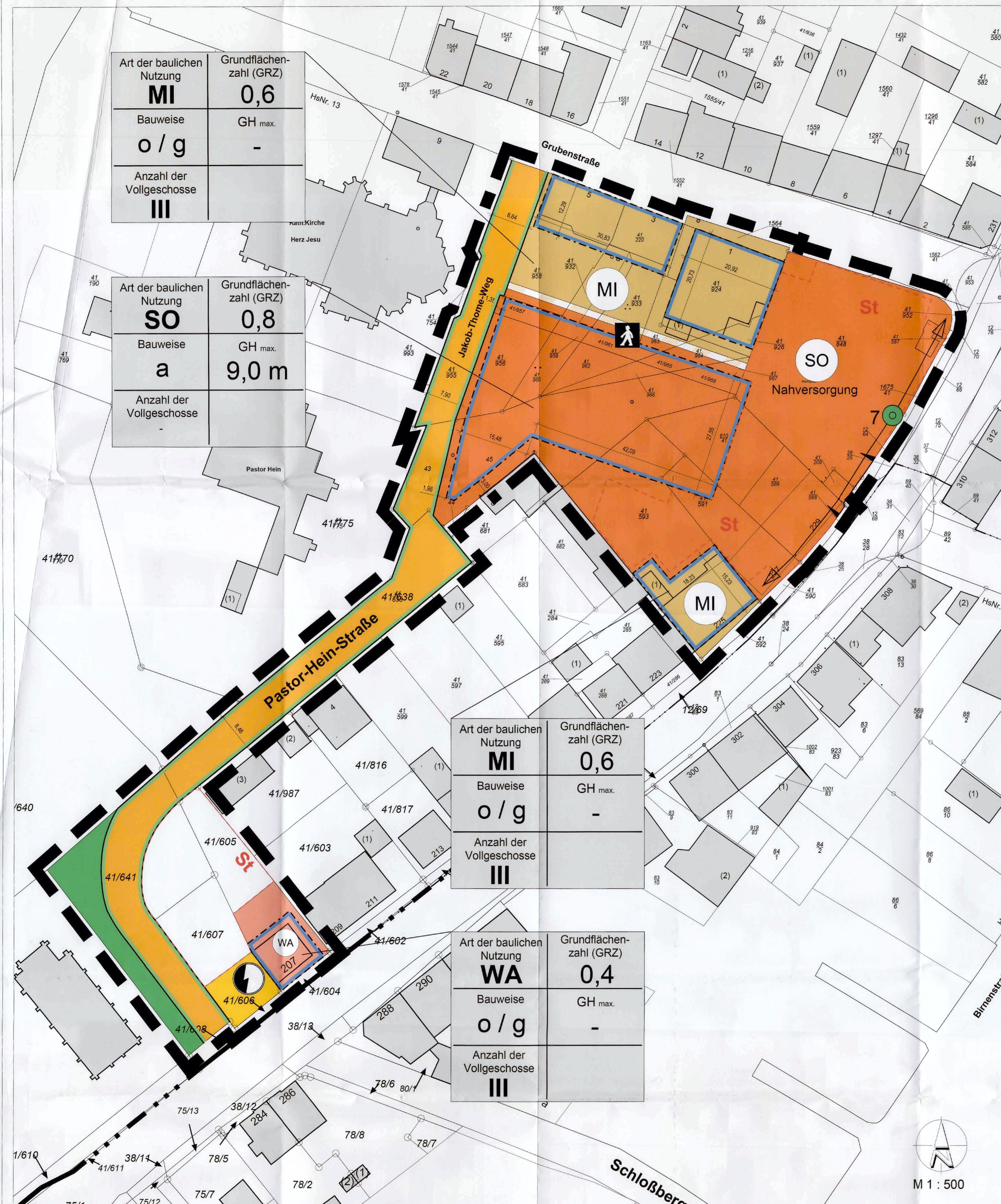




Stadt Sulzbach

Bebauungsplan Nr. 67 "Markt - Altenwald"



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
hier: Nahversorgung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich für Ein- und Ausfahrt
- Zweckbestimmung: Fußweg
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
- Versorgungsanlage
- Zweckbestimmung: Elektrizität

Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

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

Sondergebiet (SO) "Nahversorgung" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie der Unterbringung ergänzender Nutzungen.

