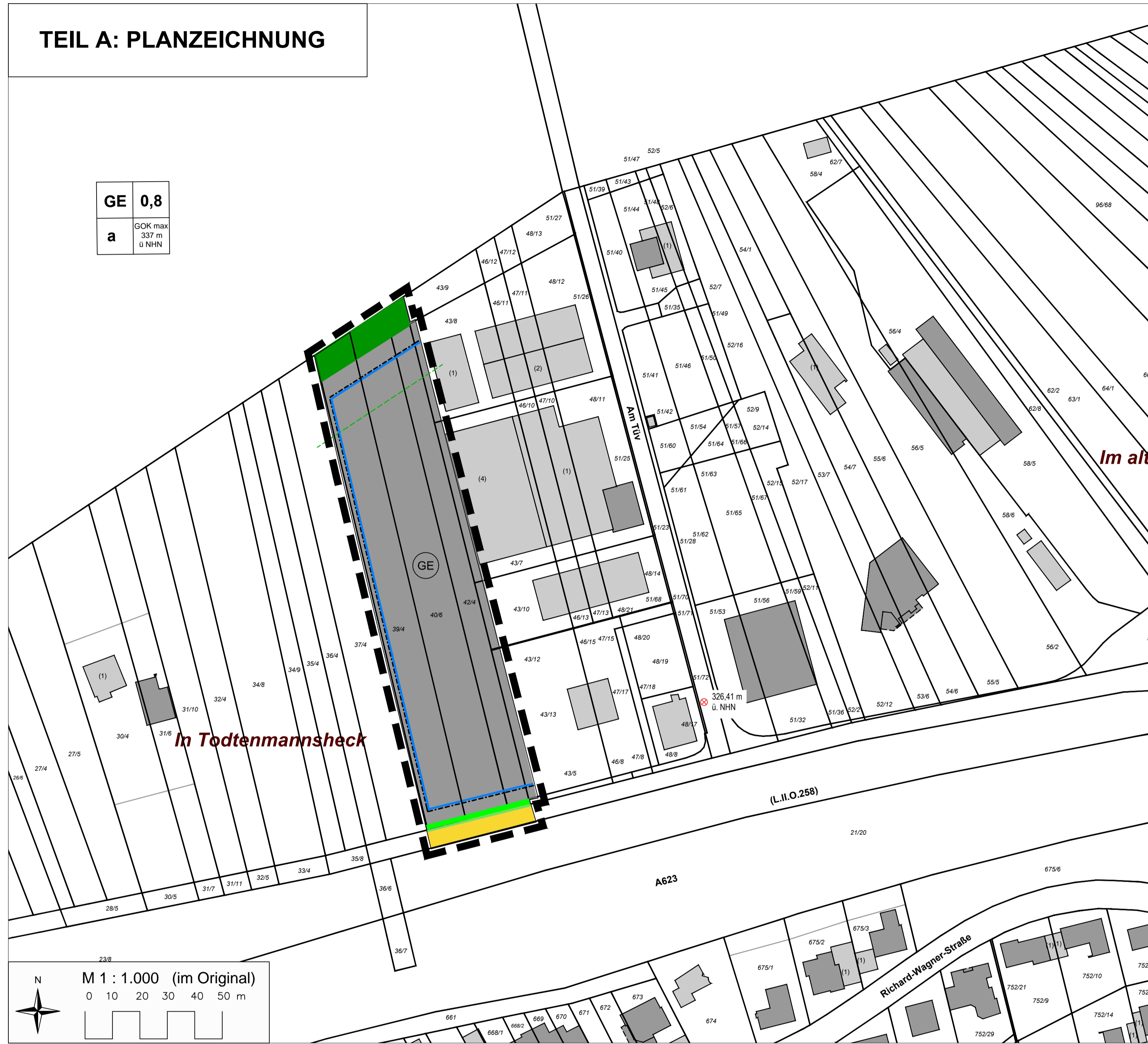


Stadt Sulzbach - BEBAUUNGSPLAN Nr. 71.1 "Erweiterung Gewerbegebiet TÜV-Areal"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



