



- PLANZEICHENERLÄUTERUNG**
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - SO KLINIK Sondergebiet Klinik (§ 11 BauNVO)
 - PRIVATE GRÜNFLÄCHE HAUSGARTEN Private Grünfläche Hausgärten (§ 9 I Nr. 15 BauGB)
 - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE VERKEHRSBEGLEITGRÜN Öffentliche Grünfläche Verkehrsbegleitgrün (§ 9 I Nr. 15 BauGB)
 - ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE, städt. Straße (§ 9 I Nr. 11 BauGB)
 - P Öffentliche Verkehrsfläche, Parkplatz (§ 9 I Nr. 11 BauGB)
 - Strassenbegrenzungslinie (§ 9 I Nr. 11 BauGB)
 - Plangeltungsbereich (§ 9 VII BauGB)
 - Baulinie (§ 9 I Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze (§ 9 I Nr. 2 BauGB)
 - GA Fläche für Garagen (§ 9 I Nr. 4 BauGB)
 - ST Fläche für Stellplätze (§ 9 I Nr. 4 BauGB)
 - TG-GG Fläche für Tiefgaragen und Garageschosse (§ 9 I Nr. 2 i.V.m. Nr. 4 BauGB) sowie deren Zufahrten (siehe auch Textfestsetzung)
 - Neu anzupflanzende Bäume (§ 9 I Nr. 25 BauGB)
 - Grundstückseinfahrt und -ausfahrt (§ 9 I Nr. 4 u. 11 BauGB)
 - Einfahrtbereich (§ 9 I Nr. 4 u. 11 BauGB)
 - Hauptfirstrichtung
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - SD Satteldach
 - 40° Vorgeschriebene Dachneigung (§ 9 IV BauGB i.V.m. § 83 LBO)
 - IV Hausnummern
 - Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze (§ 9 I Nr. 1 BauGB)
 - Geplante Grundstücksgrenzen (Hinweis)
 - Landfläche für Rettungshubschrauber (Hinweis)
 - KANALRECHT Mit KANALFÜHRUNGS- und KANALUNTERHALTUNGSRECHTEN zu belastende Flächen
 - Lärmschutzwand (1,8 - 2,0 m, siehe Textfestsetzung), zugleich Baulinie für die Mauer (§ 9 I Nr. 2 und 24 BauGB)
 - TH Traufhöhe (Schnittlinie von Wandaußenfläche mit Dachunterfläche)

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) (Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1993, Teil I, S. 466).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1993, Teil I, S. 622).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 26. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-Plan-V.90-) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58).

Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung - LBO) vom 10. Nov. 1988 (Amtsbl. S. 1373).

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 IV BauGB i.V.m. § 83 LBO)

-Die Geschosszahl, Sockelausprägung, Lage der Geschosse zum Straßenniveau der Keller- und Salmstraße, die Hauptfirstrichtung, die Kniestockhöhe, die höhenmäßige Anordnung der Garagen und die Kubatur der Baukörper entlang von Keller- und Salmstraße haben sich zwingend an den in den vorliegenden Plan aufgenommenen Schemaansichten und Schemaschnitten zu orientieren. Die in den Schemaschnitten und Schemaschnitten eingezeichneten Traufhöhen sind einzuhalten, maßgebliche Bezugshöhe ist die Gehweghöhe der fertigen Gehwege.

-Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete sind Satteldächer mit einer Neigung von 40° vorgeschrieben. Dies gilt auch für Garagendächer, jedoch nicht für Dächer in Flächen für Tiefgaragen und Garageschosse, dort sind Flachdächer vorgeschrieben.

-Als Dachmaterial sind in den festgesetzten Wohngebieten für die Hauptdachflächen naturrote Tonziegel vorgeschrieben, dies gilt auch für Garagendächer.

-Zwerggiebel und Zwerchhäuser sowie Giebeln sind straßen- und garten-seitig jeweils nur auf bis zu 60 % Längenanfang der Gesamtdachlänge (straßen- und garten-seitig) zulässig. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Giebeln haben von den Giebelseiten einen Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Die Festsetzungen dieses Anstrichs gelten nur innerhalb der festgesetzten Wohngebiete dieses Plans. An den beiden Eckhäusern Kellerstraße/Salmstraße sind auf den Dachteilen, deren Hauptfirstrichtung parallel zur Kellerstraße verläuft, Dachaufbauten nicht zulässig.