Im SO zulässig ist:

- ein Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel-Discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 930 m² sowie dem Einzelhandelsbetrieb zugehörigen Verwaltungs-, Sozial-, Lagerräume und Nebenanlagen,
- ein Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 70 m² für Back- und Konditoreiwaren sowie ein Café. Im Zusammenhang mit dem zulässigen Backshop und dem Café ist eine gastronomische Nutzung auch im Außenbereich zulässig.

1.2 Wertebelagen

Wertebelagen sind nur an der Stätte der Leistung, für im Plangebiet befindliche Betriebe und Einrichtungen zulässig.
Innerhalb der überbaubaren Flächen des Sondergebietes SO „Nahversorgung“ sind selbstständige und unselbstständige Werbeanlagen bis 2,0 m über der zulässigen Höhe baulicher Anlagen zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 6 m über Geländeoberkante im Sinne der Landesbauordnung zulässig.

BAUORDNUNGSCHELICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1.1 Dachneigung (D)

Im WA und MI sind bauliche Anlagen mit Flachdächern mit einer Neigung von 0° bis 5°, Pultdächern mit einer Dachneigung von 0° bis 30° sowie Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

Die Festsetzung gilt auch für Garagen und Nebenanlagen.

1.2 Wertebelagen

Wertebelagen sind nur an der Stätte der Leistung, für im Plangebiet befindliche Betriebe und Einrichtungen zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Flächen des Sondergebietes SO „Nahversorgung“ sind selbstständige und unselbstständige Werbeanlagen bis 2,0 m über der zulässigen Höhe baulicher Anlagen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 6 m über Geländeoberkante im Sinne der Landesbauordnung zulässig.

HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Boden

Je nach Art der Gebäudegrund und Baufachgestaltung sind Erdaushubarbeiten und Bodenbewegungen innerhalb des Geländes erforderlich. Hierzu sind begleitende umwelttechnische Maßnahmen (gutachterliche Überwachung, Probenahmen, Analysen) nicht zwingend erforderlich, es sei denn, diese werden als Bauauflagen in der Baugenehmigung vorgeschrieben.

Überhöhte bleiben jedoch hieron abfallrechtliche Vorgaben. Für den Fall, dass die im Rahmen der Baugrubenherstellung anfallenden Aushubmassen, die keine Wiederverwendung innerhalb des Baugrundes finden, extern wiederverwertet oder beseitigt werden müssen, gelten die jeweils gültigen Abfallregelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Für Wiederverwertungen sind die Richtlinien des LAGA-Merkblattes M20 und für Beseitigungen auf Deponien die Vorgaben der Deponeieverordnung zu beachten.

Wege der Verschiedenartigkeit der auf der Bauplätze befindlichen Auffüllungen wird empfohlen, bei Aushubarbeiten eine sorgfältige Separierung vorzunehmen (Bildung von Haufwerken gleicherartiger Aushubmassen). Dies gilt insbesondere, wenn Kohlen-schlammablagerungen und/oder stark humose Böden ausgekoffert werden. Erhöhte TOC-Gehalte (siehe Historische Recherche und Orientierende Bodenuntersuchungen im Rahmen der Altlastengefährdungsabschätzung, Anlage 3.1) können zumindest die Beseitigung auf Deponien deutlich erschweren.

Sofern Pfahlgründungen vorgesehen werden, wird sich der Aushub an organischen Böden auf das Pfahlbohrung begrenzen und dadurch den Entsorgungsbedarf minimieren. Bei Rüttelstopfverdichtungen fällt voraussichtlich kein Entsorgungsbedarf für die genannten Böden an.

