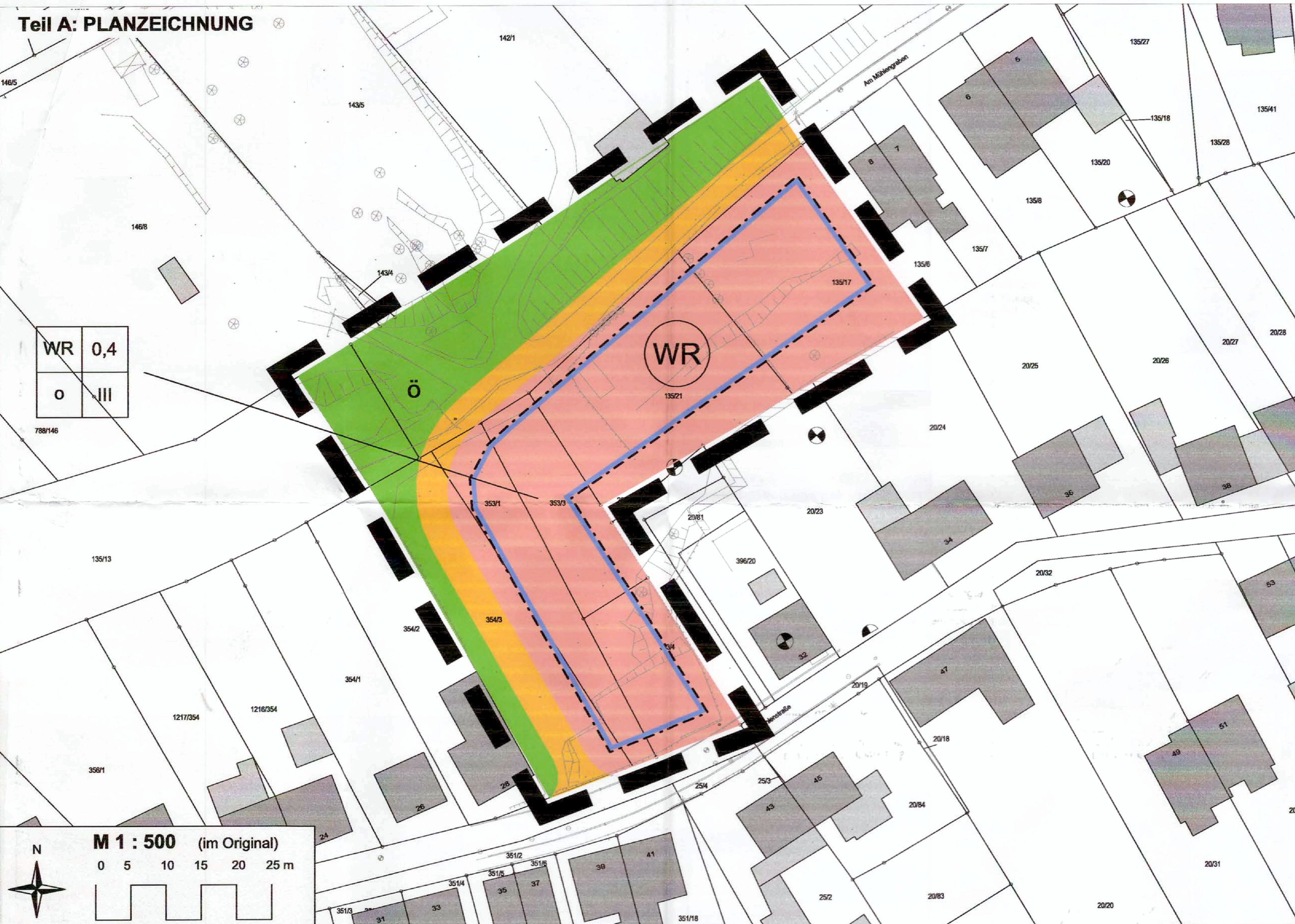


# Stadt Sulzbach

## Bebauungsplan Nr. 53 "Am Mühlengraben"



### LEGENDE

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR Reines Wohngebiet (WR)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl  
III Zahl der Vollgeschosse

#### 3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone  
1 Baugebiet  
2 Grundflächenzahl  
3 Bauweise  
4 Zahl der Vollgeschosse

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

öffentliche Verkehrsfläche

#### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ö öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Stadtpark

#### 6. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO  
1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Festgesetzt wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO.  
Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind zulässig:  
1. Wohngebäude,  
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen,

Es wird festgesetzt, dass gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

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

##### 2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Für das reine Wohngebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

##### 2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Plangebiet zusätzlich durch die Zahl der Vollgeschosse festgelegt (siehe Plan).

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

##### 3.1 Bauweise

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

##### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

#### 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

##### Garagen und Stellplätze

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

##### Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

#### 5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, welche als Haupterschließung des Plangebietes dient.

#### 6. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Stadtpark" festgesetzt.

#### 7. Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Je 200 qm nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

##### Pflanzliste (nicht abschließend):

Bäume und Heister (HSt: StU 10-12 cm; 2 x v, H. 150-200):

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Platanus hybridus (Platane)

##### Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Es wird festgesetzt, dass Bäume, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, nach Möglichkeit zu erhalten sind.

##### Hinweise:

Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. Sept. notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

#### II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

Es wird festgesetzt, dass das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser mittels Trennsystem zu entwässern ist. Das Trennsystem entwässert in den nördlich gelegenen Stadtpark und wird dort versickert.

#### III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

#### IV. HINWEISE

Die Telekom teilt mit, dass sie die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft.

Der EVS bittet darum, bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS - hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz macht darauf aufmerksam, dass das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für den Planbereich derzeit keine Einträge aufweist. Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Schädliche Bodenveränderungen sind somit nicht auszuschließen. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst merkt an, dass nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen im Planungsbereich keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen sind. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbot der Veränderung bei Bodenfunden gem. § 12 SdSchG hingewiesen.

Das Oberbergamt teilt mit, dass sich das vorgenannte Vorhaben im Bereich bergbaulicher Restriktionen aus ehemaligem Steinkohlenbergbau befindet. Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine Fernmeldeleitung der RAG AG befindet. Bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich sollte die RAG Montan Immobilien im Vorfeld erneut angefragt werden.

Vodafone merkt an, dass sie eine Ausbauteilung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien treffen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d. Fassung v. 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I, S. 1839)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (Nr. 49)

Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt S. 632)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung v. 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zul. geändert durch das Gesetz vom 03. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Satzung über den Schutz der Bäume in der Mittelstadt Völklingen vom 01. Januar 2009 (an Stelle der Verordnung des ehemaligen Stadtverbandes Saarbrücken vom 13. März 1997, Amtsbl. S. 427)

### VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 28.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am 11.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

i.A.  
Der Bürgermeister  
Sulzbach, den 28.12.2017

Der Bürgermeister  
Sulzbach, den 28.12.2017

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 21.08.2017 bis einschließlich 22.09.2017 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung ist am 11.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 14.12.2017 diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister  
Sulzbach, den 28.12.2017

Der Bürgermeister  
Sulzbach, den 28.12.2017

Der Ort, an dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am 11.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB in Kraft.

Der Bürgermeister  
Sulzbach, den 28.12.2017

STADT SULZBACH

Nr. 53 "Am Mühlengraben"

BEBAUUNGSPLAN  
Satzung gem. § 10 BauGB

M 1:500

Bearbeitet für die  
Stadt Sulzbach  
Völklingen, im Dezember 2017

