

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

 WA

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

1	
2	
2	3
4	
4	5

- 1 Baugebiet
- 2 GRZ
- 3 Zahl der Vollgeschosse
- 4 nicht belegt
- 5 Bauweise

3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze



Baulinie

4. Von Bebauung frei zu haltende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

von Bebauung frei zu haltendes
Sichtfeld nach RAS-K

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkplatz

6. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



unterirdisch

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9. Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Anpflanzung von Bäumen

10. Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Erhalt von Bäumen

11. sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.0 Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28. März 2009 (BGBl. I S. 643)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), geändert durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 14. August 2009 (BGBl. I S. 2827, 2839)

Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), geändert durch Gesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), eingearbeitet sind die Änderung durch das Verwaltungsstrukturreformgesetz vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2393) und das Gesetz zur Modernisierung des saarl. Vermessungswesens, zur Umbenennung des Amtes für Landentwicklung, zur Änderung der Landesbauordnung und des Landeswaldgesetzes sowie zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 21. November 2007 (Amtsblatt 2008 S. 278)

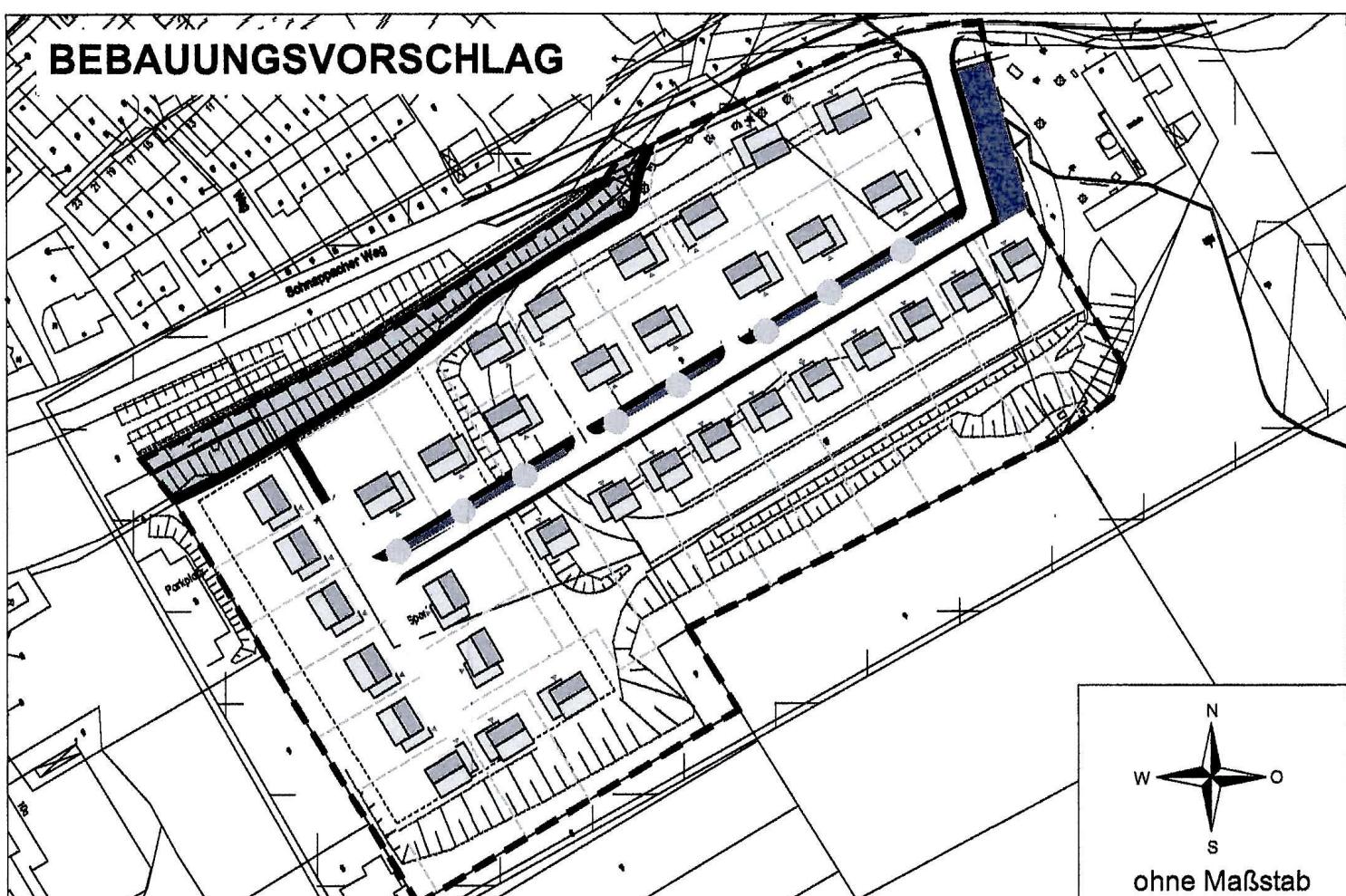
Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.10.2008 (Amtsblatt 2009, S. 3)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), geändert durch das Gesetz vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1678 vom 11. März 2009 (Amtsblatt S. 676)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsbatt. S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 1 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer strategischen Umweltpflege und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3)

der § 12 des Kommunalselfstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 01. Oktober 2008 (Amtsblatt S.1903)

