

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1, Nr. 6 BauGB und § 8 BauNVO)



Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 19 BauNVO)

Gebäudehöhe 12,00 m

Höhe baulicher Anlagen;
hier: maximale Gebäudehöhe

GRZ 0,7

Grundflächenzahl

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 22, 23 BauNVO)

a

abweichende Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

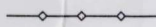


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

hier: Wald-, Fuß- und Radweg

Hauptentsorgungsleitungen

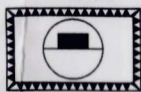
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs.6 BauGB)



unterirdisch
hier: Abwasserleitung

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

(§ 9 Abs.1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Aufschüttungen

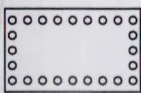
und



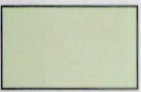
Abgrabungen

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

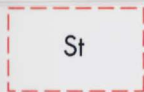


Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Farbliche Darstellung der Flächen zum Anpflanzen

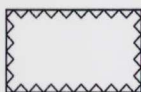
Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Parkpaletten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Leitungsrecht; hier: zugunsten der Entsorgungsträgers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
hier: Schutzabstand Wald



Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw.
unterschiedlicher Höhen
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Erweiterungsbereiche und
Änderungsbereiche bestehender Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Bruchwald“ und
„Gewerbegebiet Am Bruchwald - südöstl. Erweiterung“

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

1.1	Baugebiet GE	Gewerbegebiet GE1, GE 2, GE 3 und GE 4gem. § 8 BauNVO siehe Plan
1.1.1	zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 8 Abs. 2 BauNVO in den Gebieten GE 1, GE2 und GE 3 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe 2. Geschäfts-, Büro, und Verwaltungsgebäude gem. § 14 BauNVO im Gebiet GE 4 1. Stellplätze 2. Parkpaletten
1.2.2	ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 8 Abs. 3 BauNVO in den Gebieten GE 1, GE 2 und GE 3 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke 3. Vergnügungsstätten
1.2.3	nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. bauliche Anlagen	Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden in den Gebieten 1. Tankstellen 2. Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Arten von Nutzungen, die gem. §

1.2 grundsätzlich gilt

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl	gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan,
	GE 1, GE 2 und GE 3 = GRZ 0,7
	GE 4 = GRZ 0,6
	Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Über-

- 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, ausgeschlossen:
- „Bordellbetriebe“, die unter den Begriff „Gewerbegebiete aller Art“ fallen
 - Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme solcher Verkaufsstätten, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet, diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 200 qm nicht überschreiten.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen die folgenden Maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Durch alle zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (in dB(A)) je Quadratmeter der Fläche des Baugrundstücks i.S.d. §19 Abs. 3 BauN-VO für den Tag - in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr - und für die Nacht - in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr einzuhalten (siehe Eintrag Nutzungsschablone).

IFSP	
GE 1+ GE 2	59 dB(A) tags 44 dB(A) nachts
GE 3	56 dB(A) tags 41 dB(A) nachts
GE 4	59 dB(A) tags 44 dB(A) nachts

2.3 Höhe baulicher Anlagen

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

- schreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- nicht zulässig.
- siehe Plan,
gem. §§ 16 und 18 BauNVO
- GE 1, GE 2 + GE 3
hier: maximale Gebäudehöhe 12 m
- und GE 4
hier: maximale Gesamthöhe 8 m
- Als Gebäude bzw. Gesamthöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag (gem. Straßenprojekt) dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der obersten Dachbegrenzungskante definiert.
- Der untere Bezugspunkt (Oberkante fertiger Straßenbelag gem. Straßenprojekt, der den Gebäuden zugeordneten Erschließungsstraße) ist jeweils an der nächstgelegenen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln. Wird ein Grundstück an mehreren Seiten von Straßen begrenzt, gilt die der Gebäudevorderseite (Eingangsbereich) zugeordnete Erschließungsstraße als angrenzend.
- Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind.
- siehe Plan,
hier: abweichende Bauweise
Grenzbebauung und Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,
hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.

