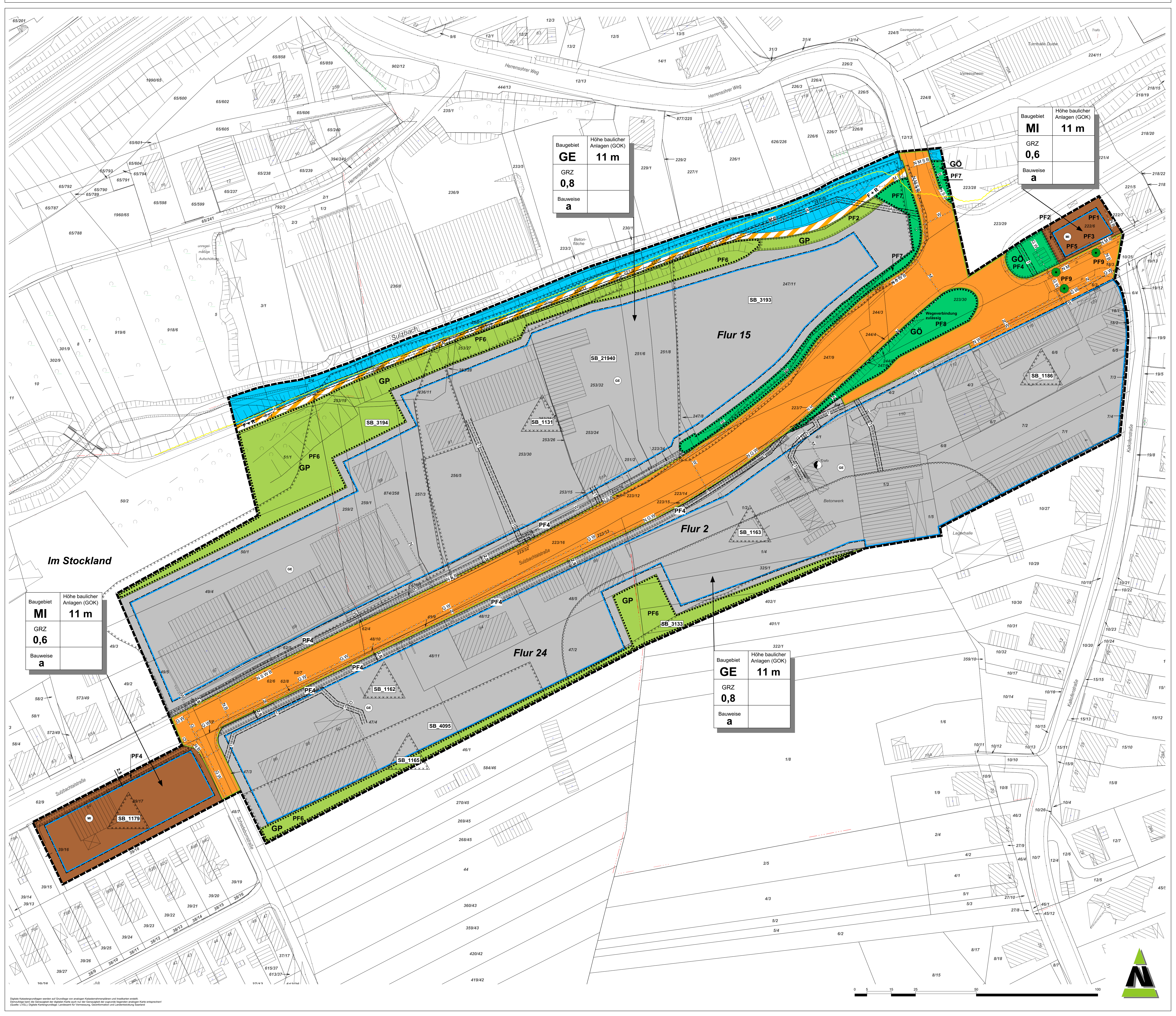
Bebauungsplan Nr. 318.02.02 „Sulzbachtalstraße, vom Schiedeborn bis Kalkofenstraße“

Landeshauptstadt Saarbrücken

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

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

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

MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

GRZ **0,6**	Grundflächenzahl
11 m	Höhe baulicher Anlagen hier: Gebäudeoberkante (GOK)

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

a	Abweichende Bauweise
━ ━	Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

🟧	Strassenverkehrsflächen
━	Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F + R	Fuss- und Radweg

Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

◐	Versorgungsanlage für Elektrizität hier: Trafo

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

-◇-◇-◇-	Hauptversorgungsleitung, unterirdisch

Art der Leitung:

N	Niederspannung	G	Gas
M	Mittelspannung	W	Wasser
S	Signalkabel	B	Beleuchtung
T	Telekommunikationslinie	A	Abwasser

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

GÖ	Öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)
GP	Private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

🟦	Wasserflächen (inkl. Böschungsbereiche) hier: Sulzbach

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

○○○	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
●●●	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern
●	Einzelbaum Erhaltung
PF1, PF3, PF5	Pflanzmaßnahmen siehe Textfestsetzung
PF2, PF4, PF6 - PF9	Pflanzmaßnahmen siehe Planzeichnung und Textfestsetzung

Sonstige Planzeichen

▪▪▪	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
⩔⩔⩔	Schutzabstand Wald (ungefähre Abgrenzung)
SB_3193	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
====	Mit Geh-, Fahr- Und Leitungsrechten zu belastende Flächen
〰	Hochwasserlinie HQ100 (Quelle: Daten des Ministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz)

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO), siehe Planzeichnung - Nutzungsschablone

Mischgebiete (MI) gemäß 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Anlagen und Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes, sofern sie nicht gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO (Punkt 1.1.5) unzulässig sind.

1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Anlagen und Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (gemäß Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der LHS); die zentrenrelevanten Randsortimente dürfen 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
- Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben, wenn die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder in Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz der Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Verkaufsfläche die Obergrenze von 500 m^2 nicht überschreitet.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sofern sie nicht gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO (Punkt 1.1.5) unzulässig sind.

1.1.4 Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 14 BauNVO sind:

- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

1.1.5 Nicht zulässige Anlagen und Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- und i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Unterarten von Vergnügungsstätten:
  Spiel- und Automatenhallen,
  Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
  Wettbüros
  Swinger-Clubs
- Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Einzelhandelsnutzungen, die nicht unter die o.g. Ausnahmen fallen.

1.1.6 Zusätzliche Regelungen zu den baulichen Nutzungen (Anlagenlärm):

In den Mischgebieten sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) in den in der **Themenkarte 1** dargestellten Teilflächen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45.691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L_{EK} in dB(A) / m^2 tags	L_{EK} in dB(A) / m^2 nachts
TF 9	58	40
TF 11	60	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45.691: 2006-12, Abschnitt 5.

1.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO), siehe Planzeichnung - Nutzungsschablone

Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.2.1 Zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.2.2 Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten, sofern sie nicht gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO (Punkt 1.2.6) unzulässig sind
- in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

1.2.3 Ausnahmsweise zulässige Anlagen und Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (gemäß Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der LHS); die zentrenrelevanten Randsortimente dürfen 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten
- Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben, wenn die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder in Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz der Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Verkaufsfläche die Obergrenze von 500 m^2 nicht überschreitet

1.2.4 Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 14 BauNVO sind:

- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

1.2.5 Nicht zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO: Bordellbetriebe und Gewerbebetriebe mit sexuellem Bezug, die unter den Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ fallen
- Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Einzelhandelsnutzungen, die nicht unter die o.g. Ausnahme fallen

1.2.6 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind:

- i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Unterarten von Vergnügungsstätten:
  Spiel- und Automatenhallen,
  Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
  Wettbüros
  Swinger-Clubs