GE	0,8
a	GOK max 337 m ü NHN

TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

- I. **Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 1. **Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Gewerbegebiet**
Gem. § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
 - Allgemein zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO**
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO**
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Unzulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO**
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Unzulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO**
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten
 - Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO** wird festgesetzt, dass
 - Bordelle und bordellartige Betriebe/ Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund unzulässig sind,
 - Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe nur zulässig sind, sofern diese Handwerks- oder Gewerbebetrieben zugeordnet, diesen baulich und funktional untergeordnet sind, eine max. Verkaufsfläche von 300 m² nicht überschreiten und keine zentrenrelevanten Kern- und Randsortimente vorhalten
2. **Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - 2.1 **Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**
Für das Gewerbegebiet wird für bauliche Anlagen eine maximale Höhe, von 10m über Kanaldeckel festgesetzt.
 - 2.2 **Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**
Für die Gewerbegebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt (siehe Plan).
3. **Bauweise, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudelänge < 50 m ist jedoch ebenfalls zulässig.
4. **Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt
5. **Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb des Baugebietes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. **Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.
Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.
7. **Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
8. **Fläche für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser ist unzulässig.
9. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Folgende nicht verortete Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:
 - Gebäude, Hallen oder Überdachungen, die abgerissen oder saniert werden sollen, sind im Vorfeld auf Vorkommen und Niststellen von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren
 - Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelbem Lichtspektrum mit einer maximalen Farbtemperatur von 3.000 Kelvin einzusetzen
 - Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen und Einzäunungen ist ein Abstand von ca. 10 - 15 cm zur Bodenlinie vorzunehmen, damit keine Barrierewirkung für Kleintiere entsteht
 - Im Zuge des weiteren Verfahrens werden externe Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt.
10. **Grünordnerische Festsetzungen**
 - 10.1 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen überwiegend zu begrünen und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser, etc.) zu gestalten sind. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich o.g. Flächen nicht zulässig.
 - 10.2 **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
Es wird festgesetzt, dass Bäume, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, nach Möglichkeit zu erhalten sind.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Sulzbach, hat am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71.1 "Erweiterung Gewerbegebiet TÜV-Areal" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Rat der Stadt Sulzbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textliche Festsetzungen) und der Begründung, gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom _____ bis einschließlich _____ in Form einer Offenlage durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ an der Planung beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am _____ geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen die Anregungen vorgebracht haben mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ an der Planung beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme endete am _____.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt am _____ geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen die Anregungen vorgebracht haben mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

