

# Planzeichenerläuterung

## nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanZVO 1990

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO )



Gewerbegebiete  
(§ 8 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO )

GRZ 0,8      Grundflächenzahl

9m      Gebäudehöhe

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**a**      Abweichende Bauweise



Baugrenze

### AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Aufschüttungen

### FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

# 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 und §§ 1-11  
BauNVO

#### Baugebiet GE

Siehe Plan,

Als Art der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Planzeichnung) festgesetzt:

gemäß § 8 BauNVO **Gewerbegebiet**

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig wären, ausgeschlossen:

1. „Bordellbetriebe“, die unter den Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ fallen
2. „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

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

siehe Plan,  
Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

### 1. Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO): 0,8

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nicht zulässig ist.

### 2. Höhe der baulichen Anlagen

Als maximale Höhe der Gebäude wird eine Höhe von 9 m festgesetzt.

Als Gebäudehöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag (gem. Straßenprojekt) und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Der untere Bezugspunkt ist an der Sulzbachtalstraße und der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln, gemessen senkrecht der Straßenachse.

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle untergeordneten Anlagen, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind.

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

### - Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

## 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Siehe Plan,  
Im Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.3 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge über 50 m ist zulässig.

## 5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

siehe Plan,  
Aufschüttungen zur Terrassierung der gewerblich nutzbaren Grundstücksfläche sind in den gekennzeichneten Bereichen auch über 2,0 m zulässig.

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

P1: Innerhalb der in der Planzeichnung mit P1 gekennzeichneten Fläche ist eine Hainbuchen-Hecke auf einem mindestens 1,50 m breiten Streifen durch Pflanzung von Gehölzen gem. Pflanzliste zu entwickeln. Innerhalb des Heckenstreifens ist eine befahrbare Zufahrt in einer Breite von maximal 6 m zulässig.  
P2: Innerhalb der in der Planzeichnung mit P2 gekennzeichneten Fläche sind dichte Baumhecken durch Pflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze gem. Pflanzliste im Raster von 2,0 m x 2,0 m zu entwickeln. Es sind mindestens 10% Heister und Hochstämme in die Anpflanzung zu integrieren.

Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen sind zur Anpflanzung nur einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Pflanzliste Gehölze (Beispiele):  
Berg-Ahorn Spitz-Ahorn  
Trauben-Eiche Hainbuche  
Hasel Erle  
Gemeine Esche Traubenkirsche  
Schlehe Kornelkirsche  
Weißdorn Hartriegel  
Eberesche Hänge-Birke  
Holunder Wolliger Schneeball  
Gemeiner Schneeball Rose

Pflanzmaterial und -qualität: Zur schnelleren Wirksamkeit der Pflanzmaßnahmen werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an das zu verwendende Pflanzenmaterial gestellt:

Hochstämme: 2xv., StU 10 - 12 cm  
Sträucher: 3 Tr., 100-125 cm  
Heister: 2xv., 100-150 cm

## 7. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die auf von der Stadt bereitgestellten Flächen vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden dem Baugrundstück des Gewerbegebiets zugeordnet.

Die Maßnahmen beinhalten:

- Auf einer ca. 8.500 qm großen Teilfläche der Parzellen Nr. 4961/7 und 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 Waldaußengrundes am nördlichen Rand der Fläche. Hierzu hat eine klumpenweise Initiafpflanzung von Esche, Vogelkirsche und Bergahorn im zukünftigen Hochwaldteil sowie von Wildobst, Pfaffenbüchsen und Gemeiner Schneeball im Bereich des Waldaußengrundes zu erfolgen.

- Auf der Parzelle 165/3 im Bereich der alten Festhalle, die abgerissen wurde: Anlage einer 1.216 qm großen Rasenfläche, Pflanzung von Acer rubrum innerhalb dieser Rasenfläche.

## 8. Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

# Hinweise

## Munitionsgefahren

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.

Vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

## Bodendenkmäler

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

## Geschützter Landschaftsbestandteil

Im Randbereich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch den geschützten Landschaftsbestandteil Moorbach der Stadt Sulzbach (GLB 5.06.13) überlagert. Derzeit wird ein Verfahren zur Aufhebung der entsprechenden Verordnung durchgeführt.

## Bergbau

Das Plangebiet liegt im Bereich eines ehemaligen Eisenerzfeldes. Es wird empfohlen, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von ehemaligen Bergbau zu achten und dies mitzuteilen. Bauantragsunterlagen für Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets sollen der RAG Aktiengesellschaft, Bautechnik/Bergschäden (Abt. Hochbau), Hafenstraße 25 in 66111 Saarbrücken zur Prüfung und Stellungnahme gemäß § 67 LBO vorgelegt werden.

# Gesetzliche Grundlagen

## Bund:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBI. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09. Dezember 2006 (BGBI. I S. 2833)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBI. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 666)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBI. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des ersten Gesetzes zur Änderung des Strahlenschutzvorsorgegesetzes vom 08. April 2008 (BGBI. I S. 686)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBI. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vom 23. Oktober 2007 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 3214)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBI. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBI. I S. 3758)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBI. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vom 23. Oktober 2007 (BGBI. 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)
- Bundesfernstraßengesetz in der Neufassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBI. I, S. 1206)
- Straßenverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 1990 (BGBI. I S. 1690), zuletzt geändert durch Zweites Gesetz zum Abbau bürokratischer Hemmnisse insbesondere in der mittelständigen Wirtschaft vom 7. September 2007

## 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 zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 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), 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 4 des Gesetzes Nr. 1639 vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes 2008, S. 278)
- 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)
- Saarländisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 969), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Februar 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 474, 530).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) 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 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1009), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes Nr. 1639 vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes 2008, S. 278)

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

- Der Stadtrat der Stadt Sulzbach hat am 19.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Glas Kamp" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss wurde am 25.06.2008 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

## Beteiligungsverfahren

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB), wurden mit Schreiben vom 01.07.2008 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 03.07.2008 bis zum 07.08.2008 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 25.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Stadtrat hat am 18.09.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 "Glas Kamp" genehmigt und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 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 dass 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 24.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 02.10.2008 bis einschließlich 03.11.2008 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 30.09.2008 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.

