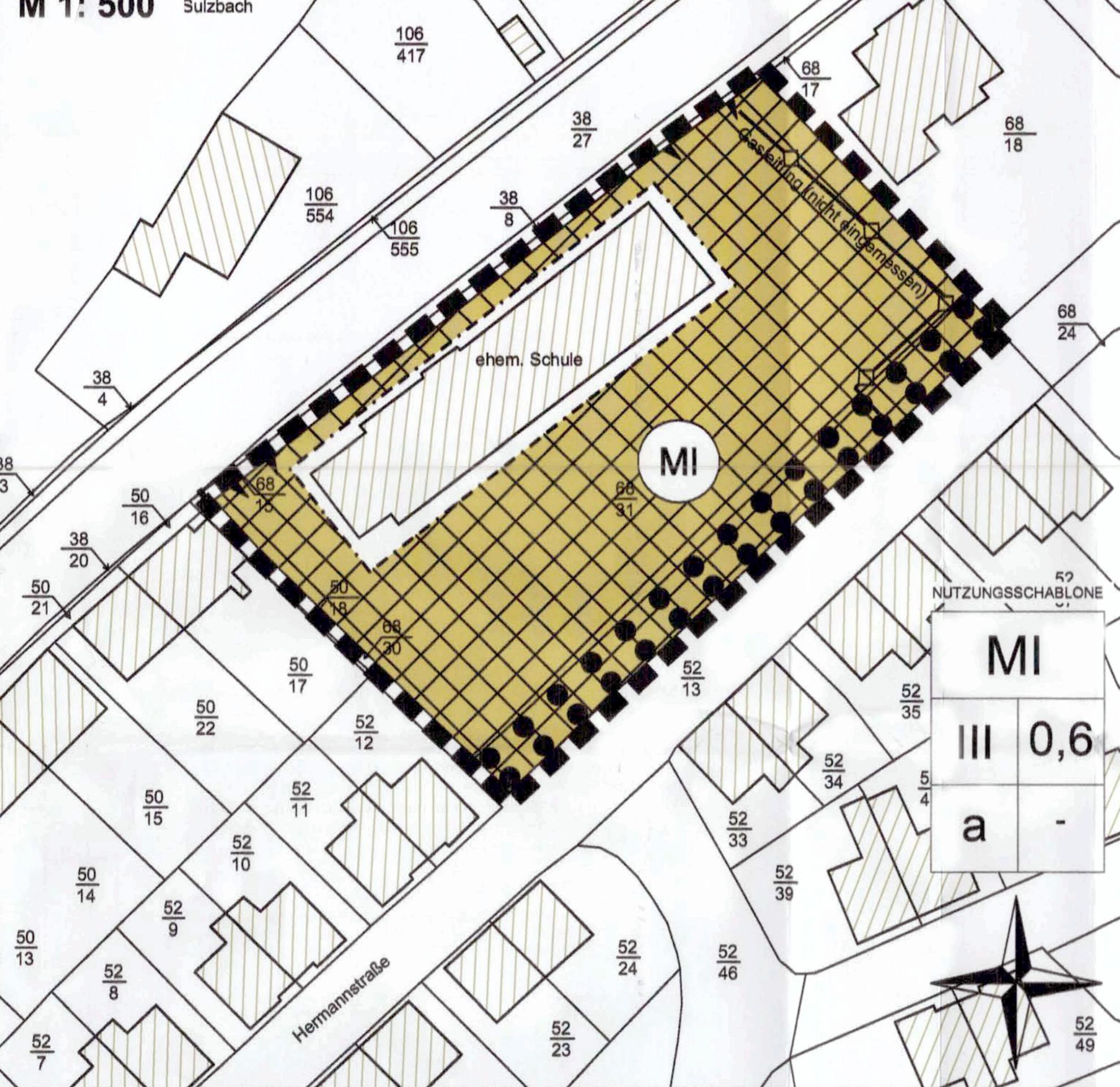


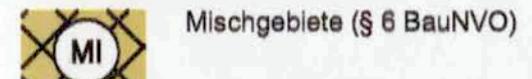
TEIL A PLANZEICHNUNG

M 1: 500



LEGENDE

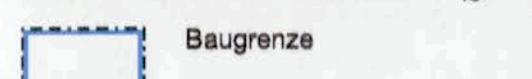
1. Art der baulichen Nutzung (§1 Abs. 1 BauGB)



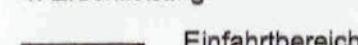
2. Maß der baulichen Nutzung (§1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

| | |
|---|--|
| 1 | Baugebiet |
| 2 | maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse |
| 3 | Grundflächenzahl (GRZ) |
| 4 | abweichende Bauweise |

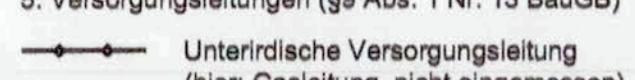
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