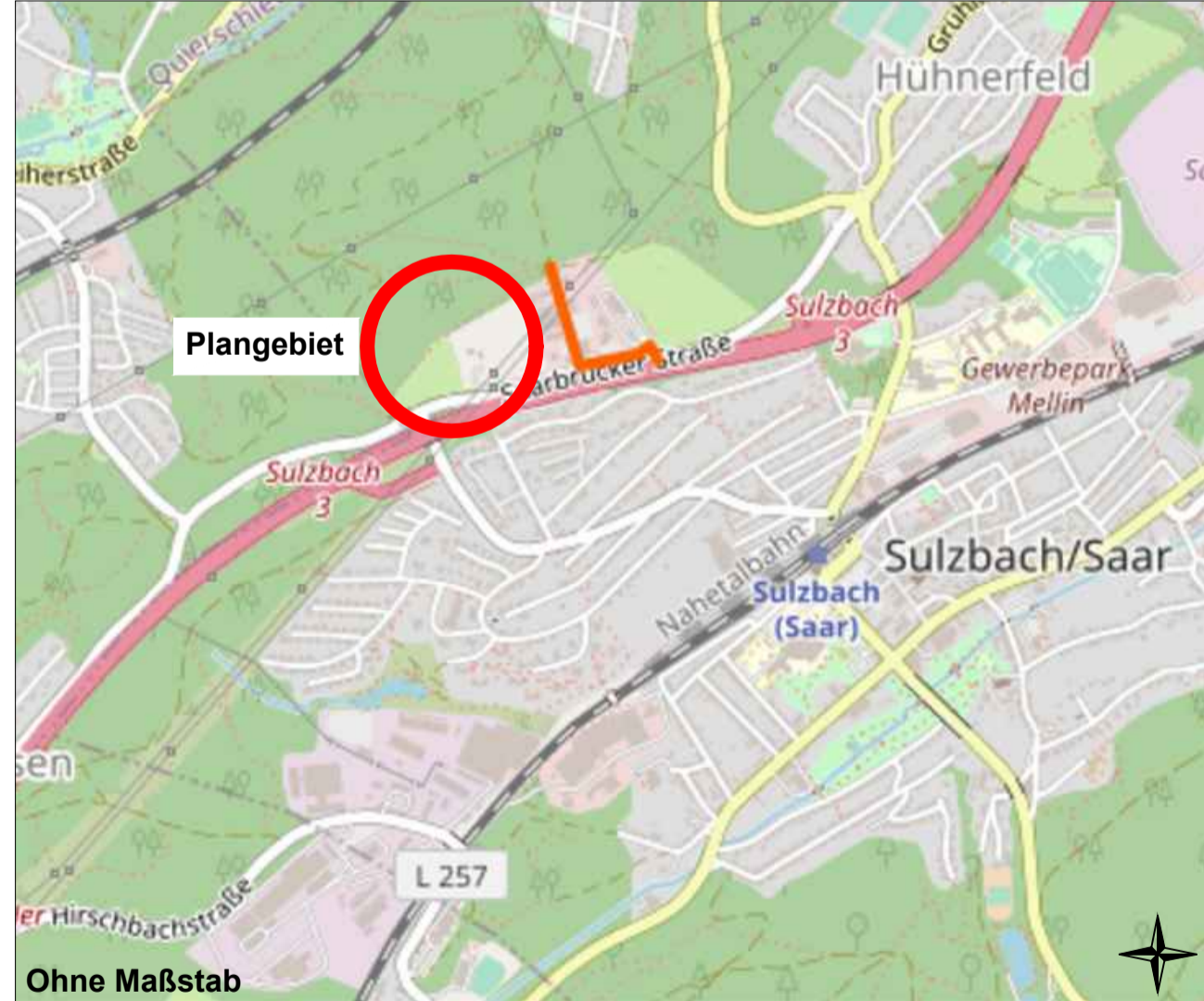
Der Rat der Stadt Sulzbach hat am _____ den Bebauungsplan Nr. 71.1 "Erweiterung Gewerbegebiet TÜV-Areal" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und dem Umweltbericht.

Sulzbach, den _____ Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 71.1 "Erweiterung Gewerbegebiet TÜV-Areal" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 71.1 "Erweiterung Gewerbegebiet TÜV-Areal", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und dem Umweltbericht, 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 _____ Der Bürgermeister



LEGENDE

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
337 m	maximale Gebäudeoberkante (GOK max)

1	1 Baugebiet
2	2 Grundflächenzahl
3	3 Bauweise
4	4 GOK max
3. **Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

a	Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
---	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
5. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 Öffentliche Grünfläche
 Private Grünfläche
6. **Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 30m Waldabstand

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) 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 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG) Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Art. 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Mai 2023 (Amtsbl. I S. 762).

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Kommunalelselfverwaltungs-gesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Januar 2023 (Amtsbl. I S. 204).

- III. **Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- IV. **Hinweise**
 - Es wird empfohlen Zisternen innerhalb des Plangebietes zu verorten.
 - Weitere Hinweise werden im Zuge des Verfahrens ergänzt.

Stadt Sulzbach

BEBAUUNGSPLAN NR. 71.1
"Erweiterung Gewerbegebiet TÜV-Areal"

Planungsstand:
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB,
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

M 1:1000

agsta
UMWELT

Bearbeitet für die Stadt Sulzbach Völklingen, im September 2024