Satzung zum Schutz von Bäumen in der Stadt Sulzbach Saar vom 01.02.2009



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind unzulässig:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen

Ebenfalls allgemein zulässig ist die innere Erschließung des Gebietes (sowohl innerhalb als auch außerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche).

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

2.1 Grundflächenzahl / Geschosshöhenzahl

Im WA wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugebiet lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Zahl der Vollgeschosse

Für das WA werden 2 Vollgeschosse festgesetzt.

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

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

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Bauleinen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

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

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

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die einen betriebstechnischen Zweck erfüllen und nicht den Charakter von selbständigen Hochbauten aufweisen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt ebenso für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

6. Von Bebauung frei zu haltende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Im Bebauungsplan werden Flächen gekennzeichnet, die von Bebauung frei zu halten sind (siehe Plan). Es handelt sich hierbei um Sichtdreiecke nach RAS-K 1 (Ausz. 1998). Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung usw.) frei zu halten.

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Bebauungsplan wird eine Straßeverkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Straßenverkehrsfläche sind an den Seitenrändern Parkmöglichkeiten und Bäume zulässig. Weiterhin werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg und Parkplatz festgesetzt. Der Fußweg hat eine Breite von 2,50 m.

8. Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

siehe Plan

9. Grünfläche

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Entlang des Sulzbaches wird auf einer Breite von 5 m die Entwicklung bzw. naturnahe Gestaltung des Ufersaums festgesetzt.

11. Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. 1 Hochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste). Weiterhin sind Begrünungsmaßnahmen zwischen den Parkplätzen im Straßenraum vorzusehen. (siehe Plan).

Pflanzliste

Bäume/Obstbäume	I.S.	Sträucher	Cornus sanguinea	Hartiegel
Acer campestre	Feldahorn	Corylus avellana	Hasel	
Acer platanoides	Spitzzorn	Ligustrum vulgare	Liguster	
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa	i.S.	
Juglans regia	Nussbaum	Obststräucher	i.S.	
Prunus avium	Vogelkirsche	Sambucus nigra	s. Holunder	
Sorbus aucuparia	Eberesche	Viburnum opulus	Schneeball	
Tilia sp.	Linde	Crataegus monogyna	Eingriffi. Weißdorn	

Pflanzqualität

Struht: mind. 4 - 5 Tr., H. 60 - 100 cm; Heister: mind. 2x v., H. 125 - 150 cm; Hochstamm: mind. 2x v., STU 10 - 12 cm

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Im Bebauungsplan werden im Bereich des Fußweges Bäume zum Erhalt festgesetzt (siehe Plan). Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass Bäume, die nicht von den Baumaßnahmen betroffen sind, gemäß der Baumschutzordnung der Stadt Sulzbach zu erhalten und in die Neugestaltung der Freiflächen zu integrieren sind.

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB I.v.m. § 85 LBO

Niederschlagswasser: Im Sinne des § 49a SWG wird die Entwässerung im Trennsystem festgesetzt. Das Niederschlagswasser ist in den Vorfluter (Sulzbach) einzuleiten. Details sind mit den nachfolgenden Fachplanungen abzustimmen.

III. HINWEISE

Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse wurde im Vorfeld durch ein externes Büro ein Gutachten erstellt. Um eine annähernd setzungsfreie Gründung zu erreichen und Sondergründungsmaßnahmen erforderlich. In Frage kommen hier beispielweise Pfahlgründungen oder auch Tiefenverdichtungen wie z.B. Schotterstühlen. Es wird empfohlen, das Gelände insgesamt mit nichtbindigen verdichtungsfähigen Erdmassen rd. 1,0 m aufzufüllen und anschließend mittels elastisch gebefteten Bodenplatten zu gründen. Dies steht voraus, dass ohne Unterkellierung gebaut wird.

Zur Auffüllung eignet sich Füllsand, Kiessand, Schotter-Sand-Gemisch oder Schotter. Es wird ein Verdichtungsgrad von DPr > 100,0% der einfachen Proctorlast erforderlich. Unter den Bodenplatten ist eine Schotterichtschicht von mind. 25 cm vorzusehen. Wird ein Gebäude unterkellert, so müssen Sondergründungsmaßnahmen bzw. bodenverbessernde Maßnahmen ausgeführt werden. Dies wird erforderlich, da dadurch die oberste, verfestigte Schicht durchbrochen wird. Es wird empfohlen, für jedes Gebäude ein Detailgutachten zu erstellen, da die Untergrundverhältnisse insgesamt inhomogen sind. Diese Detailgutachten sind von den Bauherren ausführen zu lassen.