Die Gebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

siehe Plan,
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.
Stellplätze und Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche mit Ausnahme der Fläche zum Anpflanzen zulässig.
Auf den dafür festgesetzten Flächen im GE 3 ist die Anlage von Stellplätzen sowie zweigeschossigen Parkpaletten zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,
"Verkehrsflächen"
hier: Die Erschließungsstraße im Plangebiet wird als "Straßenverkehrsfläche" festgesetzt.

"Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung"
hier: Waldweg zur öffentlichen Mitbenutzung durch Fußgänger und Radfahrer

7. FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

siehe Plan,
hier: Entwässerungskanäle

hier: Trennsystem
Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potenziellen Schadstoffkontamination getrennt abzuleiten (Trennsystem). Das Schmutzwasser (häusliches Abwasser) ist der vorhandenen Ortskanalisation zuzuleiten. Das anfallende Oberflächenwasser ist davon getrennt zu erfassen und über die südwestlich des Plangebietes verlaufenden Gräben der Vorflut zuzuleiten.

8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 17 BAUGB

siehe Plan,
Aufschüttungen und Abgrabungen zur Terrassierung gewerblich nutzbarer Grundstücksflächen und Stellplätzen sind in den gekennzeichneten Bereichen auch über 2,0 m zulässig.

9. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

siehe Plan,
Zur Sicherung der Zugänglichkeit der unter Punkt 7 aufgeführten Entsorgungsleitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 3,0 m zugunsten des Entsorgungsträgers festgesetzt.

10. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 18 FF BNATSchG

siehe Plan,
P1: Alle Grundstücksflächen außerhalb der mit P3 gekennzeichneten Flächen, die nicht baulich genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Pro 150 m² Fläche sind ein standortgerechter Laubbaumhochstamm oder drei standortgerechte Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

P2: PKW-Stellplätze sind innerhalb der Grundstücke mit einem großkronigen Laubbaum je angefangene 8 Stellplätze zu begrünen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m² freizuhalten und gegen Befahren zu sichern. Bei Abgang der Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

P 3: Die mit P 3 gekennzeichneten Flächen sind dicht mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Hierfür sind einheimische Sträucher gemäß Pflanzliste in einem Raster von 1,50m x 1,50m zu pflanzen. In die Pflanzung sind mindestens 30 % standortgerechte Stammbüsche oder Bäume zu integrieren. Anlagewege sind zulässig.

P 4: Für alle Pflanzungen dürfen nur Sträucher und Bäume der nachfolgenden Pflanzliste (Artenspektrum des Hainsimsen-Buchenwaldes, Luzulo-Fagetum) sowie einheimische Obstsorten verwendet werden:

Pflanzliste Gehölze

Feldahorn	Sommerlinde
Bergahorn	Heckenrose
Hängebirke	Hainbuche
Hartriegel	Liguster
Hasel	Eingr. Weißdorn
Zweig. Weißdorn	Schwarzer Holunder
Roter Holunder	Vogelkirsche
Eberesche	Winterlinde
Schlehe	Traubeneiche
Stieleiche	Gem. Schneeball
Hundsrose	Rotbuche

Pflanzliste Stellplatzbegrünung

Berg-Ahorn	Spitz-Ahorn
Feld-Ahorn	Esche
Eberesche	Winter-Linde
Sommer-Linde	

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes in das Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme: 3 xv.; StU 12-14cm
- Stammbüsche / Heister: 2xv., 100-125
- Sträucher: 60-100

11. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 18 FF BNATSchG

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

12. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB I.V.M. § 1A ABS. 3 BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 18 FF BNATSchG

Sämtliche im Plangebiet getroffenen grünordnerischen Festsetzungen gelten als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und werden den Eingriffsflächen im Plangebiet zugeordnet. Der zusätzlich erforderliche Ausgleich wird über die externe Maßnahmen erbracht.

