

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

1.1 Sondergebiet

Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet "Erneuerbare Energien" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien (hier: Solarenergie) sowie aller dazu gehörenden Nebenanlagen und Erschließungsanlagen.

Ferner wird festgesetzt, dass zwischen dem Waldweg, der im Südosten an das Plangebiet heranteicht und dem Mellinweg sowie dem Weg, der am Nordwestrand des Plangebietes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung fortgeführt wird, in Randlage des Sondergebietes eine fußläufige Verbindung zu schaffen ist, die bei Bedarf zum Fahrweg ausgebaut werden darf.

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

2.1 Grundfläche

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO wird für die Baugebiete eine maximale Grundfläche (GR) von 69.900 qm festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nummern 1 und 2 BauNVO benannten Anlagen bis zu 50 vH überschritten werden darf.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen beträgt 4 m bezogen auf die fertige Geländeoberkante. Einzelne Anlagenteile dürfen bis zu einer Höhe von 6 m errichtet werden.

2.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert wird, dass Anlagen eine Länge von 50 m überschreiten und unterschreiten dürfen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von einzelnen Anlagenteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

3. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung Fuß-/Radweg festgesetzt.

4. Ver- und Entsorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Bebauungsplan als unterirdische Leitungstrassen festgesetzt. Siehe Plan.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine genaue Verortung mangels Einmessung der Plangrundlage nicht möglich ist.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser, das nicht versickert, ist im Bereich des offenen Grabensystems abzuleiten und dem Vorfluter zuzuführen. Die Gräben und Regenüberlaufbecken sind im Bereich der Grünflächen zu erhalten.

Die Zugänglichkeit zum sog. Schacht 16 im Süden des Plangebietes ist mittels eines Geh- und Fahrrechtes sicherzustellen.

Die 35-kV Hochspannungsdoppelerd-Kabeltrasse der VSE (2 m Schutzstreifen beiderseits der Kabeltrasse) sowie die vorhandene Gasmitteldruckleitung der Stadtwerke Sulzbach werden festgesetzt. (Siehe Plan)

5. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die Führung von Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes ist innerhalb der Grünflächen zulässig.

Anlagenwege zur fußläufigen Erschließung sowie Wartungswege sind zulässig.

Zufahrten zur Verbindung angrenzender Verkehrswege können ebenfalls zugelassen werden, sofern der überwiegende Teil der Grünflächen als unversiegelte, begrünte Fläche erhalten bleibt.

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

Im Bebauungsplan wird festgesetzt:

M1: Das randliche Grabensystem, das derzeit zur Entwässerung der Kohlenlagerfläche dient, sowie vorhandene Wasserflächen (RRB, Stauflächen), die sich innerhalb der Grünflächen befinden, sollen beibehalten und in das Konzept integriert werden. Diese Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. (Maßnahme M1)

Das kleine Regenrückhaltebecken ist freizustellen, in dem die randlichen Gehölze zurückgeschnitten werden. Durch eine stärkere Besonnung kann sich das Gewässer damit auch als Laichgewässer besser entwickeln.

M2: Für die Maßnahmenfläche M2 wird festgesetzt, dass die dort vorhandenen Gehölze entfernt werden und ein naturnahe Verjüngung mit standortgerechten Gehölzen, wie Buchen, Eichen, Hainbuchen durch Sukzession gefördert wird. Anfallendes Totholz, insbesondere Pappeln, soll als Kleinstruktur im Randbereich des Gehölzes verbleiben.

M3: Im Maßnahmenbereich 3 wird eine Saumstruktur entwickelt, die eine Höhe von 4 - 6 m nicht überschreiten soll. Sie soll insbesondere den Heckenbrütern als Lebensraum dienen.

M4: Die Gehölzstrukturen im westlichen Geltungsbereich (u.a. Böschungsgehölze zur Mellinstraße) werden dahingehend umgewandelt, dass höher wachsende Bäume, wie Pappeln und Robinien entfernt werden und niedrig wachsende Arten, wie Hasel, Weißdorn und Schlehe gefördert werden. Ziel ist es, eine Heckenstruktur zu entwickeln, die aus einem Mosaik aus blühenden und Frucht tragenden Straucharten besteht. Um zu gewährleisten, dass die Gehölze einen starken Blütenansatz bilden, ist es erforderlich, die Gehölze in regelmäßigen Abständen zurückzuschneiden. Dies darf allerdings nur abschnittsweise durchgeführt werden, um nicht einen kompletten Habitatsverlust zu verursachen.

M5: Als Maßnahme M5 (nicht verortet) wird ferner festgesetzt, dass der die Anlage umgebende Zaun so anzulegen ist, dass er für Kleinsäuger durchlässig ist (Maschenbreite, Bodenabstand).

M6: (keine Verortung) Bezüglich der Oberflächengestaltung im Bereich des Sondergebietes wird festgesetzt, dass die Flächen der Sukzession überlassen werden. Pflegemaßnahmen zum Schutz der Anlagen sind zulässig. Der vegetationsarme Bereich im nördlichen Geltungsbereich im Umfeld des RRB sowie die Geländeabbruchkante im östlichen Bereich bleiben als Rohbodenhabitate erhalten.

