



# Teil B: Textteil

## Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen  
(§ 4 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störender Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen  
(§ 4 Abs. 3 BauNVO)

Nicht zulässige Arten von Nutzungen  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

#### 1.2 Mischgebiet 1 (§ 6 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen  
(§ 4 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen

Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw.  
baulichen Anlagen  
(§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO)

- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nicht zulässige Arten von Nutzungen  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

### **1.3 Mischgebiet 2** (§ 6 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen  
(§ 4 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen  
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen  
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

### **1.4 Sonstiges Sondergebiet** (§ 11 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen  
(§ 4 Abs. 2 BauNVO)

Zweckbestimmung: **Krankenhaus**

- Krankenhausgebäude
- Anlagen und Räume für gesundheitliche und medizinische Zwecke,
  - Hier: Pflege- und Therapieräume, Arztpraxen, Dialyse
- Rettungswache mit Garagen, Sozial- und Lagerräumen
- Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen
- Schulungsräume, Schule für Gesundheits- und Krankenpflege
- Betriebliche Sozialräume, wie Kantine, Umkleidebereiche, Ruheräume etc.
- Apotheke
- Schank- und Speisewirtschaften
- Kapelle, Seelsorge und soziale Dienste
- Personal- und Hausmeisterwohnungen
- der Nutzung zugeordnete Funktionsräume und Einrichtungen, wie Lagerräume, Wäscherei, Reinigungsdienst, Küche, medizinische Werkstätten, Laboratorien
- Anlagen zur technischen Versorgung des Plangebietes, wie Heizzentralen, Trafos, Lüftungs- und Elektrozentrale, sonstige Technikkberäume
- Antennen
- Anlagen zur äußeren Erschließung des Gebäudes, wie Zuwegungen, Feuerwehrumfahrten, Löschwasserteiche, Anlagen zur Regenrückhaltung bzw. Versickerung, Terrassen und Aufenthaltsflächen
- Stellplätze
- Hubschrauberlandeplatz
- Kinderbetreuungseinrichtungen
- Kinderspielplätze
- sonstige Krankenhauspezifische Vorgänge und Dienstleistungen

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

### **2.1 Grundflächenzahl** (§§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl wird, wie folgt, festgesetzt:

- Im allgemeinen Wohngebiet: **0,6** bzw. **1,0**
- In den Mischgebieten: **0,6** bis **1,0**
- Im Sondergebiet Klinik: **0,8**

### **2.2 Vollgeschosse** (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

siehe Planeinschrieb im Baufenster

- hier: maximal I bis max. **XV** Vollgeschosse

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

Im allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet 2 wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

Im Mischgebiet 1 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind teilweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Im Sondergebiet Krankenhaus wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei wird eine Gebäudelänge von mehr als 50 m überschritten.

## **4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

## **5. Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und zugehörige Zufahrten sind in allen Baugebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche sowie auf den dafür vorgesehenen Stellplatzflächen zulässig. Garagen mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen in den jeweiligen Baugebieten sowie innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

## **6. Besonderer Nutzungszweck von Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Innerhalb des Mischgebietes 1 wird der besondere Nutzungszweck „**Rettungswache**“ festgesetzt.

## **7. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Ein- und Ausfahrten zulässig.

## **8. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

siehe Plan

hier: FernwärmeverSORGUNGSLITUNG der "E.ON Energy Solutions GmbH"

hier: Kabelnetz RAG Saar

## **9. Flächen für das Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

**P1:**  
Nicht überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet:  
Die Flächen im Sondergebiet, die nicht für Gebäude, Zufahrten, Parkflächen und sonstige bauliche Anlagen benötigt werden, sind dauerhaft parkähnlich anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.  
Bestehende Gehölze sind soweit baubedingt möglich dauerhaft zu erhalten.  
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	Felsenbirne
Gemeine Esche	Traubkirsche
Schlehe	Kornelkirsche
Weißdorn	Roter Hartriegel
Eberesche	Gemeine Birke
Holunder	Wolliger Schnneball
Gemeiner Schneeball	Rose

### **Pflanzmaterial und Qualität:**

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

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

## **9. Räumlicher Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

## Hinweise

### Bodendenkmäler

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) von 19. Mai 2004.

### Angrenzende Bahnlinie

Nordwestlich des Plangebietes verläuft eine Bahnlinie. Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

### Höhenfestpunkte

Auf dem Gelände des Krankenhauses befinden sich 2 Höhenfestpunkte des Landesamtes für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen (LKVK). Sollten diese Punkte durch Baumaßnahmen gefährdet sein, ist das LKVK vor Baubeginn zu benachrichtigen, damit Sicherungs- bzw. Verlegungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

## Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### Städtebauliches Sanierungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich in den Randbereichen teilweise innerhalb eines städtebaulichen Sanierungsgebietes.

### Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich das Einzeldenkmal „Ehem. Leichenhaus des Knappschaftslazarets“. Für sämtliche bauliche Änderungen und Änderungen der Freiflächengestaltung in der Umgebung des Denkmals ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 8 und § 12 SdSchG (Saarländisches Denkmalschutzgesetz) erforderlich.

### Schutzflächen nach energierechtlichen Vorschriften

Innerhalb des im Plan gekennzeichneten Schutzstreifens (je 1 m) dürfen keine Gebäude errichtet oder sonstige Einrichtungen vorgenommen werden, die geeignet sind, den Bestand der Leitungen und Kabel nebst Anlagen und Anlagenteile zu beeinträchtigen oder zu gefährden.