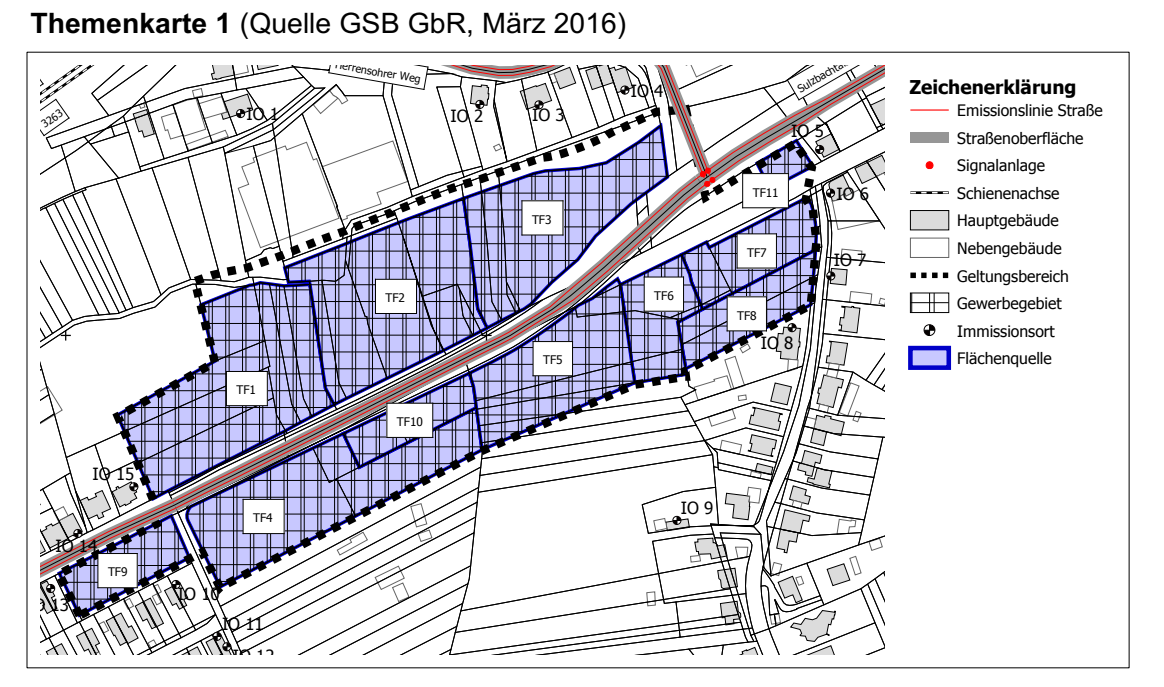
1.2.7 Zusätzliche Regelungen zu den baulichen Nutzungen (Anlagenlärm):

In dem Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) in den in der **Themenkarte 1** dargestellten Teilflächen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45.691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L_{EK} in dB(A) / m^2 tags	L_{EK} in dB(A) / m^2 nachts
TF 1	57	40
TF 2	60	45
TF 3	60	45
TF 4	60	45
TF 5	59	50
TF 6	59	45
TF 7	56	40
TF 8	51	40
TF 10	60	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45.691: 2006-12, Abschnitt 5.

Themenkarte 1 (Quelle GSB GbR, März 2016)



1.3 Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

1.3.1 Bestandsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt der erweiterte Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Bestehende bauliche und sonstige Anlagen, welche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig wären, unterliegen dem Bestandsschutz soweit sie zulässiger Weise errichtet worden sind. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind nur in Ausnahmen zulässig.

1.3.2 Fremdkörperfestsetzung für bestehenden Einzelhandelsbetrieb

Für den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt „Lidl“ (Sulzbachtalstraße 86-90, Gemarkung Dudweiler, Flur 24, Flurstück 47/4) wird festgesetzt, dass die Erneuerung und Wiedereröffnung allgemein zulässig ist, solange nicht durch Veränderung des Bestandes der baulichen Anlage oder durch dauerhafte Umnutzung oder auf andere Weise der Bestandsschutz entfallen ist. Zulässig ist auch die alsbaldige Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes mit gleichartiger Nutzung an gleicher Stelle, sollte der Betrieb durch Brand, Naturereignisse oder durch andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört worden sein. Die Auflagen zum Lärmschutz sind dabei einzuhalten.

Änderungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern durch die Änderung die Verkaufsfläche nicht vergrößert wird und keine schädlichen Wirkungen auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche und wohnsiedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte zu erwarten sind.

Nutzungsänderungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie nicht schon nach den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sind.

Nicht zulässig ist die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes

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

2.1 Grundflächenzahl (§19 Abs. 1 BauNVO), siehe Planzeichnung - Nutzungsschablone

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO wird die **Grundflächenzahl** (GRZ) innerhalb des Mischgebietes auf **0,6** und innerhalb des Gewerbegebietes auf **0,8** festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundfläche von

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

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche der o.a. Anlagen nicht überschritten werden. Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO), siehe Planzeichnung - Nutzungsschablone

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO wird die **Höhe baulicher Anlagen** (Höhe Gebäudeoberkante - GOK) auf **maximal 11 m** festgesetzt.

Die maximale Höhenfestsetzung (GOK) beinhaltet sämtliche Aufbauten.