Textfestsetzungen

-Das festgesetzte Sondergebiet Klinik dient der Unterbringung des Knappschaftskrankenhaus Sulzbach mit allen seinen Betriebsstellen und Nebeneinrichtungen sowie einer Rettungswache.

Allgemein zulässig sind in Sondergebiet Klinik alle Einrichtungen, Nutzungen, Gebäude und Anlagen, die zum Krankenhausbetrieb erforderlich sind oder diesem unmittelbar oder mittelbar dienen. Allgemein zulässig sind auch Gebäude und Einrichtungen zur Ausbildung von Pflegepersonal, eine Patienten- und Besucher-cafeteria sowie Anlagen, Gebäude und Einrichtungen einer Rettungswache.

Textfestsetzungen

- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und Garageschosse sowie deren Zufahrten ist abweichend von der Planzeichnung nur maximal ein Vollgeschoss zulässig.

- Von Balkonen, Loggien, Wintergärten und Glasvorbauten sowie deren Überdachungen, die in diesen Bebauungsplan festgesetzt sind, dürfen die rückwärtigen (straßenabgewandten) und seitlichen Baulinien auf maximal 60 % der Länge der jeweiligen Baulinie um bis zu 1,5 m überschritten werden. An straßen-seitigen Baulinien gilt dies nur für Glasvorbauten und bis zu maximal 1 m.

- Für Flächen von Tiefgaragen und Garageschossen, die aus topographischen Gründen z.B. oberirdisch sichtbar werden, wird folgende Bauhöhenbeschränkung festgesetzt: Die maximale Bauhöhe von Tiefgaragen und Garageschossen ist den in diesem Plan aufgenommenen Schemaschnitten zu entnehmen. Als maßgebliche Bezugsebenen sind dort die Höhenführung von Kellerstraße und Salmstraße deutlich gekennzeichnet.

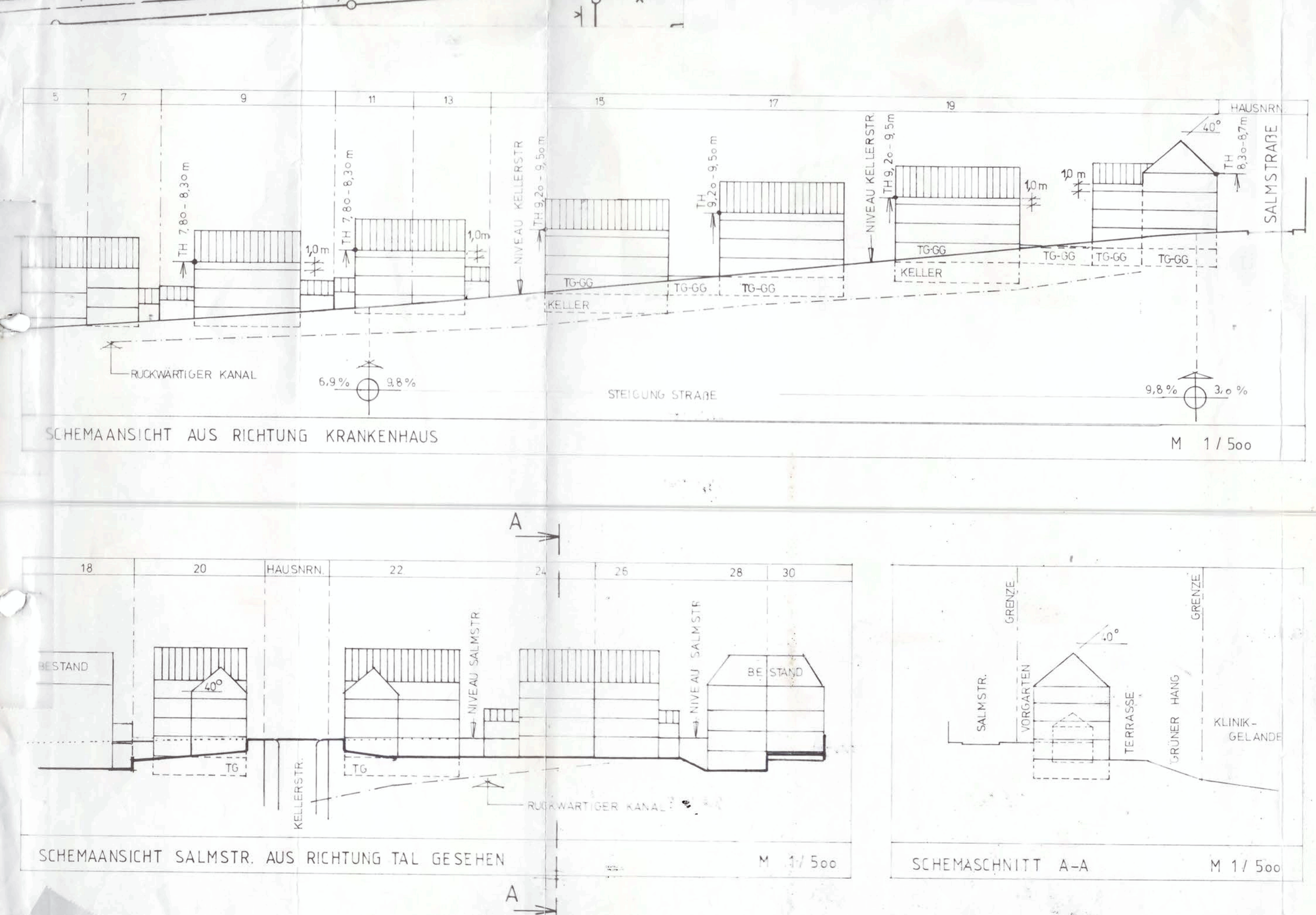
- Wo die Umgrenzung von Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Garageschosse rot dargestellt ist, ist zugleich eine Baulinie festgesetzt.

