



TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)

SONSTIGES SONDERGEBIET
HIER: GEBIET FÜR EINZELHANDEL

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 16 - 19 BAUNVO)

HOHE BAULICHER ANLAGEN; HIER:
MAXIMALE TRAUFHÖHE
MAXIMALE FIRTHÖHE
GRUNDFLÄCHENZAHL

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 22, 23 BAUNVO)

ABWEICHENDE BAUWEISE

BAUGRENZE

4. Verkehrsflächen
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

EINFÄHRTSBEREICH

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)

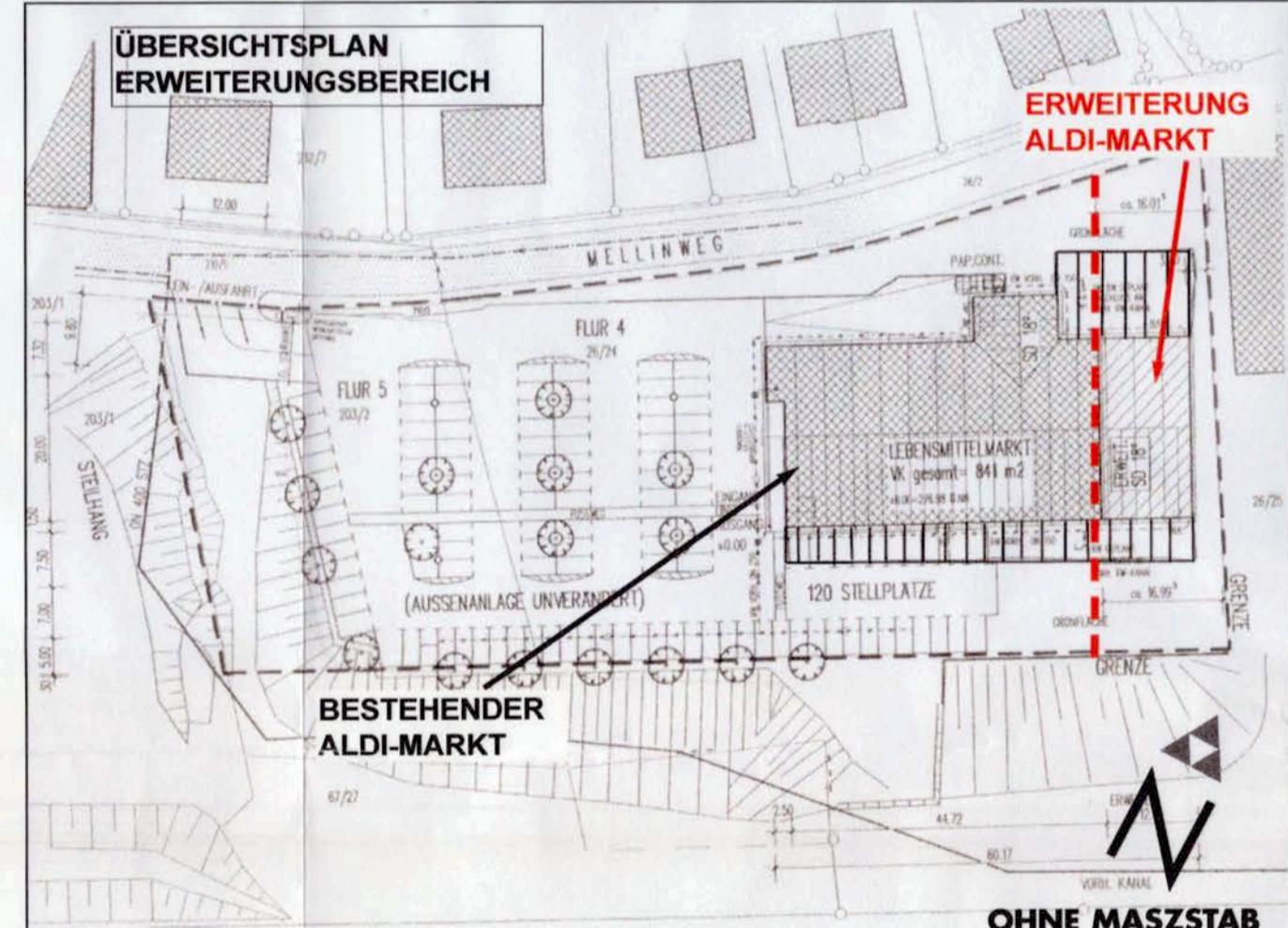
FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR
BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG
VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB)

6. Sonstige Planzeichen

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

GELTNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

DARSTELLUNG VON PRIVATEN FLÄCHEN ZUM
ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
INNERHALB DES PLANUNGSGEBIETES



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 Beschreibung des Vorhabens

- zulässig sind

siehe Plan,
Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für großflächigen
Einzelhandel SO₂₂₄

analog § 11 Abs. 2 BauNVO

- 1. der erforderliche SB-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1000 qm,
- 2. die Stellplätze,
- 3. der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

siehe Plan,
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugb i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO im Planungsgebiet auf 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

siehe Plan,
Trauf- und Firsthöhe
analog § 18 BauNVO

Die maximale Trauf- und Firsthöhe der einzelnen baulichen Anlagen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Planeinschreib definiert.

Beim SB-Verbrauchermarkt einschließlich seiner Erweiterung werden eine maximale Traufhöhe von 4 m und eine maximale Firsthöhe von 8 m festgesetzt.

Für alle baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugs-punkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens analog § 19 Abs. 1 BauNVO.

