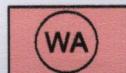


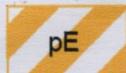
LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (W)

4. Verkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung, hier: private
Erschließung

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

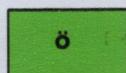
----- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone

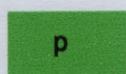
1	2
3	4

- 1 Baugebiet
- 2 Grundflächenzahl
- 3 Bauweise
- 4 Zahl der Vollgeschosse

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

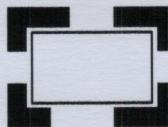


öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Abstandsgrün

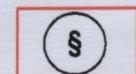


private Grünflächen,
Zweckbestimmung: Gartennutzung

6. sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Geschützte Biotope (§ 30 BNatschG)

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

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle in § 4 BauNVO genannten Ausnahmen vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

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

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Für das Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II festgesetzt.

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

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet 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 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 in den Baugebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

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

Im Bebauungsplan wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "private Erschließung" festgesetzt.

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

Im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Abstandsgrün) sowie private Grünflächen (Zweckbestimmung Gartennutzung) festgesetzt.

8. Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Je Laubbaum, der durch die Baumaßnahme beseitigt werden muss, ist ein Hochstamm (Laubbaum gem. Pflanzliste) zu pflanzen, um aus Artenschutzgesichtspunkten Ersatzstrukturen zu schaffen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Pflanzliste (nicht abschließend):

Bäume: Obstbäume i.S., Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Nussbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia sp. (Linde)

Sträucher: Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus monogyna (Eingriffi. Weißdorn).

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

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

Es wird festgesetzt, dass vorhandene Bäume und Gebüschstrukturen zu erhalten sind, sofern sie nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen.

Weiterhin wird im südlichen Teil des Plangebietes eine Fläche zum Erhalt festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche befindet sich auch der Gartenteich mit Röhrichtsaum, der als Biotope gem. § 30 BNatschG gekennzeichnet ist (siehe III.).

Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind.

Die unmittelbar von der Baumaßnahme betroffenen Bäume und Gebüschstrukturen sind im Vorfeld ihrer Entnahme auf das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 bzw. 14 BNatschG zu untersuchen. Bei Vorhandensein entsprechender Strukturen ist die jeweils zuständige Naturschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens und ggf. Festlegung geeigneter Konfliktbewältigungsmaßnahmen zu konsultieren.

Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

Zur Vermeidung des Eintritts eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 u.3 BNatschG sind die zu überbauenden Flächen unmittelbar vor der Realisierung der jeweiligen Bauvorhaben auf das Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten besonders bzw. streng geschützter Amphibien- sowie Reptilienarten zu überprüfen.

Insbesondere ist auch auf nur temporären Gewässerflächen grundsätzlich mit Laichgeschehen verschiedener Krötenarten zu rechnen. Diesen Vorkommen ist ggf. mittels entsprechender Konfliktbewältigungsmaßnahmen, die im Einzelnen mit der Naturschutzbehörde sowie Fachplanern abzustimmen sind, Rechnung zu tragen.

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung sollte über die natürlich gewachsene Bodenzone oder über eine mindestens 30 cm mächtige Bodenzone erfolgen.

III. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Der Schilfbestand am Ufer des Teiches wird als geschütztes Biotope gem. § 30 BNatschG nachrichtlich übernommen.