Zur Ermittlung der maximalen Höhe gilt der untere Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte ab der Straßenbegrenzungslinie.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO), siehe Planzeichnung - Nutzungsschablone

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird im gesamten Plangebiet eine **abweichende Bauweise** festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

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

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3BauNVO werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die **überbaubaren Grundstücksflächen** bestimmt durch **Baugrenzen**.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden. Diese Gebäudeteile sind dabei näher definiert: es handelt sich dabei um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können.

Nebenanlagen, die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zu Ableitung von Abwasser dienen sowie Nebenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sind Flächen für Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Stellplätze und deren Zufahrten auch außerhalb.

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), siehe Planzeichnung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Straßenverkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die im Plangebiet südlich des Sulzbachs verlaufende Wegeverbindung wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg und Radweg“ festgesetzt.

7. Versorgungsflächen zur Verteilung und Speicherung von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) siehe Planzeichnung

hier: Trafo

8. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB), siehe Planzeichnung

hier:
- Niederspannungsleitungen
- Mittelspannungsleitungen
- Signalkabel
- Gasversorgung
- Wasserversorgung
- Beleuchtung

9. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist dem bestehenden Entwässerungssystem der Sulzbachtalstraße zuzuführen. Nicht belastetes Niederschlagswasser kann auch dem Sulzbach zugeführt werden.

10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), siehe Planzeichnung

10.1 Öffentliche Grünfläche ***GÖ: Straßenbegleitende Gehölzpflanzungen***

Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche (siehe Planzeichnung) mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitende Gehölzpflanzungen. Die Begrünung der öffentlichen Grünfläche erfolgt nach den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB.

10.2 Private Grünfläche ***GP:***

Festsetzung einer Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Eingrünung des Plangebietes" mit dem Ziel des Erhalts der Eingrünung des Gewerbegebietes. Die Begrünung der privaten Grünfläche erfolgt nach den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB.

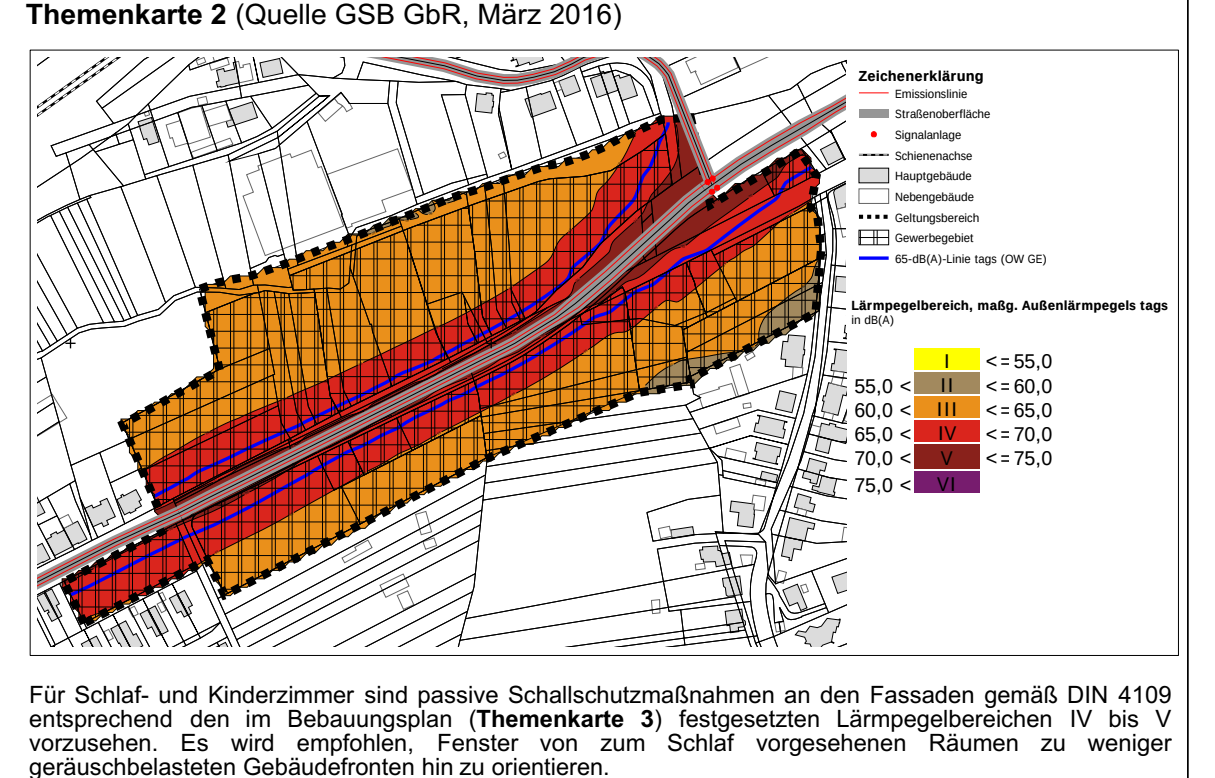
11. Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB), siehe Planzeichnung