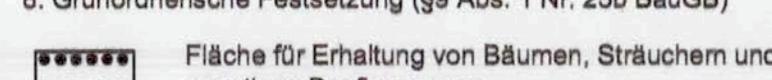
4. Erschließung



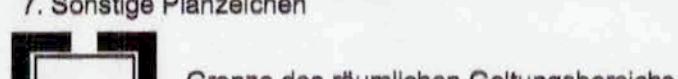
5. Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



6. Grünordnerische Festsetzung (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



7. Sonstige Planzeichen



RECHTSGRUNDLAGEN

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

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. Bekanntm. v. 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geänd. 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 d. 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. 2 d. G. v. 08.04.2008 (BGBl. I, S. 686)

Raumordnungsgesetz v. 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081-2102), zul. geänd. d. Art. 10 d. G. v. 09.12.2004 (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), neugef. d. Bekanntm. v. 19.08.2002 (BGBl. I, S. 3245), zul. geänd. d. Art. 2 d. G. v. 10.05.2007 (BGBl. I, S. 666)

Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), neugef. d. Bekanntm. v. 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zul. geänd. d. Art. 3 d. G. v. 18.12.2006 (BGBl. I, S. 3180)

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

Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des G. zur Neuordn. d. Saarl. Bauordnungs- und Berufsrechts v. 18.02.2004 (Amtsblatt S. 2606), geänd. d. 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), zul. geändert d. Art. 10 Abs. 23 i.V.m. Art. 14 d. G. Nr. 1632 zur Reform der saarl. Verwaltungsstrukturen v. 21.11.2007 (Amtsblatt S. 2393)

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

der § 12 des Kommunalselfverwaltungsgesetzes (KSVG) i.d. Neuf. v. 27.06.1997 (Amtsbl. v. 01.08.1997), zul. geänd. d. G. v. 06.09.2006 (Amtsblatt S. 1694 berichtet S. 630)

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

TEIL B TEXTFESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB UND BAUNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO ein Mischgebiet (MI) fest. Mischgebiete dienen vorrangig der Unterbringung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten als unzulässig festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 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.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gem. §§ 16 und 20 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse dem Bestand entsprechend mit III als Höchstmaß festgesetzt.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch bestimmt wird, dass eine maximale Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.

4. 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.

5. Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Bei Neupflanzungen sind standortgerechte, einheimische Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste (nicht abschließend):

Bäume - Obstbäume I.S.
Acer campestre - Feldahorn, Acer platanoides - Spitzahorn, Aesculus hippocastanum - Rosskastanie, Carpinus betulus - Hainbuche, Castanea sativa - Esskastanie, Prunus avium - Vogelkirsche, Quercus robur - Stieleiche, Sorbus aucuparia - Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea - Hartriegel, Corylus avellana - Hasel, Crataegus monogyna - Weißdorn, Ligustrum vulgare - Liguster, Rosa I.S., Obststräucher I.S., Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

In Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen gesunden Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 35 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu erhalten sind, sofern dies unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherung zu rechtfertigen ist und sie nicht direkt von Baumaßnahmen (Hochbauten, Verkehrsflächen, Geländemodellierung) betroffen sind. Ein Rückschnitt ist zulässig.

Im südöstlichen Böschungsbereich wird eine Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

II. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

In den Bebauungsplan wird nachrichtlich übernommen, dass das ehemalige Schulgebäude als Einzeldenkmal geschützt ist.

Ferner wird die vorhandene Gasfernleitung der Saarferngas mit einem beiderseitigen Schutzstreifen von 4 m nachrichtlich übernommen.

III. Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

IV. Hinweise

Seitens des EVS wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Vorschriften der Hausabfallentsorgungssatzung des EVS, hier die §§ 5 und 12 (Amtsblatt d. Saarlandes vom 29.12.2000, S. 2221) sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten sind.

Die das Plangebiet randlich tangierenden Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut bzw. vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung erforderlich sein, ist dies möglichst frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Das Landeskriminalamt, Sachgebiet 362 weist darauf hin, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, die nicht alle Kampfhandlungen, wie z.B. vergrabene Kampfmittel, in Form von Luftbildern dokumentiert sind.

Die RAG AG teilt mit, dass der Geltungsbereich in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlag und bittet darum, die Bauantragsunterlagen der RAG Aktiengesellschaft, Bautechnik/Bergschäden (Abt. Hochbau) zur Prüfung und Stellungnahme gem. § 67 LBO vorzulegen.

VERFAHRENSSVERMERKE

■ Der Rat der Stadt Sulzbach hat am 24.01.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 "Humboldtschule" 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 06.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

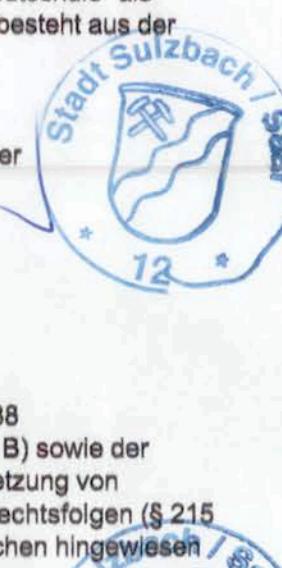
■ Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2008 bis einschließlich 14.03.2008 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung 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 24.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.01.2008 über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Sulzbach am 19.06.2008 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 30.01.2008 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 19.06.2008 in die Abwägung eingestellt.