# Gesetzliche Grundlagen

## Bund:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 4 des dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 28. März 2009 (BGBl. I S. 643)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des ErbStRG vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018 ff.)
- 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 3 des Gesetzes vom 22. 12. 2008 (BGBl. I S. 2986)
- 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 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsrechtlichen 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 9. 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)

## Land:

- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002, zuletzt geändert durch das Gesetz Nr. 1621 zur Änderung des Saarländischen Landesplanungsgesetzes und anderer Rechtvorschriften 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. 1658 vom 1. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1903)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1661 vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009, S. 3)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1678 vom 11. März 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 676)
- 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)

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Sulzbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 „Krankenhausareal“ 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 14.10.2009 mit dem Hinweis auf Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Sulzbach, den 14.10.2009



## Beteiligungsverfahren

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 30.07.2009 frühzeitig von der Planung unterrichtet (§ 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde bis 28.08.2009 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Der Stadtrat der Stadt Sulzbach hat in seiner Sitzung am 08.10.2009 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden (nach § 2 Abs. 2 BauGB), wurden mit Schreiben vom 14.10.2009 um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebeten und von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanaentwurfs benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planteil (Teil A) und Textteil (Teil B), hat mit der Begründung in der Zeit vom 22.10.2009 bis einschließlich zum 23.11.2009 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 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 bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, 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 wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 14.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Stadtrat am 11.12.2009 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 11.12.2009 den Bebauungsplan Nr. 91 „Krankenhausareal“ als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Sulzbach, den 14.12.2009



## Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 23.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

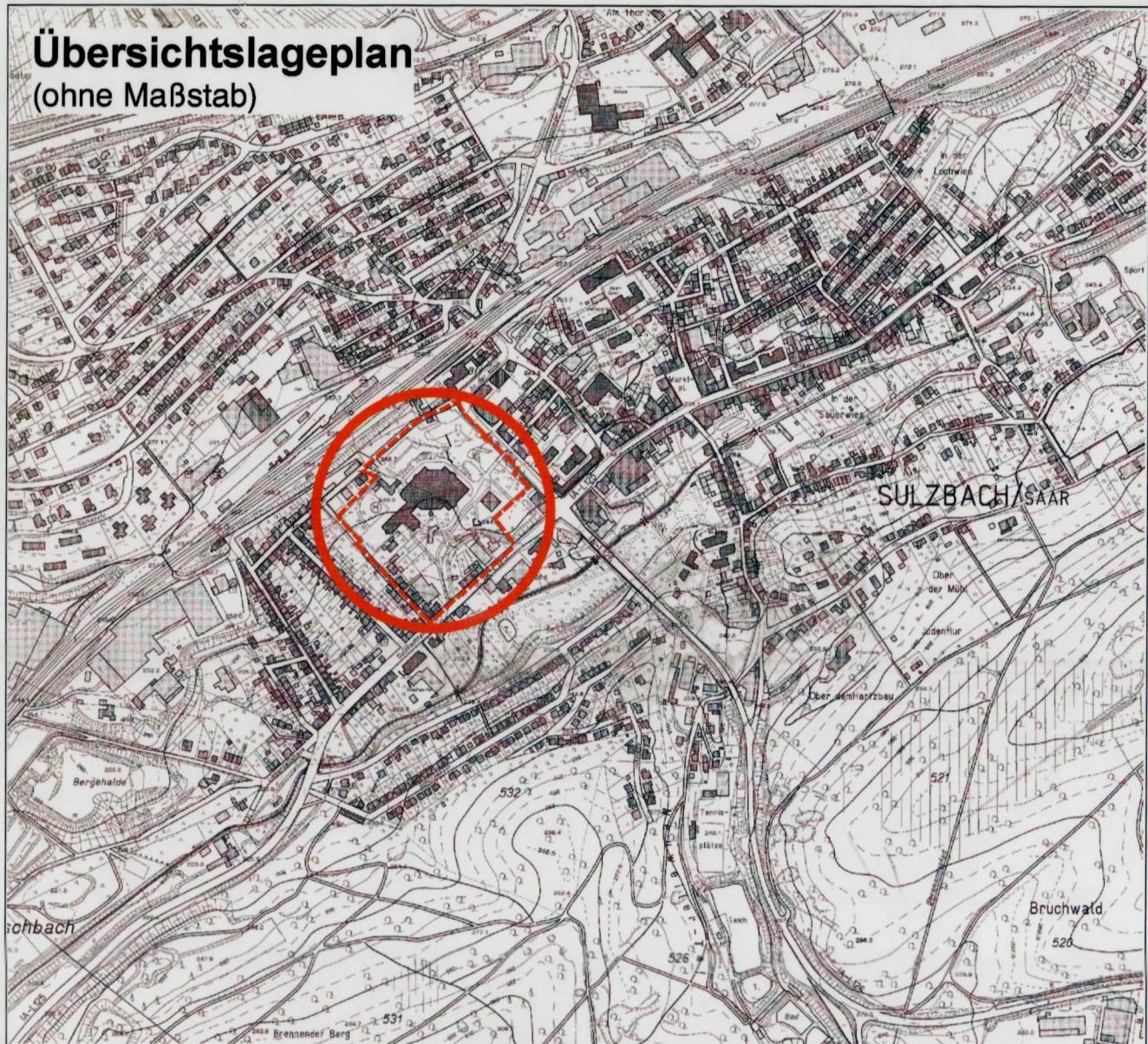
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 91 „Krankenhausareal“ in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Sulzbach, den 23.12.2009



# Übersichtslageplan (ohne Maßstab)



Maßstab

1 : 1000

Projektbezeichnung

SUL-BP-KNAPP-8-074

Planformat

970 x 840 mm

Verfahrensstand

Satzung

Datum

11.12.2009

Bearbeitung

Dipl. -Geogr. Th. Eisenhut  
Dipl. -Ing. Carolin Märker

Stadt Sulzbach

## Bebauungsplan Nr. 91 "Krankenhausareal"