M7: Darüber hinaus sind innerhalb des gesamten Gebiets und insbesondere entlang der Wartungswege und Grabensysteme Steinhaufen und Holzhaufen als Kleinstrukturen für die Eidechsen als Ersatzlebensräume für die entfallenden Gleisanlagen anzulegen.

M8: Die Gehölze auf dem Wall sind zurückzuschneiden, zu erhalten und als niedrige Strauchhecke zu entwickeln. Ein Rückschnitt erfolgt im Abstand von 5-7 Jahren.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Lochwiesschacht

Die Schutzkreise (Standssicherheit 8-9 m, Gassicherheit 25 m) um den Lochwiesschacht werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Belange sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Landschaftsschutzgebiet

Das den Geltungsbereich tangierende Landschaftsschutzgebiet L 5.06.05

"Wäldchen bei Altenwald" wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

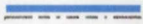
II. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Plan

Legende



Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 11 Abs. 3 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)



Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



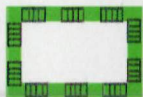
Leitungen, unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



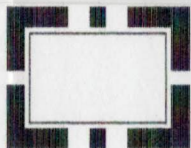
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Maßnahmenfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntm. v. 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geändert durch Art. 1 Nr. 1 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509 (Nr. 39))

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Bekanntm. der Neuf. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509 (Nr. 39))

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) neugef. durch Gesetz v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugef. durch Bekanntm. v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geändert durch Art. 12 des Gesetzes v. 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163, 1168f)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), neugef. durch Bekanntm. v. 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zul. geändert durch das Gesetz v. 20.07.2011 (BGBl. I S. 1474) und Art. 2 d. Gesetzes v. 21.07.2011 (BGBl. I S. 1475)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugef. d. Bekanntm. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zul. geänd. d. Art. 3 d. Verordnung v. 18.05.2011 (BGBl. I S. 892, 895f)

Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 d. Gesetzes zur Neuordnung d. Saarl. Bauordnungs- u. Berufsrechts v. 18.12.2004 (Amtsbl. S. 2606), geänd. durch Gesetz v. 19.05.2004 (Amtsbl. S. 1498), zul. geänd. durch Art. 1 d. Gesetzes Nr. 1715 v. 16.06.2010 (Amtsbl. S. 1312)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) i.d.F. v. 05.04.2006 (Amtsbl. S. 726), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 28.10.2008 (Amtsbl. 2009 S. 3)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) i.d.F. v. 30.10.2002 (Amtsblatt S. 2494), zul. geändert durch Art. 1 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung u. zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland v. 28.10.2008 (Amtsblatt 2009 S. 3)

§ 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) i.d. Neuf. v. 27.06.1997 (Amtsblatt vom 01.08.1997), zul. geändert durch Gesetz v. 11.02.2009 (Amtsblatt S. 1700)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) v. 19.05.2004 (Amtsblatt S. 1498), geänd. durch Gesetz v. 15.02.2006 (Amtsblatt S. 474, 530), zul. geänd. durch Art. 2 i.V.m. Art. 3 d. Gesetzes Nr. 1688 zur Änderung d. Gesetzes über Zuständigkeiten nach der Energieeinsparverordnung u. zur Änderung d. saarl. Denkmalschutzgesetzes v. 17.06.2009 (Amtsblatt S. 1374)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Art. 1 des Gesetzes Nr. 1502 v. 12.06.2002 (Amtsblatt S. 1506), zul. geändert durch Art. 9 d. Gesetzes v. 26.10.2010 (Amtsblatt S. 1406)

Stadt Sulzbach

BEBAUUNGSPLAN Nr. 93 MELLIN - SOLAR

gemäß § 13a BauGB



Lage im Raum (ohne Maßstab)

Stand:

Satzung gemäß § 10 BauGB

i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

KOPIE
WIE SATZUNG

Bearbeitet für die Stadt Sulzbach
im Auftrag der montan SOLAR GmbH i.Gr.
Völklingen, im Mai 2012

agsta
UMWELT

ARBEITSGRUPPE STADT- UND
UMWELTPLANUNG GMBH

Siedler	Strasse
66333	176
Völklingen	
Telefon:	06908 / 35077
Fax:	06908 / 37403
email:	info@agsta.de

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Sulzbach hat am 09.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Mellin - Solar" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren nach Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB aufzustellen, wurde am 15.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 10.02.2012 bis einschließlich 15.03.2012 in Form eines Aushangs durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 10.02.2012.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung hat in der Zeit vom 10.04.2012 bis einschließlich 11.05.2012 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.04.2012 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat am 21.06.2012 geprüft wurden.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 29.06.2012 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Sulzbach hat am 21.6.2012 den Bebauungsplan Nr. 93 "Mellin-Solar" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Sulzbach, den 29.6.2012

Der Bürgermeister

MICHAEL ADAM



Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 6.7.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 13 "Mellin-Solar" 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 30.07.2012

Der Bürgermeister

MICHAEL ADAM

