

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

Sulzbach/Saar, den 9.1.1995



Zimmer-Eisel
Bürgermeister

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

Saarbrücken, 1.6.1995

SAARLAND

Ministerium für Umwelt,
Energie und Verkehr
C/4-5214/95 Sul/Bu

I.A.

Der Minister für Umwelt
M. BWV
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 ausgelegt. Die Auslegung wurde am 10.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Sulzbach/Saar, den 9.1.1995



Zimmer-Eisel
Bürgermeister

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



Zimmer-Eisel
Bürgermeister

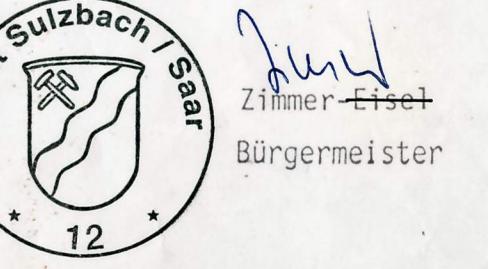
Gemäß der Satzung über die ortsübliche Bekanntmachung in der Stadt Sulzbach/Saar und mit der Ausfertigung wurde der Bebauungsplan mit Wirkung vom 23.6.1995 rechtsverbindlich.

Sulzbach/Saar, den 16.2.1995



Zimmer-Eisel
Bürgermeister

Sulzbach/Saar, den 23.6.1995



Zimmer-Eisel
Bürgermeister

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-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1993, Teil I, S. 6229.

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 LB0)

- Die Geschoßzahl, Sockelausprägung, Lage der Geschosse zum Straßenniveau der Keller- und Salmstraße, die Hauptfirsthöhe, 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 Schemaansichten und Schemaschnitten eingetragenen 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 Garagengeschosse, dort sind Flachdächer vorgeschrieben.
- Als Dachmaterial sind in den festgesetzten Wohngebieten für die Hauptdachflächen naturrote Tonziegel vorgeschrieben, dies gilt auch für Garagedächer.
- Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sowie Gauben sind straßen- und gartenseitig jeweils nur auf bis zu 60 % Längenanteil der Gesamtdachlänge (straßenseitig von Ortgang zu Ortgang gemessen) zulässig. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Gauben 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 Knapp-schaftskrankenhauses Sulzbach mit allen seinen Betriebsteilen und Nebeneinrichtungen sowie einer Rettungswache.

Allgemein zulässig sind im 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 Besuchercafeteria sowie Anlagen, Gebäude und Einrichtungen einer Rettungswache.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG



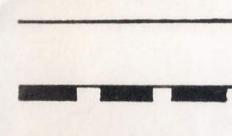
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)



Sondergebiet Klinik (§ 11 BauNVO)



Private Grünfläche Hausgärten (§ 9 I Nr. 15 BauGB)



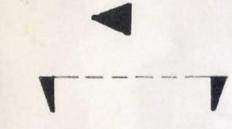
Öffentliche Grünfläche Verkehrsbegleitgrün (§ 9 I Nr. 15 BauGB)



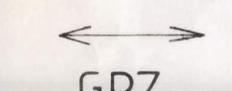
Öffentliche Verkehrsfläche, städt. Straße (§ 9 I Nr. 11 BauGB)



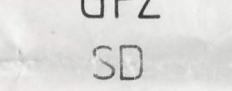
Öffentliche Verkehrsfläche, Parkplatz (§ 9 I Nr. 11 BauGB)



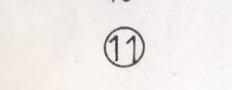
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 I Nr. 11 BauGB)



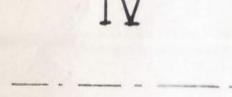
Plangeltungsbereich (§ 9 VII BauGB)



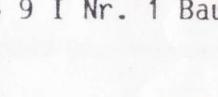
Baulinie (§ 9 I Nr. 2 BauGB)



Baugrenze (§ 9 I Nr. 2 BauGB)



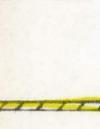
Fläche für Garagen (§ 9 I Nr. 4 BauGB)



Fläche für Stellplätze
(§ 9 I Nr. 4 BauGB)