## Satzungsbeschluss

- Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Stadtrat am 05.12.2008 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 05.12.2008 den Bebauungsplan Nr. 90 „Glas Kamp“ als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B).

## Ausfertigung

- Der Bebauungsplan Nr. 90 „Glas Kamp“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Bürgermeister  
Sulzbach, den 08.12.2008  
(Zimmer)



## Bekanntmachung

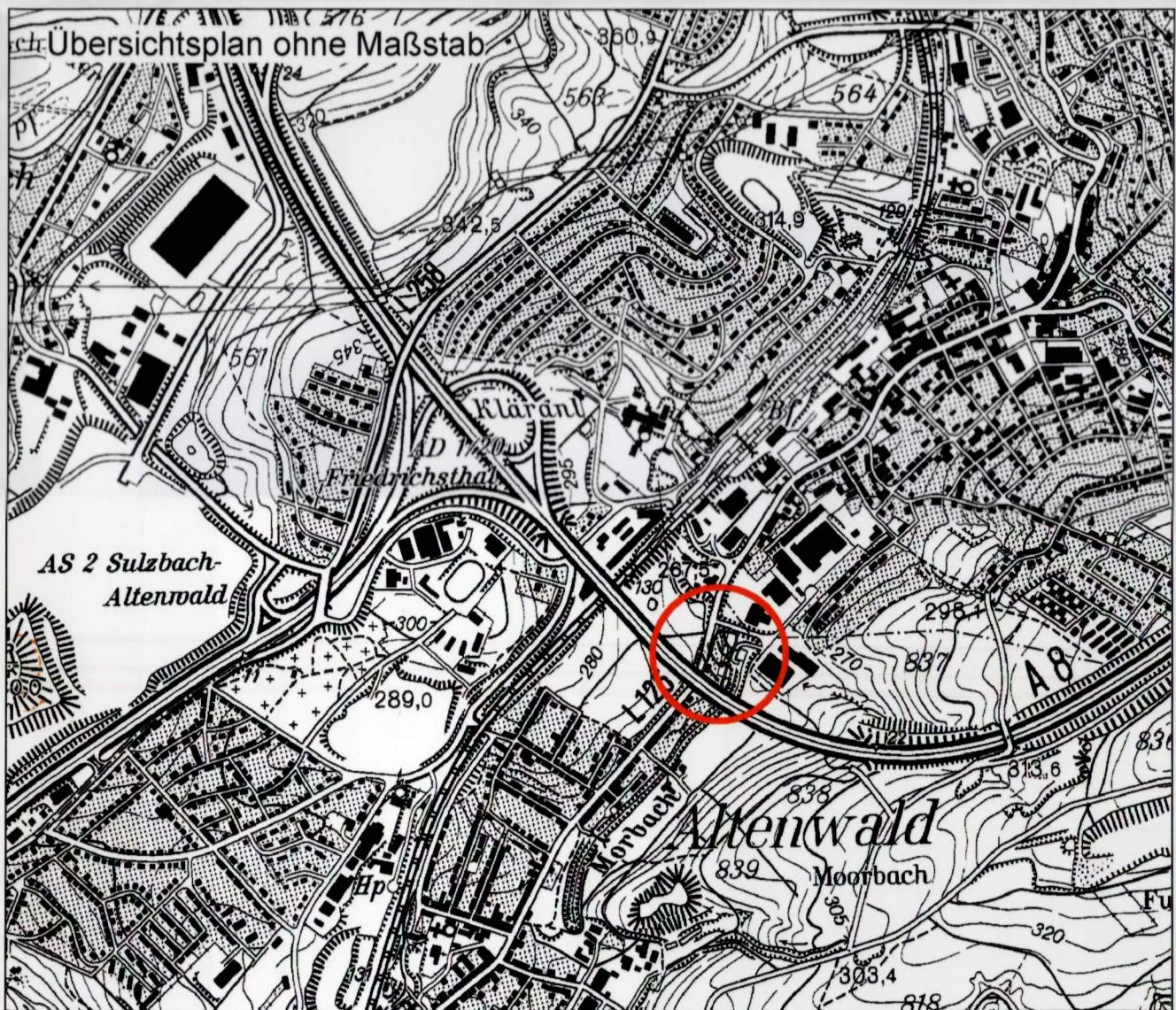
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden gem. § 10 BauGB am 10.12.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 90 „Glas Kamp“ in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Sulzbach, den 10.12.2008

Der Bürgermeister  
(Zimmer)





MAßSTAB

1:500

PROJEKTBEZEICHNUNG

SUL-BP-HOF

PLANFORMAT

1000 x 750

VERFAHRENSSTAND

SATZUNG

DATUM

03.11.2008

BEARBEITUNG

Dipl. Ing. M. ZIMMER  
Dipl. Geogr. I. Minnerath

Stadt Sulzbach / Stadtteil Altenwald  
Bebauungsplan Nr. 90  
"Glas Kamp"