

Textfestsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
Baugruppe WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO siehe Planzeichnung

Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO: 1. Wohnge-
bäude, 2. die Versorgung des Gebiets dienendes Laden, Schank- und Speise-
wirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirch-
liche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:
1. Betriebe des Bahnbetriebsunternehmens, 2. sonstige Betriebe (z.B. Gewer-
betriebe), 3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen: 1. nicht
zulässige Arten von Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 1 Nr. 19 BauNVO
"Garagenbauten" und "Tankstellen", die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5
BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, nicht Bestandteil des Bauge-
bietes.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
Seine Eintragungen in der Planzeichnung innerhalb der mit Planzeichnung "FD" I
versprochen überbaubaren Teilflächen ist abweichend von den generellen
Festsetzungen für die Baugruppe maximal mit der Vollgesch. zulässig. Für
die durch Planzeichnung getroffenen zugehörigen Höhenfestsetzungen (Freihöhe
FH) ist eine Toleranz von plus und minus 40 cm zulässig. Sollte sich unterlie-
gende ergänzende Festsetzungen (i.V.m. § 93 LBO (in den Bauabwägungen auf
gemeinsame „Örtliche Bauvorschriften“ insbesondere auch die Festsetzung
einer maximalen oberen Wandhöhe) beziehen, sind diese zu berücksichtigen.

Grenze § 17 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im Planungsgebiet die
Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grenzflächenhöhe (GRZ) bis auf
ein Maß von 6,4 und für die Geschwindigkeit (GFZ) bis auf ein Maß von 1,8
überschritten werden können (siehe auch Planzeichnung).

Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:
An abweichender Bauweise in der WA, gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird festge-
setzt, dass, was das Baulinien bestimmen, an seitliche und rückwärtige Gren-
zen festzulegen und herausgelassen werden darf (Baugrenze mit teilweise redu-
zierten Abstandflächen und Grenzschraffuren). Sollte dazu auch die unter-
stehenden Festsetzungen gem. BauGB i.V.m. § 93 LBO und die Ausführungen zu
den Lärmschutzwänden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2
BauGB:
Seine Planzeichnung, ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in gering-
fügigen Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden. Von Balkonen,
Loggen und verglasten Anbauten (Wintergärten) dürfen festgesetzte Baugren-
zen auf maximal 60 % der Länge der jeweiligen Baugrenze um bis zu 2 m über-
schritten werden.

Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor natürlichen Umwelteinwirkungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:
An abweichender Bauweise in der WA, gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird festge-
setzt, dass zwischen dem Umfang der Kellerstraße mit max. IV zulässigen Voll-
geschossen festgesetzten Baulinien sind, was dies in der Planzeichnung
durch die Festsetzung „Lärmschutzwand“ eingetragen ist, durch Massivmau-
er von mindestens 30 cm Stärke zu schützen. Diese Mauer soll bis zu 10 m
in der Planzeichnung (s. schematische Ansichtzeichnung) angegebenen NN
höhen zu führen. Eine Höhenkorrektur von plus und minus 15 cm ist zulässig.
Die Höhenführung der Maueroberkante kann auch in einer größeren Anzahl
von Abständen als in der Schemazeichnung im Plan eingefügt werden.
Rückstehende Türen sind in diesen Mauern zulässig. Für baulineisch
inwendige Abstandflächen der Mauer (Stütze- und Lärmschutzwand) auf
festgesetzten Baulinien gilt das unter den Überschriften „Baugrenze“ und
„Örtliche Bauvorschriften“ festgesetzte (reduzierte Abstandflächen) ent-
sprechend. Wo Stütze- und Lärmschutzwand im Plan eingetragen sind, sind
auch Baulinien für diese Mauer festgesetzt.

Planfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
Die in der Planzeichnung als neu anzufordern festgesetzten Bäume können
auch um bis zu zwei Meter vorschreiten gegenüber dem angegebenen Standort
gepflanzt werden. Anzupflanzen sind standortgerechte als Straßenbäume ge-
eignete hochstämmige Laubbäume (Pflanzliste: z.B. Ahornarten, Linden, Pla-
tänen, Eichen).

Gebietserbereich gem. § 9 Abs. 1:
siehe Planzeichnung

Hinweis:
Baugrenze, die Grundstücke in einem Abstand bis zu 60 m zur Bahnstraße
betreffen, sind der Deutschen Bahn Gruppe zur Stellungnahme vorzulegen.

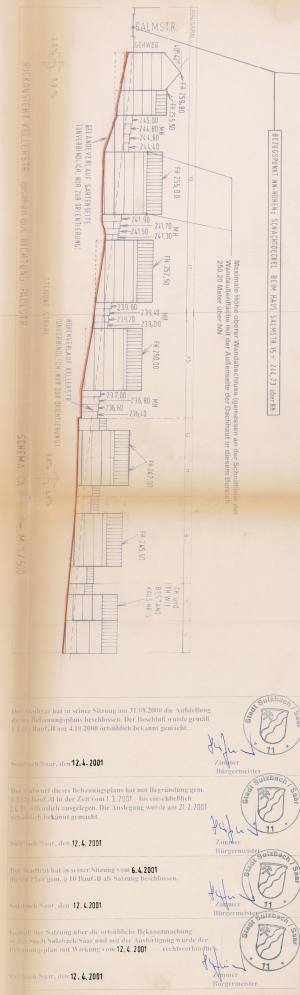
Örtliche Bauvorschriften gem. § 93 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. dem BauGB

Innere der festgesetzten Wohngebiete sind Satteldächer vorgeschrieben.
Diese Festsetzung gilt nicht für Dachbauten. Garagensdächer und Bau-
schuttdächer mit abweichenden Festsetzungen durch Planzeichnung. Für die
Parzelle 1012 (Haus Nr. 7) wird abweichend zur generellen Festsetzung be-
stimmt: Dächer sind und Flachdächer eines einseitigen neuen Hauses sind
an den bestehenden Aufbau auf der Parzelle 1013 (Kellersäule Haus Nr. 5)
anzuschließen.

