesen, dass eine örtliche Einweisung erforderlich ist, sofern während der Abrissarbeiten Baukräne aufgestellt oder sonstige Arbeiten durchgeführt werden, die eine Unterschreitung des erforderlichen Sicherheitsabstandes zu der vorhandenen Hochspannungsfreileitung zur Folge haben können.

Darüber hinaus sind die neuesten Vorschriften (z.B. VBG, DIN 57100 / VDE 0100 und 0210) bei Ausführung von Hoch- und Tiefbauarbeiten in der Nähe von Freileitungen zu beachten.

Das Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen weist darauf hin, dass durch die Planung der Höhenfestpunkt 6608/514 (Hühnerfeld Schule) betroffen ist. Vor örtlichen Veränderungen ist das LKVK zu informieren, damit Sicherungs- und Verlegungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Der EVS weist darauf hin, dass bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Hausabfallentsorgungssatzung des EVS - hier die §§ 5 und 12 - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten sind.

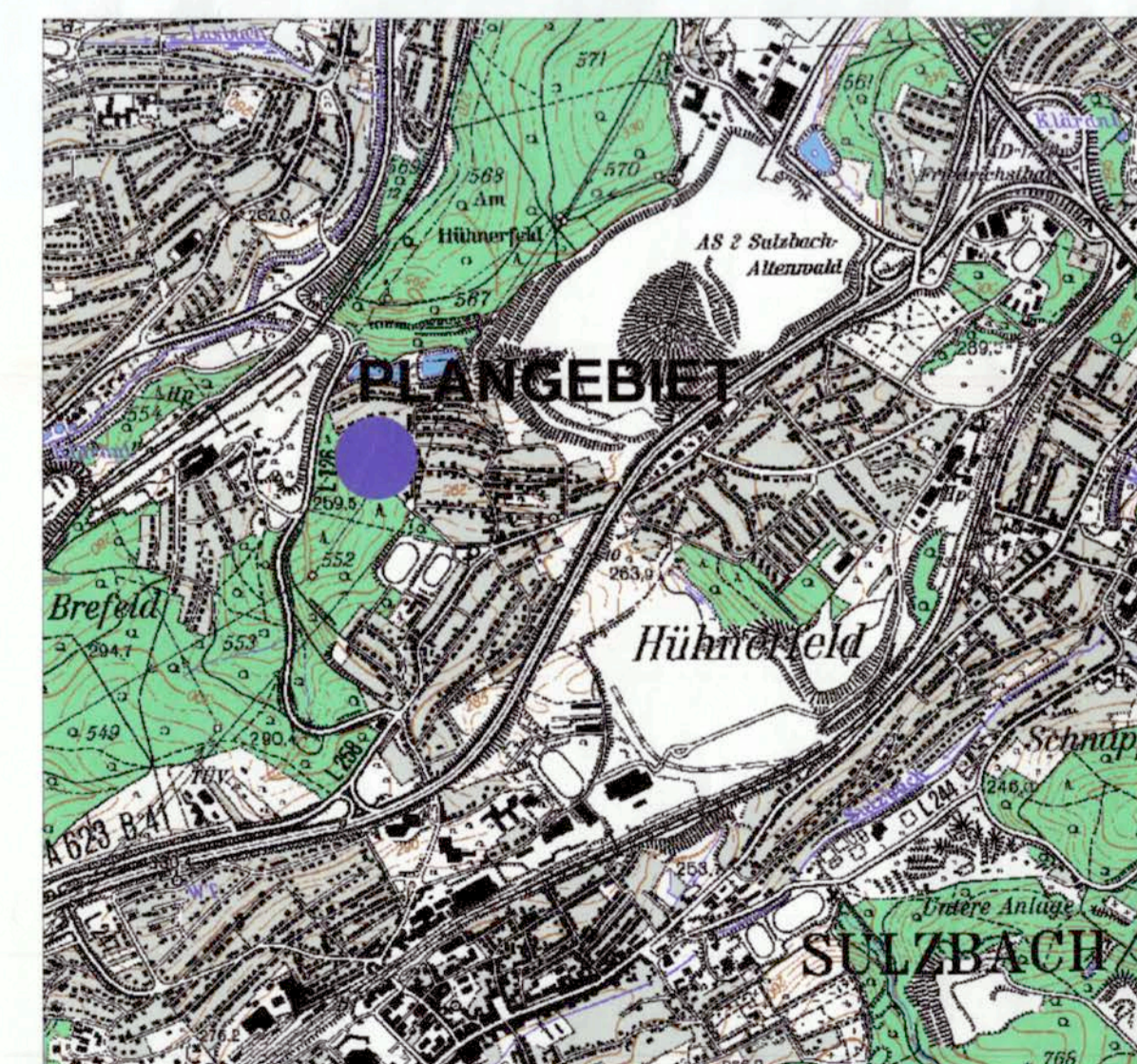
Seitens der Kabel Deutschland GmbH wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen befinden. Sollte eine Umverlegung erforderlich werden, ist ein Koordinierungsgespräch mit dem Versorger zu führen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei der Bauausführung die Anlagen zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Stadt Sulzbach hat am 27.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Hühnerfeld West" im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 03.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
  - Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2007 bis einschließlich 12.11.2007 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können sowie dem Hinweis auf § 47 Abs. 2a VwGO am 03.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.10.2007 über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Sulzbach am 07.12.2007 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
  - Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 13.12.2007 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbarkommunen wurde vom Rat am 07.12.2007 in die Abwägung eingestellt.
  - Der Rat der Stadt Sulzbach hat am 07.12.2007 den Bebauungsplan Nr. 82 "Hühnerfeld West" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan Nr. 82 "Hühnerfeld West" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).
- Sulzbach, den 10.12.2007
- Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Der Satzungsbeschluss wurde am 12.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. 82 "Hühnerfeld West" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
- Sulzbach, den 12.12.2007
- Der Bürgermeister

### STADT SULZBACH

### BEBAUUNGSPLAN NR. 82 "HÜHNERFELD WEST"



Stand:  
Satzung § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sulzbach  
Völklingen, im Dezember 2007