Der Verlauf des Sulzbaches inklusive seiner Böschungsbereiche wird als Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden hinsichtlich des Verkehrslärms folgende Festsetzungen getroffen: Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden gemäß der aktuellen Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend den im Bebauungsplan (**Themenkarte 2**) festgesetzten Lärmpegelbereichen IV bis V vorzusehen.

Themenkarte 2 (Quelle GSB GbR, März 2016)

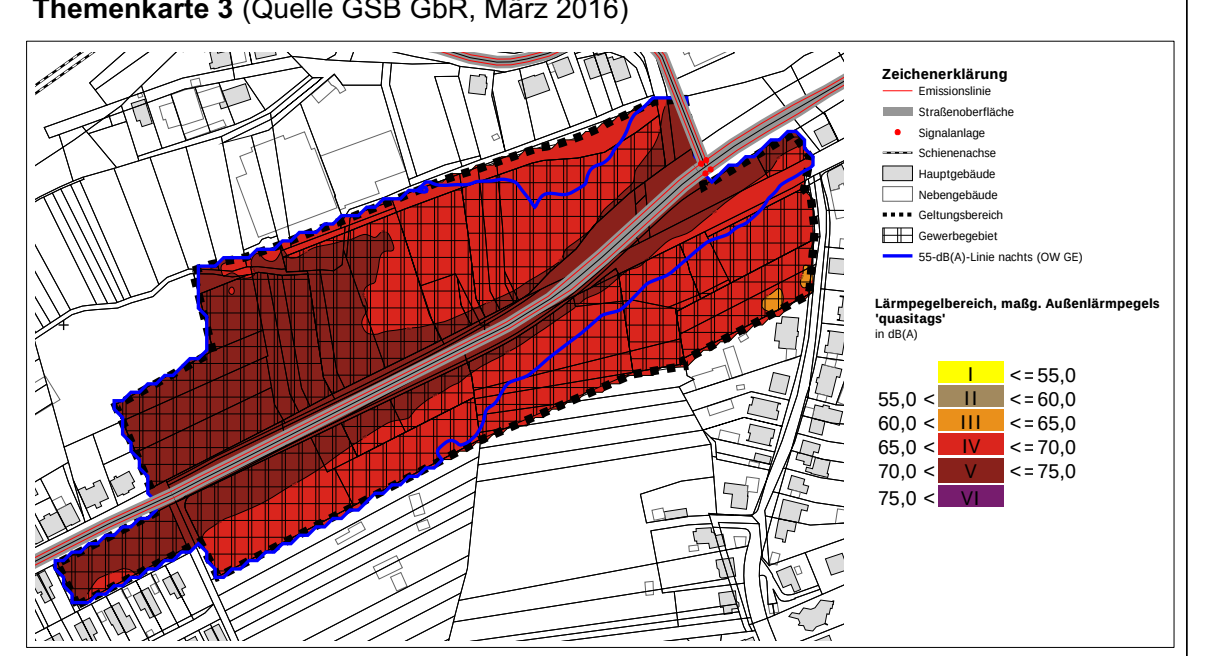


Für Schlaf- und Kinderzimmer sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden gemäß DIN 4109 entsprechend den im Bebauungsplan (**Themenkarte 3**) festgesetzten Lärmpegelbereichen IV bis V vorzusehen. Es wird empfohlen, Fenster von zum Schlaf vorgesehenen Räumen zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren.

Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,res}$) aller Außenbauteile der jeweiligen Aufenthaltsräume betragen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$) nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[- / dB(A)]	[dB]	[dB]
I / < 55	30	-
II / 56 - 60	30	30
III / 61 - 65	35	30
IV / 66 - 70	40	35
V / 71 - 75	45	40
VI / 76 - 80	45	45

Themenkarte 3 (Quelle GSB GbR, März 2016)



Nachweise zur Schalldämmung sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren nach DIN 4109 zu führen.

Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind in Schlafräumen bei Lage im Lärmpegelbereich IV und V (ab 55 dB(A) Außenpegel nachts) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherstellen. Dabei ist das erforderliche resultierende gesamte Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ aus dem Schalldämmmaß aller Außenbauteile gemeinsam zu erfüllen.

Von den Festsetzungen zum Verkehrslärm kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Passive Schallschutzmaßnahmen können in Gänze entfallen, wenn vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht bei Wohnnutzungen im Gewerbegebiet eingehalten werden.

13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + 25 b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB), siehe Planzeichnung

PF1: Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Innerhalb des Gewerbe- sowie des Mischgebietes sind nicht überbaubare Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen

PF2: Strauchheckenpflanzung
Die entsprechend gekennzeichneten Flächen im Mischgebiet sowie im Bereich der Privaten Grünfläche (siehe Planzeichnung) sind intensiv zu begrünen. Hierzu sind hier dichte Hecken durch Pflanzung von heimischen, standortgerechten Sträuchern (siehe Pflanzliste) im Raster von 1,0m x 1,5m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In die Pflanzungen sind mindestens 20% Laubbaumhochstämme und Heister gemäß Pflanzliste zu integrieren. Zu der die Fläche querenden Abwasserleitung ist ein entsprechender Schutzabstand für Gehölzpflanzungen einzuhalten.

PF3: Stellplatzbegrünung
Stellplätze innerhalb des Gewerbegebietes und des Mischgebietes sind intensiv zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, möglichst heimischer großkroniger Laubbaumhochstamm (StU 16-18cm) gemäß Pflanzliste in räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Baumstandorte haben die Mindestanforderungen der DIN 18916 zu erfüllen, d.h. es wird eine offene Fläche von mindestens 6m^2 und 16m^2 Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80cm verlangt. Bei beengten Verhältnissen soll eine der alternativen Pflanzgrubenbauweisen der „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ gewählt werden: Bei offenen Oberflächen von weniger als 6,0 m^2 oder Pflasterfugenanteil von weniger als 15 % sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle erforderlich; die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m^3 umfassen und 1,50 m tief sein. Die Pflanzqualität hat den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen.

PF4: Alleepflanzung in Öffentlichen Grünflächen sowie im Gewerbegebiet
Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Öffentlichen Grünfläche sowie innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen im Gewerbegebiet und im Mischgebiet (siehe Planzeichnung) sind entlang der Sulzbachtalstraße Alleepflanzungen anzulegen. Hierzu sind im Abstand von 10m standortgerechte, heimische großkronige Laubbaumhochstämme (siehe Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Unterwuchs ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind die Gehölze nach zu pflanzen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Die Anlage von Zufahrten im notwendigen Umfang sowie Zuwegungen ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen zulässig.

PF5: Dachbegrünung
Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung im Gewerbegebiet und im Mischgebiet sind extensiv zu begrünen.

PF6: : Begrünung der Privaten Grünfläche GP: Erhalt von Laubgehölzflächen sowie von Gehölzen im Bereich des Grundstücksrandes
Die Gehölze im Bereich der Privaten Grünflächen GP (siehe Planzeichnung) sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang bzw. aus Gründen der Stand- bzw. Verkehrssicherheit notwendigen Rodungsarbeiten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste nach zu pflanzen.

PF7: Begrünung der Öffentlichen Grünfläche GÖ: Erhalt der Gehölze im Straßenraum
Die Baum- bzw. Strauchpflanzungen innerhalb der Öffentlichen Grünfläche GÖ sind im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu pflegen. Bei Abgang sind die Laubbaumhochstämme und Sträucher durch standortgerechte, heimische Arten gemäß Pflanzliste nach zu pflanzen.

PF8: Begrünung der Öffentlichen Grünfläche GÖ: Erhalt der Baumreihe im Straßenraum
Die Laubbaumhochstämme innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Öffentlichen Grünfläche GÖ (siehe Planzeichnung) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind die Laubbaumhochstämme durch standortgerechte, heimische Arten gemäß Pflanzliste nach zu pflanzen. Der Unterwuchs ist dauerhaft gärtnerisch zu pflegen. Rad- und Fußwegverbindungen sind innerhalb der Fläche zulässig.

