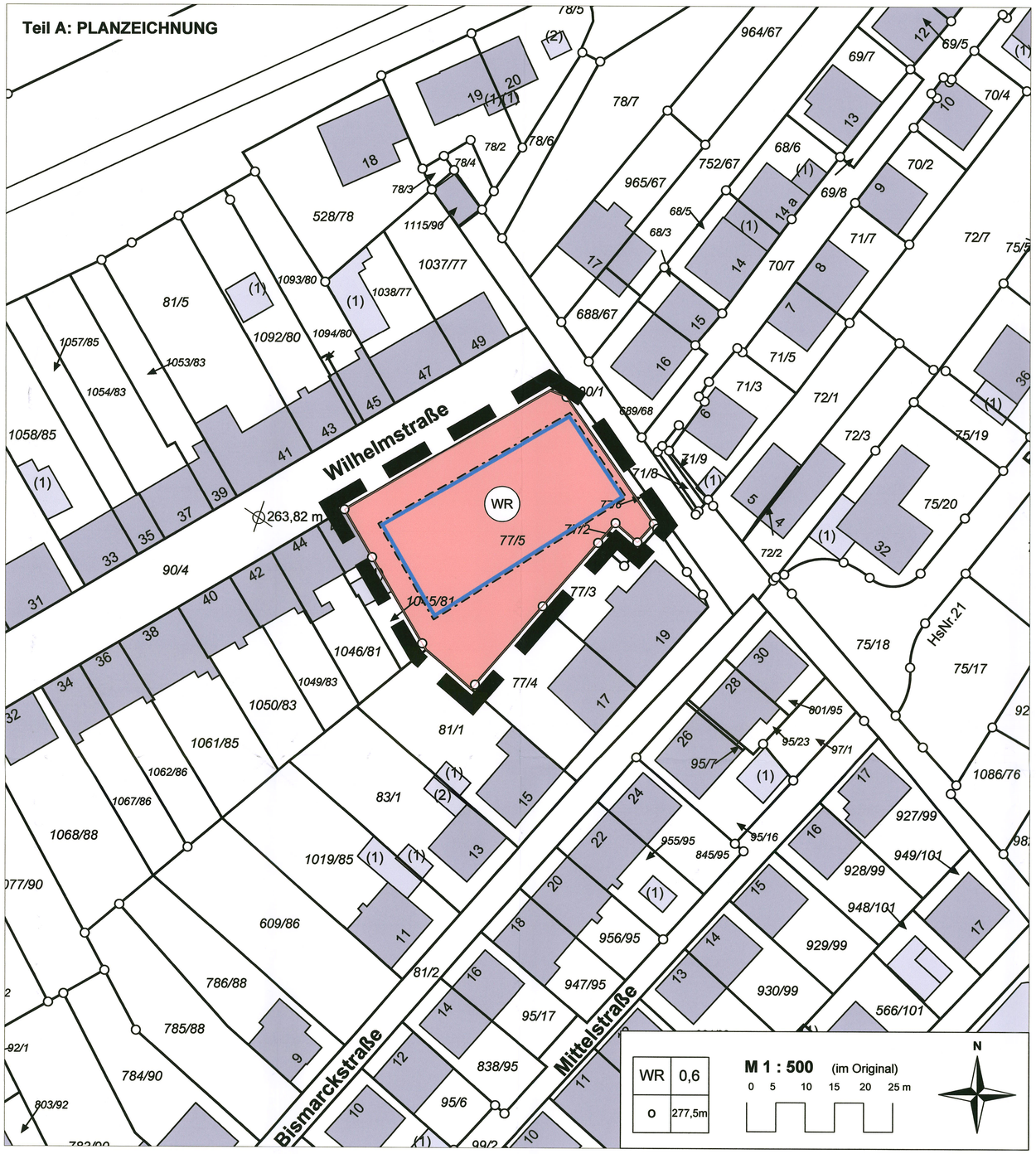
Stadt Sulzbach - BEBAUUNGSPLAN NR. 55/1 "Ehemalige Wilhelmschule - 1. Änderung"

Teil A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

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

WR — Reines Wohngebiet (WR)

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

0,6 — Grundflächenzahl

277,5 m — maximale Gebäudehöhe üNN

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

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1	2
3	4

Nutzungsschablone
1 Baugebiet
2 Grundflächenzahl
3 Bauweise
4 maximale Gebäudehöhe üNN

4. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Höhenbezugspunkt vorhandener Kanaldeckel, 263,82 m üNN

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Festgesetzt wird ein Reines Wohngebiet (WR).
Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO unzulässig sind.

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

2.1 Grundflächenzahl gem. § 16 und § 19 BauNVO

Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO wird für das WR eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

2.2 Höhe gem. § 18 BauNVO

Für das Plangebiet wird die maximale Gebäudeoberkante mit der üNN Höhe festgesetzt (hier: 277,5 m).

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 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 und Garagen innerhalb des gesamten Baugebietes 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. Grünordnerische Festsetzungen
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Es wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen sind.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Pflanzliste (nicht abschließend)**:**
Bäume (empfohlener StU: 16-18 cm): Acer platanoides „Columnare" (Spitzahorn), Acer platanoides „Olmstedt" (Spitzahorn), Carpinus betulus „Fatigiata" (Pyramiden-Hainbuche).

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung

III. HINWEISE

artenschutzrechtliche Hinweise:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. vorgenommen werden.
- Um eine mögliche Betroffenheit von Reptilien auszuschließen, sollte das Baufeld vor der Räumung durch mindestens eine Begehung auf potenzielle Vorkommen überprüft werden.

sonstige Hinweise:

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
- Die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 49 vom 07.12.2021, S. 885 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften hier insbesondere die DGVU Information 214-033 der BG Verkehr sind zu beachten.
- Es wird empfohlen, Anlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energie als auch die Schaffung von Nistplätzen für Gebäudebrüter, insbesondere für Mauersegler, vorzusehen.
- Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich bisheriger Abbautätigkeiten des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Der letzte Abbau liegt inzwischen mehr als 50 Jahre zurück, so dass Einwirkungen an der Tagesoberfläche erfahrungsgemäß abgeklungen sind. Zukünftiger Steinkohlenbergbau ist nicht mehr geplant.
- Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I.S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl I, S. 4458) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), Änderung durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, Nr. 9)

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), mehrfach geändert, §§ 27-29 und 31 neu gefasst durch Artikel 1 des Gestzes vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 648)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), mehrfach geändert durch Art. 60 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Sulzbach hat am 29.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55/1 "Ehemalige Wilhelmschule - 1. Änderung" im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 14.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B) sowie der Begründung und hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2022 bis einschließlich 25.11.2022 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können am 14.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.2022 über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Sulzbach am 09.02.2023 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Sulzbach hat am 09.02.2023 den Bebauungsplan Nr. 55/1 "Ehemalige Wilhelmschule - 1. Änderung" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan Nr. 55/1 "Ehemalige Wilhelmschule - 1. Änderung" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung .

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Sulzbach, den 13.02.2023 Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 24.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. 55/1 "Ehemalige Wilhelmschule - 1. Änderung", 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 03.03.2023 Der Bürgermeister

STADT SULZBACH

Nr. 55/1 "Ehemalige Wilhelmschule - 1. Änderung"
BEBAUUNGSPLAN

Satzung gem. § 10 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet für die
Stadt Sulzbach
Völklingen, im Februar 2023