Derzeit steht bereits ein Flächenpool für externe Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die Nutzung der Flächen für Ausgleichszwecke wird mit den zuständigen Fachbehörden sowie den Grundstückseigentümern zur Zeit abgestimmt. Konkret handelt es sich um folgende Maßnahmen:

Maßnahme 1: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden):
Entfernung der Sukzession in Teilbereichen der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandrasengesellschaften. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermines im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 2: ca. 9.180 m² große Teilfläche der Parzellen Nr. 4961/7 und Nr. 4961/9 in Flur 20 der Gemarkung Sulzbach: Umwandlung eines Fichtenbestandes in edellaubholzreichen Buchenwald mit Übergängen zum Eichen-Hainbuchenwald und feuchten Hangwald; Entwicklung eines 25 m tiefen Waldaußenrandes am nördlichen und östlichen Rand der Fläche. Hierzu hat eine klumpenweise Initialpflanzung von Esche, Vogelkirsche und Bergahorn im zukünftigen Hochwaldteil sowie von Wildobst, Pfaffenhütchen und Gemeiner Schneeball im Bereich des Waldaußenrandes zu erfolgen.

Die Sicherung der Maßnahmen Nr. 1 und 2 erfolgt über den SaarForst Landesbetrieb. Näheres hierzu regelt ein städtebaulicher Vertrag.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO

FASSADEN UND DÄCHER	Flächen zum Anpflanzen sowie der Sichtdreiecke. Gegen benachbarte Verkehrsflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig:
<ul style="list-style-type: none">Leucht- und signalfarbene Fassaden- und Dacheindeckungen sind nicht zulässig.Alle Fassaden mit einer Länge > 50 m sind vertikal zu gliedern, z.B. mit Hilfe unterschiedlicher Materialien, Farben, Vorsprünge.	<ul style="list-style-type: none">bei Häufung gleicher oder miteinander unvereinbarer Werbeanlagenbei aufdringlicher Wirkung wie durch übermäßige Größe, grelle Farben, Ort und Art der AnbringungHinweisschilder (Übersicht über die angesiedelten Betriebe) dürfen nur durch die Stadt oder eines durch die Stadt beauftragten Unternehmens an den Zufahrten zum Gewerbegebiet errichtet werden.
WERBEANLAGEN	
Werbeanlagen mit Ausnahme von Hinweisschildern sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie können Werbung für Hersteller oder Zulieferer mit anderen Betriebsstätten enthalten (gemischte Werbeanlagen), wenn sie einheitlich gestaltet sind.	
Plakatwände und Großflächentafeln, die mit Papierplakaten bestückt werden, sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur in den Einfahrtsbereichen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, der	

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

SCHUTZABSTAND ZUM WALD § 14 ABS. 3 LWALDG	siehe Plan, Zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf und Waldbrand ist bei der Errichtung von Gebäuden auf Grundstücken ein Schutzabstand von 25 m zwischen Waldgrenze und Außenwand der Gebäude einzuhalten. Nebenanlagen und Lagerflächen für nicht brennbare Materialien sind ausnahmsweise zulässig, sofern Gefährdungen des Waldes ausgeschlossen werden. Stellplätze und Parkpaletten sind innerhalb der
--	---

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	siehe Plan
--	------------

HINWEISE

EINHALTUNG GRENZABSTÄNDE	Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
BODENFUNDE	Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004.
FLACHDÄCHER	Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wird die extensive Begrünung von Flachdächern empfohlen.
BAUMPFLANZUNGEN	<p>Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.</p> <p>Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden.</p> <p>Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.</p>
FASSADEN- UND DACHBEGRÜNUNG	Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wird die Begrünung der Dach- und Fassadenflächen ausdrücklich empfohlen.
BODENARBEITEN	Bei Bodenarbeiten (Terrassierungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie allgemeiner Bauwerksgründung) sind die Ausführung des Geotechnischen Berichtes der WPW GEOCONSULT zur „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Bruchwald in Sulzbach -Neuweiler“ zu beachten.
SCHMUTZWASSER	Die Einleitung von gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen bedarf der Genehmigung nach § 51 SWG durch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA), soweit für diese Stoffe in allgemeinen Abwasserverwaltungsvorschriften Anforderungen an den Stand der Technik gestellt werden.
WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS	Zur Niederwasserschlagsbeseitigung im Rahmen der Einleitung in den Vorfluter bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß den §§ 3, 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch die Untere Wasserbehörde.
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.
EHEMALIGER BERGBAU	<p>Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von ehemaligen Bergbau zu achten und dies der RAG AG mitzuteilen.</p> <p>Die Bauantragsunterlagen für Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets sind der RAG Aktiengesellschaft, Bautechnik - Bergschäden (Abt. Hochbau), Hafenstraße 25 in 66111 Saarbrücken zur Prüfung und Stellungnahme gemäß § 67 LBO vorzulegen.</p>