PF9: Erhalt der Straßenbaumpflanzung innerhalb der Verkehrsfläche
Die vorhandenen Einzelbaumpflanzungen im Straßenraum (siehe Planzeichnung) sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind standortgerechte Laubbaumhochstämme (siehe Pflanzliste) nachzupflanzen.
Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen im Bereich der Straßenbegleitenden Grünflächen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten bzw. deren Sorten, die für den städtischen Straßenraum geeignet sind, zu verwenden. Hierzu kann beispielsweise die „Straßenbaumliste der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag“ herangezogen werden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Pflanzliste Laubbaumhochstämme und Heister (Beispiele)

Silberweide (Salix alba)
Bruchweide (Salix fragilis)
Mandelweide (Salix triandra)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Feldulme (Ulmus minor)
Flatterulme (Ulmus laevis)
Bergulme (Ulmus glabra)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Birke (Betula verrucosa)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer campestre)
Espe (Populus tremula)
Winterlinde (Tilia cordata)

Pflanzliste Sträucher (Beispiele)

Hartriegel (Cornus sanguinea)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Schlehe (Prugus spinosa)
Hasel (Corylus avellana)
Heckenrose (Rosa canina)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Crataegus laevigata)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Hundsrose (Rosa canina)
Stachelbeere (Ribes uva-crispa)
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichs- pflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

Hochstämme / Stammbüsche: 3xv. StU 16-18 cm
Heister: 2xv, ab 100 m
Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. §9Abs.1Nr.25bBauGB.

14. Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), siehe Planzeichnung

Entlang der in der Planzeichnung dargestellten Anlagen wird ein Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers festgesetzt.

15. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planzeichnung

Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 85 Abs. 4 LBO Saarland

Werbeanlagen
Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind so gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und das Straßenbild nicht stören.

Freistehende Werbemasten (Pylone) und Fahnenstangen dürfen eine Höhe von 10 m ab Oberkante natürliches Gelände nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der vorhandenen Sulzbachtalstraße. Werbemasten (Pylone) dürfen eine Breite von 3 m nicht überschreiten.

Freistehende Werbetafeln dürfen eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. Ihre Kantenlänge (Breite und Tiefe) darf 1,5 m nicht überschreiten.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen durch Lichtquellen, die in kurzen Zeitabständen ein- und ausgeschaltet werden, oder die Farbe wechseln, sowie durch Lichtquellen, die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden und Lichtwerbung als Laufschriften sind unzulässig.

Technische Aufbauten
Technische Aufbauten sind in Gänze einzuhausen.

Kennzeichnungen

gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen mehrere Flächen gekennzeichnet:

- SB 3133 Unter der Mühl: Altablagerung, Altlastenverdachtsfläche, orientierende Untersuchung (OU)
- SB 4095 Bonner: Schrottplatz und Kfz-Reparatur, Altstandort, Altlastenverdachtsfläche, orientierende Untersuchung (OU)
- SB 1162: ehemalige JET-Tankstelle dto Steinmetz und Schrott, Altstandort, Altlast, orientierende Untersuchung (OU)
- SB 3194, 76-91: Berge- und Bauschutt, ehemalige Schreinerei Ruppel, dto, Teppichmachererei Bystry + Sped., Altablagerung, Altlastenverdachtsfläche
- SB 1131, ab 74 Kreiter: Heizöl, eigene Tankstelle und Kfz-Werkstatt, teilweise ehemalige Schreinerei Ruppel, Altstandort, Altlastenverdachtsfläche
- SB 3193, Herrensohrer Weg (ursprgl. ITU0047): Altstandort, Altlastenverdachtsfläche
- SB 1186: Baufirma Robiné und Co GmbH, in Betrieb
- SB 1163: Betonwerk Ready-Mix, in Betrieb
- SB 21940: Spedition Fa. Kreiter & Co. KG mit Dieseltankstelle und Heizöltankstelle, Diesel- und Heizöltanklager
- SB 1165

Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Schutzabstand Wald (gem. § 14 Abs. 3 LWaldG)
Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Hiervon kann die Forstbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks, einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf, zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Schutzabstand zum Bachlauf (gem. § 56 SWG)
Zur Gewährleistung einer naturnahen Bewirtschaftung der Gewässerrandstreifen ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Schutzabstand von mind. 5 m, gemessen an der Uferlinie, einzuhalten. Hier sind die Errichtung baulicher Anlagen, sofern sie nicht wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sowie Aufschüttungen unzulässig. Für die Anwendung wassergefährdender Stoffe sind Anwendungsbeschränkungen einzuhalten.

