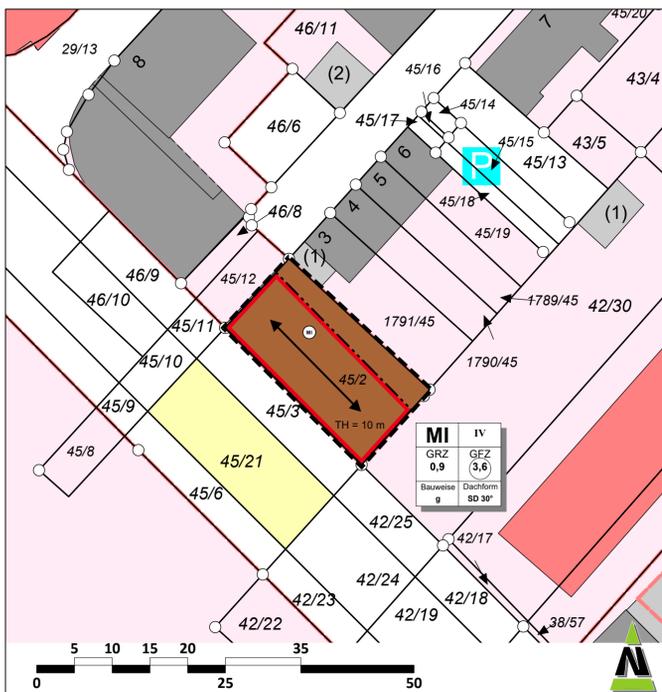


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; § 5 1-11 BauNVO)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- TH = 10 m Höhe der baulichen Anlage, hier: Traufhöhe
- GRZ 0,9 Grundflächenzahl
- IV Zahl der Vollgeschosse
- (3,6) Geschossflächenzahl

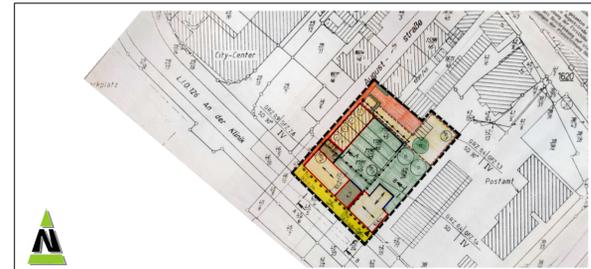
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- g** Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Hauptftrichtung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 58 "GEGENÜBER DER KLINIK" (ohne Mst.)



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Sulzbach/Saar hat in seiner Sitzung am ... der Bebauungsplan Nr. 58/1 „Gegenüber der Klinik - 1. Änderung“ im vereinfachten Verfahren beschlossen (§ 2 Abs. 1 und 13 BauGB).

Der Stadtrat der Stadt Sulzbach/Saar hat in seiner Sitzung am ... die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ... mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Bekanntmachung, dass der Bebauungsplan Nr. 58/1 „Gegenüber der Klinik - 1. Änderung“ im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 58/1 „Gegenüber der Klinik - 1. Änderung“ wurde in der Sitzung am ... vom Stadtrat der Stadt Sulzbach/Saar als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt (§ 10 Abs.1 BauGB).

Beteiligungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Sulzbach/Saar hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 58/1 „Gegenüber der Klinik - 1. Änderung“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 58/1 „Gegenüber der Klinik - 1. Änderung“ wird hiermit ausfertigt.

Sulzbach/Saar, den

.....
(Michael Adam)
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 58/1 „Gegenüber der Klinik - 1. Änderung“ hat mit der Begründung in der Zeit vom ... bis einschließlich ... während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Sulzbach/Saar ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 58/1 „Gegenüber der Klinik - 1. Änderung“ sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ... im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Sulzbach/Saar ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... von der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs.2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum ... zur Stellungnahme gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 58/1 „Gegenüber der Klinik - 1. Änderung“ ist damit in Kraft getreten.

Sulzbach/Saar, den

.....
(Michael Adam)
Bürgermeister

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 5 1 - 15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

siehe Planzeichnung, Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetreibenden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1 Zulässige Arten von baulichen Nutzungen (Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbetreibende
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Nicht zulässige Arten von Nutzungen

- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ausgeschlossen.

- Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5 16 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Für das Baugebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt bestimmt:
- Traufhöhe: 10 m
Die maximale Höhe gilt auch für Nebenanlagen.

Unterer Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante des Gehweges an dieser Stelle.

Oberer Bezugspunkte:

Traufhöhe (TH): Schnittlinie der aufgehenden Wand der Gebäudelseite mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Fortführung dieser Linie an der Giebelseite

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Mischgebiet wird auf 0,9 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablone

Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird auf maximal IV Vollgeschosse festgesetzt.

2.4 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablone

Die Geschossflächenzahl wird auf 3,6 festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 24 BauGB, § 22 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablone

Gem. § 22 Abs. 1 BauNVO wird für das Baugebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung,

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung baulicher Angaben wird durch Festsetzung in der Planzeichnung bestimmt.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

siehe Planzeichnung,

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Carports im Baugebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Mischgebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Fenster von Aufenthaltsräumen mit Blickverbindung zur L10 126 als Schallschutzfenster, mindestens Schallschutzklasse 3 (VDI 2719) mit schallgedämpfter integrierter Be- und Entlüftung auszuführen.

8. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planzeichnung

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 85 LBO

Dach

Als Dacheindeckung sind im Mischgebiet nur naturrote Ziegelmaterialeindeckungen zulässig.

Hinweise

Bodenbewegung

Die Saarbergwerke AG empfiehlt eine gegen Bodenbewegungen wenig empfindliche Bauweise

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Plansicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Mai 2021 (Amtsbl. I S. 1491).

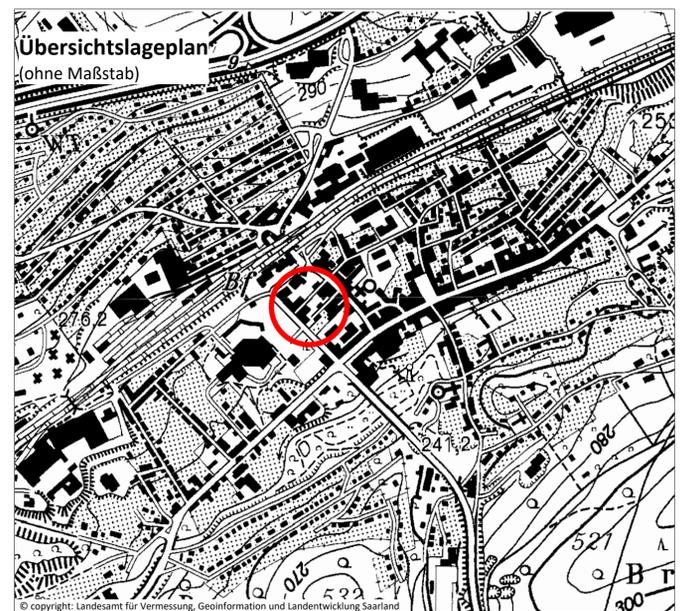
Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358).

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsblatt I 2020 S. 211, 760).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).



Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1 : 500	SUL-ÄND-GDK-22-035	579 x 753 mm
Verfahrensstand	Datum	Bearbeitung
Entwurf	21.06.2022	Cand. M.Sc. S. Fickinger

Stadt Sulzbach/Saar

Bebauungsplan Nr. 58/1 „Gegenüber der Klinik - 1. Änderung“



Gerberstraße 25 | 66424 Homburg / Saar
Tel.: 068 41 / 95932 70
Email: info@argusconcept.com
www.argusconcept.com