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des 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)
- (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. 466)
- 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 zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des ersten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873)
- 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 1 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

- 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) zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S.1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22.7.1992, S.7), geändert durch die Beitrittsakte von 1994 und durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (Abl. EG Nr. L 305 vom 8.11.1997, S. 42)

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 1 des Gesetzes Nr. 1621 zur Änderung des Saarländischen Landesplanungsgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 16. Mai 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1390)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997

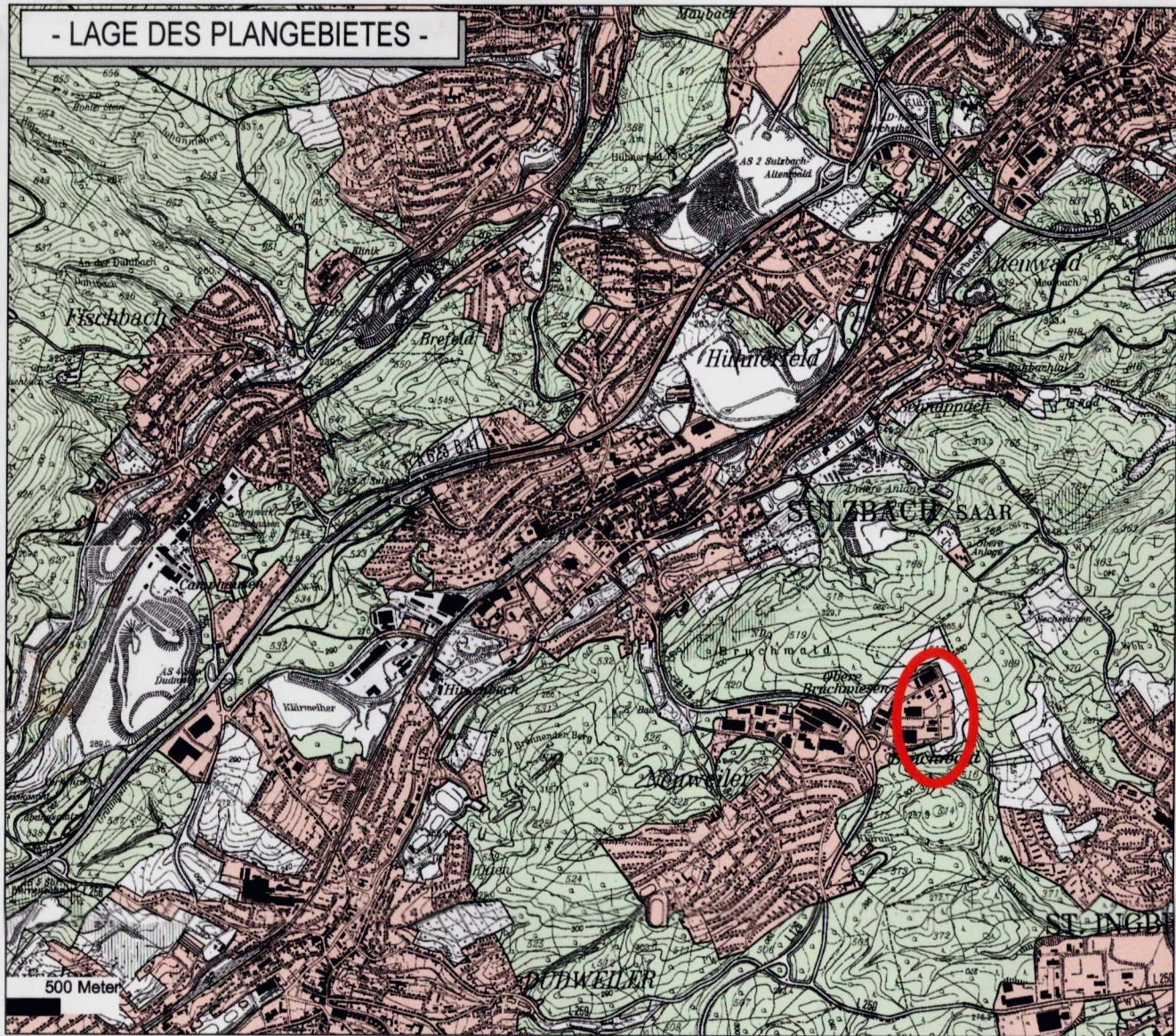
(Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1632 (Verwaltungsstrukturreformgesetz) vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393)