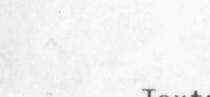
Fläche für Tiefgaragen und Garagengeschosse (§ 9 I Nr. 2 i.V.m. Nr. 4 BauGB) sowie deren Zufahrten (siehe auch Textfestsetzung)



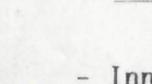
Neu anzupflanzende Bäume (§ 9 I Nr. 25 BauGB)



Grundstückseinfahrt und -ausfahrt (§ 9 I Nrn. 4 u. 11 BauGB)



Einfahrtbereich (§ 9 I Nrn. 4 u. 11 BauGB)



Hauptfirstrichtung

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschoßflächenzahl

SD

Satteldach

40°

Vorgeschrriebene Dachneigung (§ 9 IV BauGB i.V.m. § 83 LBO)

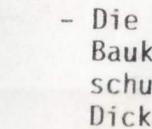
⑪

Hausnummern

IV

Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze (§ 9 I Nr. 1 BauGB)

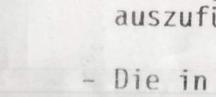
Geplante Grundstücksgrenzen (Hinweis)



Landefläche für Rettungshubschrauber (Hinweis)

KANALRECHT

Mit KANALFUHRUNGS- und KANALUNTERHALTUNGSRECHTEN zu belastende Flächen



Lärmschutzwand (1,8 - 2,0 m; siehe Textfestsetzung), zugleich Baulinie für die Mauer (§ 9 I Nrn. 2 und 24 BauGB)

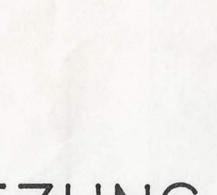
TH

Traufhöhe (= Schnittlinie von Wandaußenfläche mit Dachunterfläche)

Textfestsetzungen

- Innerhalb der festgesetzten "Flächen für Tiefgaragen und Garagengeschosse sowie deren Zufahrten" ist abweichend von der Planzeichnung nur maximal ein Vollgeschoss zulässig.
- Von Balkonen, Loggien, Wintergärten und Glasvorbauten sowie deren Überdachungen, die in durch diesen Bebauungsplan festgesetzten reinen Wohngebieten errichtet werden, dürfen die rückwärtigen (straßenabgewandten) und seitlichen Baulinien auf maximal 60 % der Länge der jeweiligen Baulinie um bis zu 1,5 m überschritten werden. An straßenseitigen Baulinien gilt dies nur für Glasvorbauten und bis zu maximal 1 m.
- Für Flächen von Tiefgaragen und Garagengeschosse, die aus topographischen Gründen z.T. oberirdisch sichtbar werden, wird folgende Bauhöhenbeschränkung festgesetzt: Die maximale Bauhöhe von Tiefgaragen und Garagengeschosse ist in diesen Plan aufgenommenen Schemaschnitten zu entnehmen. Als maßgebliche Bezugsstellen sind dort die Höhenführung von Kellerstraße und Salmstraße deutlich gekennzeichnet.
- Wo die Umgrenzung von Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Garagengeschosse rot dargestellt sind, ist zugleich eine Baulinie festgesetzt.
- Außerhalb der dafür ausdrücklich festgesetzten Flächen sind Garagen und oberirdische Teile von Tiefgaragen und Garagengeschosse 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 Ziegelmassivmauern von mindestens 12,5 cm Dicke oder Bauelemente mit mindestens den gleichen oder besseren Lärmdämmwerten zu schließen. Diese Mauern oder Bauelemente müssen bis auf eine Höhe von zwischen 1,8 - 2,0 m über das Höhenniveau des jeweils nächstgelegenen Gehwegteils der Kellerstraße geführt werden. Selbstschließende Türen sind in diesen Mauern zu lässig.
- Tiefgaragen und Garagengeschosse sind geschlossen auszuführen. Ihre Licht- und Lüftungsöffnungen sind soweit nicht zur Kellerstraße orientiert lärmschützt 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.

KOPIE AN USA
am 3. 7. 85



STADT SULZBACH

BEBAUNGSPLANÄNDERUNG

20/1.3-C

KNAPPSCHAFTSKRANKENHAUS /
KELLERSTRASSE

(AUSGANGSPLAN: 20/1 VON 1982)

SATZUNG

(STAND JANUAR 1995)

M 1:500