Durch das Erdbaulaboratorium Saar wurden weitergehende Untersuchungen gemacht. Es wurden zur Erkundung der bergbaulichen Situation Bauparzellen im Bereich des ehemaligen tagesnahen Bergbaus (0-30 m Tiefe) in Zusammenarbeit mit der RAG Allmarkscheide/Luisenthal Kernbohrungen durchgeführt. Die Untersuchungen haben ergeben, dass die angetroffenen Verhältnisse im Hinblick auf künftige Überbauungen als günstig angesehen werden können.

Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen (tagesnaher Abbau). Zum Teil sind Parzellen mit Bergschadensersatzverzicht belastet.

Die RAG Deutsche Steinkohle AG macht auf tektonische Unstetigkeiten im Plangebiet aufmerksam. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauanfangsunterlagen für Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes der RAG Deutsche Steinkohle AG, Bautechnik / Bergschäden, Hafenstraße 25, 66111 Saarbrücken zur Prüfung und Stellungnahme gem. § 67 LBO vorzulegen sind. Nähere Angaben zum Thema Bergbau sind der Begründung zu entnehmen. Die RAG weist weiterhin darauf hin, dass um die Schächte ein Gasabschluszkreis von 25 m um den Schachtmittelpunkt besteht. Alle Baumaßnahmen innerhalb dieses Kreises sollten gasabschutztechnisch von einem Gutachter geplant und begleitet werden. Dies gilt auch für eine eventuelle Versiegelung der Fläche.

Die Deutsche Telekom macht darauf aufmerksam, dass sich im Plangebiet noch keine Telekommunikationsanlagen befinden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Es wird um Planunterlagen mit der endgültigen Parzellierung und Wegeführung gebeten.

Der EVS weist auf seine Abwasseranlagen im Plangebiet hin (ist im Bebauungsplan enthalten, nördlicher Plangebietrand). Der sich vor Ort befindliche Wassersammel 1.3 der AWA Sulzbachtal-Jägersfreude (239) ist bei der Baumaßnahme zu berücksichtigen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass Abweichungen in den Bestandsplänen bzw. der Lage des Hauptsammlers möglich sind. Bei höheren Anforderungen an die Lagegenauigkeit wird die Sonderung zur Erfassung der exakten Lage empfohlen.

Kabel Deutschland macht auf vorhandene Anlagen aufmerksam. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, sollte frühzeitig ein Koordinierungsgegespräch mit den betroffenen Versorgern stattfinden. Die Anlagen der Kabel Deutschland sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

Das Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartierungswesen hat keine Bedenken gegen die Planung, sofern sie keine baulichen Auswirkungen auf das Brückenbauwerk 517 der L244 (Sulzbachdurchlass im Schnappacher Weg) nach sich ziehen. An diesem Bauwerk befindet sich ein Mauerzelot, welcher zugleich Höhen- und Schwerepunkt ist.

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitschutz (LU) weist darauf hin, dass für die getrennte Ableitung des Oberflächenwassers in den Sulzbach eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.

Im Plangebiet ist nach Aussage des Landeskriminalamtes nicht mit Fundmunition zu rechnen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Das Landeskriminalamt merkt an, dass Bau- und Bodendenkmäler nach heutigem Kenntnisstand nicht betroffen sind. Dennoch wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Stadt Sulzbach hat am 11.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.86 "Zu den Sechs Eichen" 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 10.02.2010 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 17.02.2010 bis einschließlich 17.03.2010 öffentlich ausgelegen. 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 10.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.02.2010 über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Sulzbach am 01.07.2010 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 12.02.2010 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 01.07.2010 in die Abwägung eingestellt.
- Der Rat der Stadt Sulzbach hat am 01.07.2010 den Bebauungsplan Nr. 86 "Zu den Sechs Eichen" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Sulzbach, den 03.08.2010

Der Bürgermeister
in Vertretung:

(Werner-Näumann)
Erster Beigeordneter

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

- Der Satzungsbeschluss wurde am 04.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. 86 "Zu den Sechs Eichen" 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 04.08.2010

Der Bürgermeister
in Vertretung:

(Werner-Näumann)
Erster Beigeordneter

STADT SULZBACH BEBAUUNGSPLAN NR. 86 "ZU DEN SECHS EICHEN"



Lage im Raum ohne Maßstab

Stand:

Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet für
die Stadt Sulzbach

Völklingen, im Juli 2010