- Außerhalb der dafür ausdrücklich festgesetzten Flächen sind Garagen und oberirdische Teile von Tiefgaragen und Garageschossen in durch diesen Plan festgesetzten Wohngebieten unzulässig.

- Die Lücken zwischen den entlang der zu verlängernden Kellerstraße festgesetzten Baukörpern sind, wo dies in der Planzeichnung durch die Festsetzung "Lärmschutzwand" festgesetzt ist, durch Ziegelmauerwerk von mindestens 12,5 cm Dicke oder Bauelemente mit mindestens den gleichen oder besseren Lärmdämmwerten zu schließen. Diese Mauer oder Bauelemente müssen bis auf eine Höhe von zwischen 1,8 - 2,0 m über das Höhenniveau des jeweils nächstgelegenen Gehweges der Kellerstraße geführt werden. Selbstschließende Türen sind in diesen Mauern zulässig.

Tiefgaragen und Garageschosse sind geschlossen auszuführen. Ihre Licht- und Lüftungsöffnungen sind soweit nicht zur Kellerstraße orientiert lärmgeschützt auszuführen (§ 9 I Nr. 24 BauGB).

- Die in der Planzeichnung als anzupflanzend festgesetzten Bäume können auch um bis zu zwei Meter gegenüber dem angegebenen Standort versetzt gepflanzt werden. Anzupflanzen sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume.



Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 3.2.1994 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 24.2.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Sulzbach/Saar, den 9.1.1995

Dieser Plan wurde mit Schreiben der Stadt Sulzbach vom 3.2.1995 vorgelegt.

Saarbrücken, 4.6.1995

SAARLAND
Ministerium für Umwelt,
Energie und Verkehr
CL4-524495 Sulb6

I.A.
Der Minister für Umwelt
M. John
Baudirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.11.1994 bis einschließlich 19.12.1994 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 10.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Sulzbach/Saar, den 9.1.1995

Die Durchführung des Rechtsaufsichtsverfahrens sowie der Ort der Bereithaltung des Plans zur Einsicht wurde gem. § 12 BauGB am 22.6.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Sulzbach/Saar, den 23.6.1995

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.2.1995 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Sulzbach/Saar, den 16.2.1995

Gemäß der Satzung über die ortsübliche Bekanntmachung in der Stadt Sulzbach/Saar und mit der Ausfertigung wurde der Bebauungsplan mit Wirkung vom 23.6.1995 rechtsverbindlich.

Sulzbach/Saar, den 23.6.1995

STADT SULZBACH

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

20/13-C

KNAPPSCHAFTSKRANKENHAUS /
KELLERSTRASSE

(AUSGANGSPLAN: 20/1 VON 1982)

SATZUNG

(STAND JANUAR 1995)

M 1:500