Für die mineralischen Aushubmassen sollten insbesondere Separierungen

- von Erdmassen mit Bauschutt - und Aschenanteilen von < 10 %
 - von Erdmassen mit Bauschutt - und Aschenanteilen von > 10 %
 - von reinen Aschen und Schlacken (> 90 %)
 - von reinen Aschen und Schlacken (> 90 %)
- vorgenommen werden.

Für die externe Wiederverwertung oder Entsorgung des separierten Aushubs sind unter Umständen Beprobungen und Deklarationsanalysen erforderlich.

2 Bau- und Bodenmäler

Baudenkämäler und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Behörde anzugeben. Die Fundstelle ist 6 Werktage nach der Anzeige überbrückt zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 12 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unter Ordnungswiderungen (§ 20 DSchG) wird hingewiesen.

3 Erschließungsarbeiten durch die Telekom

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdichtungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse sowie freihalten werden, dass sie gefahren geöffnet und ggf. mit Kabelziehgeräten angefahren werden können. Die Kabelzulanzweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitte die Telekom zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit Ihnen in Verbindung zu setzen.

4 Kampfmittel

Kampfmittelfunde können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher sind alle Erdarbeiten mit besonderer Vorsicht auszuführen. Im Vorfeld der Bauausführungen sind zudem weitergehende Maßnahmen unter fachlicher Kontrolle zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich.

5 Deutsche Bahn

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

6 Bergbau

Im Falle einer Bebauung im Bereich des Flottwellstollens mit dazugehörigem Schutzzonen (im Norden des Gelungsbereiches, siehe Begründung Kap. 7.4) ist ein Bauaufsichtsverordner zu beauftragen und ein Standorterschließungsnachweis zu erbringen. Bei eventuellen Rückfragen steht die RAG Aktiengesellschaft unter der Telefonnummer 02325 / 593-699 zur Verfügung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBI. I S. 2808).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 105), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanIV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBI. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBI. I S. 3434).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2885), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2017 (BGBI. I S. 2771).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBI. I S. 3465).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBI. I S. 2771).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBI. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBI. I S. 3370).

Staatsverfahrgesetz (StVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2003 (BGBI. I S. 310, 919), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBI. I S. 3202).

Saarländer Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18.11.2010 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 2 Nr. 11 des Gesetzes vom 13.10.2015 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 790).

Kommunalen Selbstverwaltungsgesetz (KSvG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.06.2016 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 840).

Saarländer Naturschutzgesetz (SN) vom 05.04.2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2015 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 794).

Saarländer Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2393).

Saarländer Landesbauordnung (LBO) in der Fassung des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarlandes Baurechts- und Bauberechtsrechts von 18.02.2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.07.2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 714).

Saarländer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990), zuletzt geändert durch Artikel 10 Absatz 3 des Gesetzes vom 21.11.2007 (Amtsblatt des Saarlandes 2002 S. 2393).

Saarländer Strafengesetz, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 969), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.10.2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 7 Nr. 1 des Gesetzes vom 13.10.2015 (Amtsblatt S. 790).

Saarländer Abfallwirtschaftsgesetz (SAWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1997 (Amtsblatt S. 1352), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (Amtsblatt S. 1126).

Verordnung über die Versickerung von Niederschlagswasser in Wasserschutzgebieten vom 6. Dezember 2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBI. I S. 1695), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. August 1998 (BGBI. I S. 2455).

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichnerverordnung vom 04.05.2017
STADT SULZBACH/Saar
Sulzbach, am 28.07.2017
Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 06.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht beschlossen.

Der Beschluss ist am 08.09.2017 öffentlich bekannt gemacht worden.
Der Bürgermeister
Sulzbach, den 28.07.2017

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 12. November 1996 diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 06.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht beschlossen.

Der Beschluss ist am 08.09.2017 öffentlich bekannt gemacht worden.
Der Bürgermeister
Sulzbach, den 28.07.2017

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB in Kraft.

<p