Als Traufhöhe wird die Schnittlinie der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Als Firsthöhe als oberer Bezugspunkt wird die obere Dachbegrenzungskante, also der höchste Punkt der

Dachfläche, definiert.

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

analog § 22 BauNVO
siehe Plan - hier: abweichende Bauweise
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die Gebäudeabteilung des kompletten SB-Verbrauchermarktes, einschließlich des Erweiterungsbau, über 50 m beträgt.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
(GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

analog § 23 BauNVO
Der bestehende SB-Verbrauchermarkt (s. Planzeichnung) ist bzw. dessen Erweiterung wird an den hierfür in Plan vorgesehenen Standorten errichtet. Innerhalb sowie außerhalb davon sind überbaubare Grundstücksflächen, die zur Aufrechterhaltung der Einzelhandelsnutzung notwendig sind, wie Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter, Fahrradabstellplätze, zulässig. Nebenanlagen, die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung der Abwasser dienen, sind im gesamten Baugebiet zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFÄHRUNGEN
(GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

siehe Plan,
in Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO
Stellplätze und deren Zufahrten sind auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

siehe Plan,
Zufahrt vom Mellinweg zu den Stellplätzen

7. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB
IN ANWENDUNG DER §§ 18FF BNATSCHG)

P1: Auf den festgesetzten Flächen zum Erhalt sind bestehende Gehölze auf Dauer zu erhalten.
P2: Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt sind bestehende Grünstrukturen zu erhalten. Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die in Anspruch genommenen Teillächen erneut zu begrünen und mit Rasen einzusäen.
P3: Die vorhandene Stellplatzbegrenzung (Einzelbäume) ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

• Landesbauordnung (LBO) Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuerordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberuferichts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuerordnung des saarländischen Denkmalschutzes (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507)

• Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822).

• Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-BodenSchutzgesetzes (B BodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990)

• Gesetz Nr. 1484 (Rechtsbereinigungsgesetz) vom 07. November 2001 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2158)

VERFAHRENSVERMERKE

sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Sulzbach, den 28.06.2007
Der Bürgermeister


Sulzbach, den 11.06.2007
Der Bürgermeister

Der Beschluss wurde am 06.06.2007 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 83 „Erweiterung Aldi“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft.

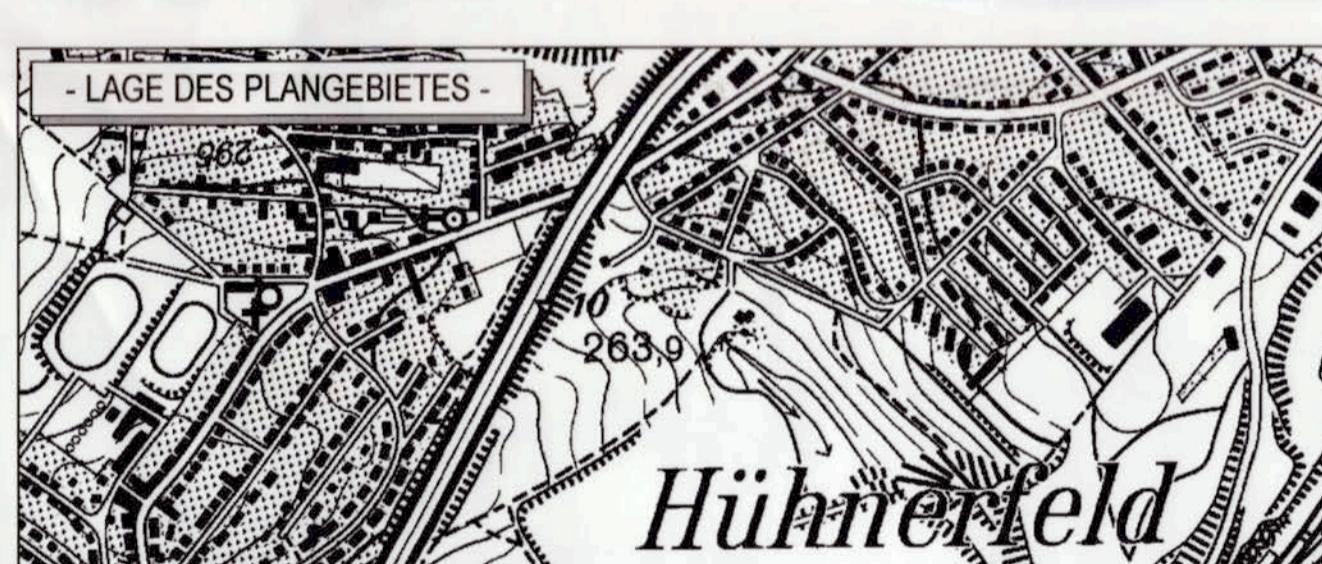
Sulzbach, den 4.07.2007
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit vom 13.06.2007 bis einschließlich zum 19.06.2007 während der Dienststunden öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden können, am 06.06.2007 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Sulzbach ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Stadtrat Sulzbach am 27.06.2007 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Stadtrat hat am 27.06.2007 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 „Erweiterung Aldi“ als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B).



MASZSTAB 1 : 500	PROJEKTBEZEICHNUNG SUL-BP-ALDI-7-023	PLANGRÖSSE DIN A 0
PLANNUMMER SUL-BP-ALDI-3	BEARBEITUNGSSTAND 02.08.2007	BEARBEITUNG Dipl.-Ing. HEIKE THEWES Dipl.-Geogr. EVELYN MOSCHEL
STADT SULZBACH BEBAUUNGSPLAN NR. 83 “ERWEITERUNG ALDI”		
- SATZUNG -		