- 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 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Regelung des Zugangs zu Umweltinformationen vom 12. September 2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2026)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498)
- Landesbauordnung (LBO), geändert durch 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 über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S.2494), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung des Zugangs zu Umweltinformationen vom 12. September 2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2026)
- Gesetz Nr. 1484 (Rechtsbereinigungsgesetz) vom 07. November 2001 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2158)
- Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1976 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1151), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Änderungsgesetzes Nr. 1553 vom 08.10.2003 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2874)
- Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 26. Oktober 1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes 2008, S. 278)

- LAGE DES PLANGEBIETES -



MASZSTAB

1 : 1.000 IM ORIGINAL

PROJEKTBEZEICHNUNG

SUL-BP-BRU2

PLANGRÖSSE

DIN A 0

VERFAHRENSSTAND

SATZUNG

AUSFERTIGUNG SATZUNG

SEPTEMBER 2008

BEARBEITUNG

DIPL.-ING. JÖRG LAUER
DIPL.-GEOGR. ANJA GROSS

STADT SULZBACH, STADTTEIL NEUWEILER

BEBAUUNGSPLAN NR. 87

„GEWERBEGEBIET AM BRUCHWALD-SÜDÖSTLICHE ERWEITERUNG II“

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

- Der Stadtrat der Stadt Sulzbach hat am 13.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB) Nr. 87 "Gewerbegebiet Am Bruchwald - südöstliche Erweiterung II" (einschließlich Teiländerung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bruchwald“ und "Gewerbegebiet Am Bruchwald - südöstliche Erweiterung") gefasst.

Der Beschluss wurde am 09.04.2008 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Sulzbach, den 11.04.2008 Der Bürgermeister



Beteiligungsverfahren

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich Belange der Planung berühren kann, wurden mit Schreiben vom 01.04.2008 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 17.04.2008 bis zum 02.05.2008 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 09.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Stadtrat hat am 19.06.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 "Gewerbegebiet Am Bruchwald - südöstliche Erweiterung II" gebilligt und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarstadt (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 25.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 03.07.2008 bis einschließlich 11.08.2008 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarstadt wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 23.06.2008 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.

Satzungsbeschluss

- Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Stadtrat am 18.09.2008 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 18.09.2008 den Bebauungsplan Nr. 87 "Gewerbegebiet Am Bruchwald - südöstliche Erweiterung II" 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.

Ausfertigung

- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausfertigt.

Sulzbach, den 23.09.2008 Der Bürgermeister



Bekanntmachung

- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden gem. § 10 BauGB am 21.01.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 87 "Gewerbegebiet Am Bruchwald - südöstliche Erweiterung II", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Sulzbach, den 04.02.2009 Der Bürgermeister



Die Übereinstimmung der Katastergrundlage mit dem Liegenschaftskataster ist festgestellt.

9.5. Feb. 2009

Datum / Unterschrift

(Dahmann)
Vermessungsdirektor