■ Der Rat der Stadt Sulzbach hat am 19.06.2008 den Bebauungsplan Nr. 88 "Humboldtschule" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan Nr. 88 "Humboldtschule" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Sulzbach, den 20.06.2008

Der Bürgermeister



Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

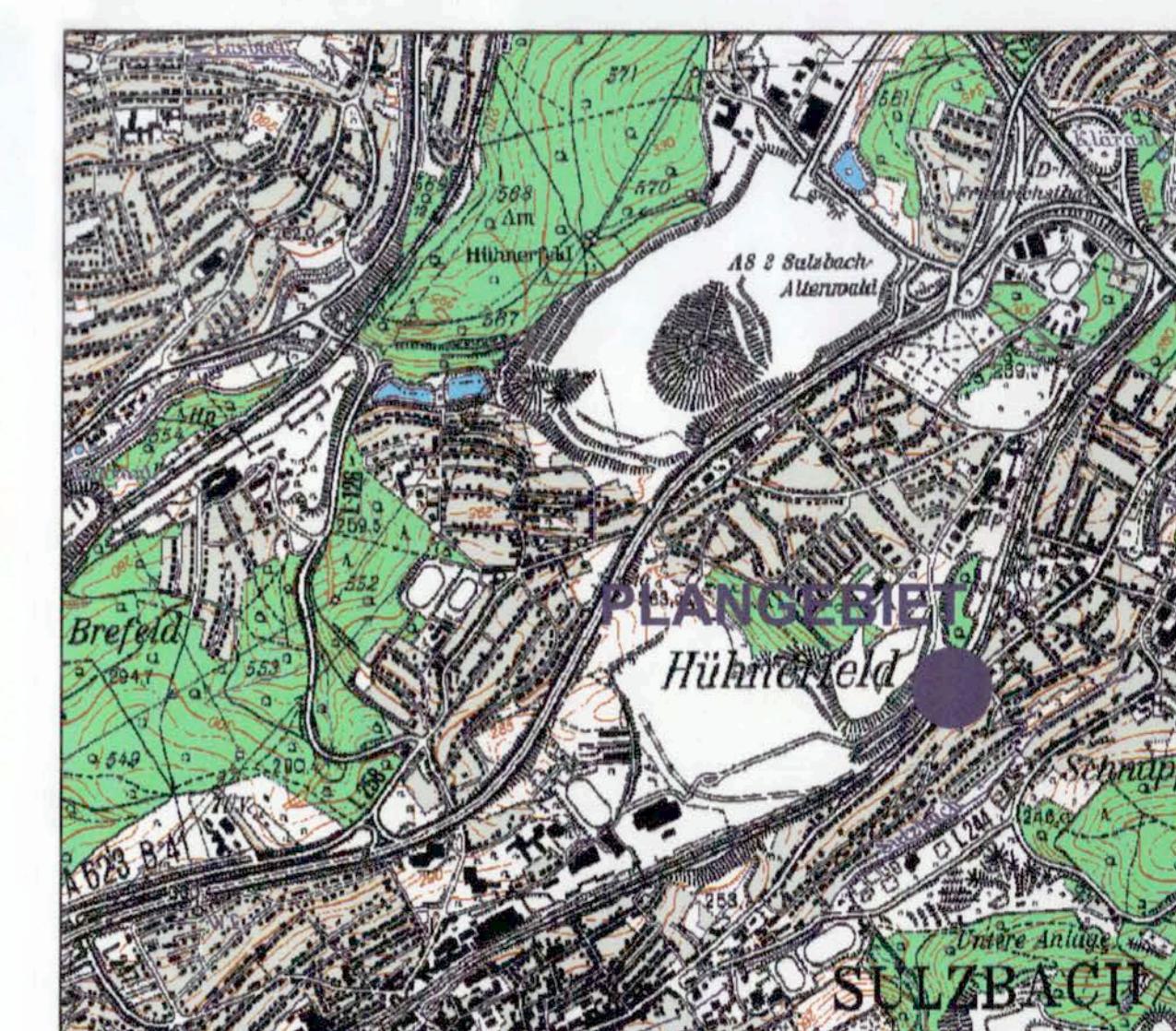
■ Der Satzungsbeschluss wurde am 25.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. 88 "Humboldtschule" 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 27.06.2008

Der Bürgermeister

STADT SULZBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 88
"HUMBOLDTSCHULE"

Stand:
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sulzbach
Völklingen, im Mai 2008