IV. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

V. HINWEISE

- Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass es im Plangebiet keine Hinweise auf Kampfmittel gibt. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Das Landesdenkmalamt macht darauf aufmerksam, dass in den Jahren 1959 und 1961 150m nördlich und 180m nordöstlich der Planungsfläche einzelne Steingeräte der jüngeren und mittleren Steinzeit entdeckt wurden. Eine römische Siedlungsstelle liegt etwa 800 m östlich der Fläche. Der LIDAR-Scan zeigt, dass die jetzt in Planung stehende Fläche das letzte Stück nicht veränderter Oberfläche in dem gesamten Baugebiet aufweist. Aus diesem Grund sollten Erdarbeiten mit besonderer Sorgfalt auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern achten. Es wird ausdrücklich auf die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarl. Denkmalrechts vom 19. Mai 2004, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) hingewiesen, insbesondere die Anzeigenpflicht von Bodenfunden (§ 12 Abs. 1 SDschG) und das Veränderungsverbot (§ 12 Abs. 2 SDschG). Auf § 20 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.
- Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz teilt mit, dass die Versickerung des Niederschlagswassers von Dach-, Hof- oder Wegeflächen gem. § 35 Abs. 2 SWG erlaubnisfrei ist, soweit dies flächenhaft über die natürlich bewachsene Bodenzone auf dem Grundstück, auf welchem es anfällt, erfolgt. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, dies sind insbesondere DWA-M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sowie DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser".
- Weiterhin teilt das LUA mit, dass bei Anhaltspunkten über schädliche Bodenveränderungen die Verpflichtung besteht, das LUA als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d. Fassung v. 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509 (Nr. 39))

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. IS. 2258)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

Bundesimmisionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl I, S. 1839)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (Nr. 49)

Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt S. 632)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung v. 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zul. geändert durch das Gesetz vom 03. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376)

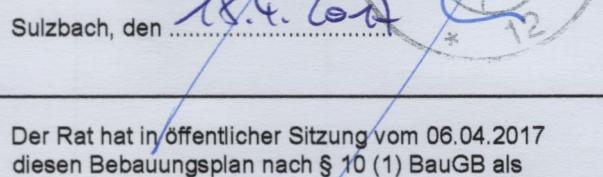
Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

VERFAHRENVERMERKE

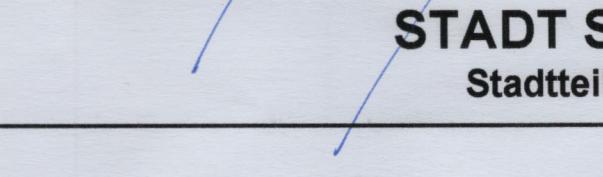
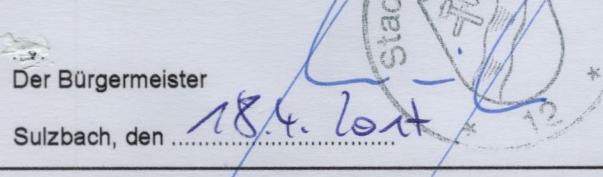
Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.



Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 22.08.2016 bis einschließlich 23.09.2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegungen ist am 12.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.



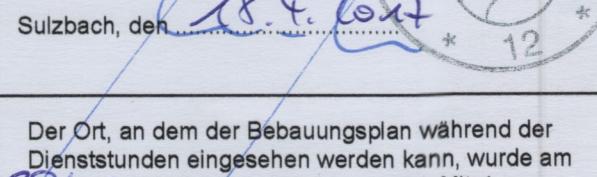
Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 06.04.2017 diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.



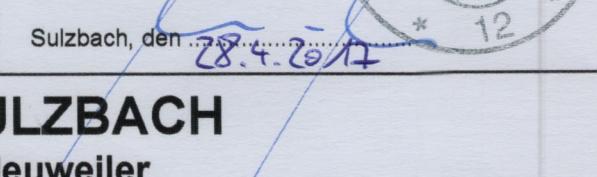
Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 12.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am 12.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.



Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 16.01.2017 bis einschließlich 27.01.2017 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegungen ist am 23.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.



Der Ort, an dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am 28.4.17 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB in Kraft.



STADT SULZBACH Stadtteil Neuweiler

BEBAUUNGSPLAN 68B "Koppsgraben, Neuweiler"

Planungsstand:
Satzung gem. § 10 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet für die
Stadt Sulzbach
Völklingen, im März 2017