

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)

TH max. m
FH max. m

HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER:
MAXIMALE TRAUFGHÖHE
MAXIMALE FIRSTHÖHE

GRZ 0,80

GRUNDFLÄCHENZAHL

3. Bauweise, überbaubare Gundstücksfläche

(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 22, 23 BAUNVO)

a

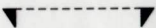
ABWEICHENDE BAUWEISE



BAUGRENZE

4. Verkehrsflächen

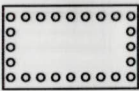
(§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)



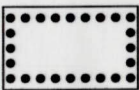
EINFAHRTSBEREICH

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)

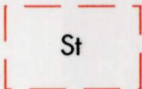


FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,
STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)



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

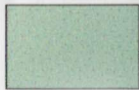
6. Sonstige Planzeichen



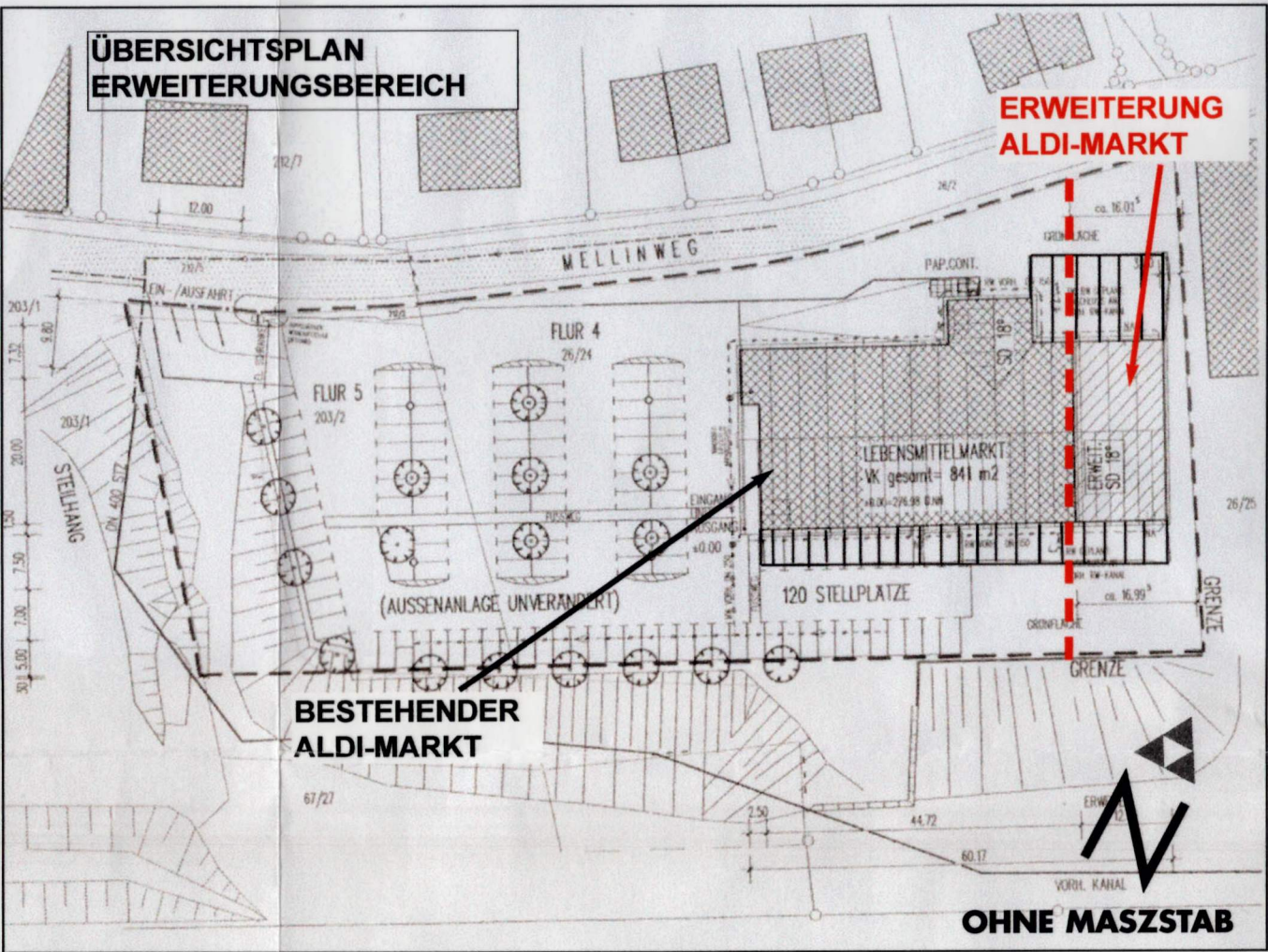
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9 ABS.1 NR. 4 BAUGB)



GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



DARSTELLUNG VON PRIVATEN FLÄCHEN ZUM
ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN,
STRÄUCHER 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

siehe Plan,
Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für großflächigen Einzelhandel SO_{EZH}

1.1 Beschreibung des Vorhabens - zulässig sind

analog § 11 Abs. 2 BauNVO

1. der erforderliche SB-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1000 qm,
2. die Stellplätze,
5. 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 Planeinschrieb 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 Bezugspunkt 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 oberste 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 Gebäudelänge des kompletten SB-Verbrauchermarktes, einschließlich des Erweiterungsbaus, über 50 m beträgt.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

analog § 23 BauNVO

Der bestehende SB-Verbrauchermarkt (s. Planzeichnung) ist bzw. dessen Erweiterung wird an den hierfür im Plan vorgesehenen und durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten errichtet. Innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Flächen sind Zufahrten, Stellplätze, Anlieferungsbereiche und Nebenanlagen, die zur Aufrechterhaltung der Einzelhandelsnutzung notwendig sind, wie Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter, Fahrradabstellplätze, zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung der Abwässer dienen, sind im gesamten Baugebiet zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFÄHRTEN

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 Teilflächen erneut zu begrünen und mit Rasen einzusäen.

P3: Die vorhandene Stellplatzbegrünung (Einzelbäume) ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

HINWEISE

EVS-Abfallwirtschaft

Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Hausabfallentsorgungssatzung des EVS – hier die §§ 5 und 12 (Amtsblatt des Saarlandes vom 29.12.2000, S. 2221) – sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Munitionsfunde

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

Bodenfunde und Veränderungsgebot

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden und das Veränderungsgebot gemäß § 12 SDSchG sind zu beachten und einzuhalten.

Kontaminiertes Erdreich

Werden bei Ausschachtungsarbeiten kontaminiertes Erdreich angetroffen, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Stadtverband Saarbrücken unter der Tel.Nr. 0681/506-6152 unverzüglich zu informieren, damit das weitere Vorgehen festgelegt werden kann.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

Bund:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

(Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Biokraftstoffquotengesetzes vom 18. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554)

Land:

- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 37 vom 01.08.2002, S. 1506), geändert durch Artikel 3 Abs. 5 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechtes vom 5. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 726)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch Gesetz Nr.1602 vom 06. September 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1694, berichtigt S. 1730)
- Gesetz Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechtes - Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländischen Naturschutzgesetz SNG), vom 01. Juni 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994) zuletzt geändert durch Artikel 6, Abs. 8 des Gesetzes zur organisationsrechtlichen Anpassung und Bereinigung von Landesgesetzen vom 15. Februar 2006 (Amtsblatt des Saarlandes des Saarlandes, S. 493)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechtes vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498)

- Landesbauordnung (LBO) Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts (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 (SBodSchG)- 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

- Der Stadtrat der Stadt Sulzbach hat in seiner Sitzung am 24.05.2007 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 83 "Erweiterung Aldi" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

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

Sulzbach, den 11.06.2007
Der Bürgermeister



- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.06.2007 um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB) und von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit vom 13.06.2007 bis einschließlich zum 18.07.2007 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 27.09.2007 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 27.09.2007 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)

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

- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Sulzbach, den 28.09.2007
Der Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 3.10.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

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 4.10.2007
Der Bürgermeister



- LAGE DES PLANGEBIETES -



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 -