Dachbauten von strahlen- und geräuschnitzig jeweils nur auf bis zu 60 %
Längsmittel der jeweiligen Grundstücksfläche (von Ost nach West)
gemeinsam zulässig. Dachbauten haben von den Gebäuden einen
Mindestabstand von 1,2 m einzuhalten.

Grenze § 17 Abs. 1 Nr. 4 LBO i.V.m. § 7 Abs. 4 LBO wird festgesetzt, dass
Baugrenzen im Bereich des Grenzverlaufs zwischen den Parzellen Gemarkung
Sulzbach, Haus Nr. 23 und Nr. 100 mit geringstens, als dies in § 17 LBO
vorgeschriebenen Abstandsmaßen zulässig sind. Und zwar reduziert auf
den durch die Planung festgesetzten Abstand zwischen Gebäuden
sowie Stütz- und Lärmschutzwänden einerseits und dem Grenzverlauf zwi-
schen den Parzellen 95 und 100 andererseits. Aufgrund des schrägen
Grenzverlaufs ergeben sich ein Mindestgrenzabstand (s. untenstehende
Skizze) 91/100 von 87 cm für die Stütz- und Lärmschutzwand im südlichen
Grenzverlauf sowie Grenzabstände zwischen 78 cm und 1,83 m für den dort
festgesetzten Grenzverlauf (im Plan als Haus Nr. 19 gekennzeichnet). Die
festgesetzten Grenzverläufe sind unternehmende Skizze eingetragen
maximal oben in Wandhöhenhöhen und einzuhalten. Zu den NN
Höhen sind als vertikale Bezugspunkte die Höhen von zwei relevanten
Grenzpunkten angegeben. Aus der Differenz zwischen dem südlichen
Grenzpunkt (218,10 über NN) und der maximal zulässigen Wandhöhen-
höhe (230,20 über NN, gemessen an der Schenklinie der Wandauflagefläche
mit der Außenkante der Dachstuhl) ergibt sich ein Maß von maximal 14,07
Metern als optisch wirksame Wandhöhe.

Skizze (Planauszug) ca. M 1/250



| Planzeichenkürzel | |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| WA | Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO |
| GA | Fläche für Garagen und Stellplätze (§ 91 Nr. 4 BauGB) |
| GRZ | Örtliche Grenzfläche „Verkehrsgeleitstr.“ (§ 91 Nr. 16 BauGB) |
| GFZ | Örtliche Verkehrsfläche „Gemeindestraße“ (§ 91 Nr. 11 BauGB) |
| GFZ | Örtliche Verkehrsfläche „Parkplatz“ (§ 91 Nr. 11 BauGB) |
| BA | Baugrenze (§ 91 Nr. 2 BauGB) |
| BA | Baugrenze (§ 91 Nr. 2 BauGB) |
| WA | Lärmschutzwand und Stützwand, zugleich Baulinie für Wände (§ 91 Nr. 2 und Nr. 24 BauGB) |
| WA | Freihöhe über NN in Meter (§ 91 Nr. 1 BauGB) zugeordnet |
| FH | Multifunktions in Meter |
| HA | Hauptorientierung |
| HA | Neu anzufordern Bäume (§ 91 Nr. 25 BauGB) |
| HA | Planungsbereich (§ 91 Nr. 2 BauGB) |
| HA | Einfahrtbereich (§ 91 Nr. 4 und 11 BauGB) |
| HA | Grundstückseinfahrt und -ausfahrt (§ 91 Nr. 4 und 11 BauGB) |
| GRZ | Grundflächenzahl (§ 91 Nr. 1 BauGB) |
| GFZ | Geschäftflächenzahl (§ 91 Nr. 1 BauGB) |
| IV | Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze (§ 91 Nr. 1 BauGB) |
| SD | Satteldach |
| FD | Flachdach |
| GF | Vorgeschriebene Dachneigung |
| HA | Hausnummer (nur unveränderlicher Vorschlag zur Information) |
| HA | zwingende Höhe von Lärmschutzwänden über NN in Meter |

Gesetzliche Grundlagen

Baugruppe WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)

Verordnung über die Ausführung der Bauplanung und die Darstellung der Pläne (Bauplanungsverordnung 1989) (BauPlV 89)

Verordnung über die Ausführung der Bauplanung und die Darstellung der Pläne (Bauplanungsverordnung 1989) (BauPlV 89)

Verordnung über die Ausführung der Bauplanung und die Darstellung der Pläne (Bauplanungsverordnung 1989) (BauPlV 89)

Stadt
Sulzbach/Saar
BEBAUUNGSPLAN Nr. 73

Bezeichnung:
Keller- und Salmstraße

Verfahrensstand: Sitzung
APRIL 2001
1:500