Hochwasserlinie des HQ100
Zur Darstellung des potentiellen Überschwemmungsgebietes des Sulzbach und der so darstellbaren Hochwassergefährdungsflächen wird in die Planzeichnung die Hochwasserlinie des HQ100 (Quelle: Daten des Ministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz) nachrichtlich übernommen.

Hinweise

Bodendenkmäler
Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

Grunddienstbarkeit
Die Eigentümer der vom vorliegenden Bebauungsplan betroffenen Parzellen verpflichten sich im Falle einer Unterschreitung des Schutzabstandes zum Wald durch Bestellung einer Dienstbarkeit, die forstwirtschaftliche Nutzung, einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf des Nachbargrundstücks uneingeschränkt und entschädigungslos unter Verzicht auf Schadenersatzansprüche zu dulden.

Die Grunddienstbarkeit wird im Grundbuch eingetragen.

Einhaltung der Grenzabstände
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Rodungs- und Rückschnittarbeiten
Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Baumpflanzungen
Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 “Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 “Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ ist bei der Planung zu beachten.

Umweltfreundliche Energieträger
Zum weiteren Ausbau der Solarenergienutzung wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung empfohlen. Die Errichtung dieser Anlagen auf den Dächern ist zulässig.

Brand- und Zivilschutz
Im Plangebiet ist ausreichend Löschwasser zur Verfügung zu stellen. Bemessungsgrößen sind dem Arbeitsblatt DVGW 405 zu entnehmen.

Weiterhin sind bei einer Gebäudenutzung bzw. Standortplanung die Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

Bei einer Festlegung von Baumstandorten ist die Notwendigkeit einer Anleiterung am Objekt zu prüfen.
Bei Festlegung von Parkflächen sind ebenso die möglichen Zufahrten bzw. Aufstellflächen der Feuerwehr zu berücksichtigen.

Bei Errichtung von Objekten ist der 2. Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr zu gewährleisten (Aufstellflächen für die Feuerwehr auf Grundstücken).

Bahnanlagen
Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Ehemaliger Bergbau
Der Bebauungsplan liegt im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Es geht jedoch nicht hervor, ob diesbezüglich unter diesem Gebiet Bergbau umgegangen ist. Bei eventuellen Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

Telekommunikationslinien
Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien sind während der Bauphase zu vermeiden. Ein ungehinderter Zugang zu den Leitungen muss jederzeit möglich sein, insbesondere von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie von oberirdischen Gehäusen, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bei Neuanschlüssen ist die Deutsche Telekom Technik GmbH frühzeitig zu informieren.

Altlasten
Innerhalb des Plangebietes sind im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen mehrere Flächen gekennzeichnet (siehe Kennzeichnungen). Bei Eingriffen in den Boden ist ein Bodengutachter hinzuziehen; bei Auffälligkeiten ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren. Abhängig von der beabsichtigten Folgenutzung ist eine Wertung der Einzelflächen auf der Grundlage des BBodSchG vorzunehmen und mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

Kampfmittel
Hinweise auf mögliche Kampfmittel liegen nicht vor. Dennoch kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel gefunden werden. In diesem Falle ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms
Im Zuge eines konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahrens ist bei der Dimensionierung der Außenbauteile zusätzlich zu den Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms die des Gewerbelärms bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels zu berücksichtigen.

Ver- und Entsorgung
Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Mischwassergebietes. Bei Neuausrichtung der Entwässerungsanlage ist das Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal dem Sulzbach direkt einzuführen.
Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist, soweit wie Möglichkeiten vorhanden, zu empfehlen. Zur Überführung der verschiedenen Varianten für eine Versickerung ist im Rahmen einer Bauantragstellung ein Bodenguachtan und ggfls. ein Hydrologe zur Beratung hinzuzuziehen.

Anbringen von Nisthilfen
Innerhalb des Geltungsbereiches sollen, sofern baubedingt möglich, an höheren Gebäuden geeignete Nisthilfen für Vögel oder Fledermäuse angebracht werden. Die Funktion der Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I. S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt Geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl., I S.1509)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

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 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBI. I.S.502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 3)

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1374)

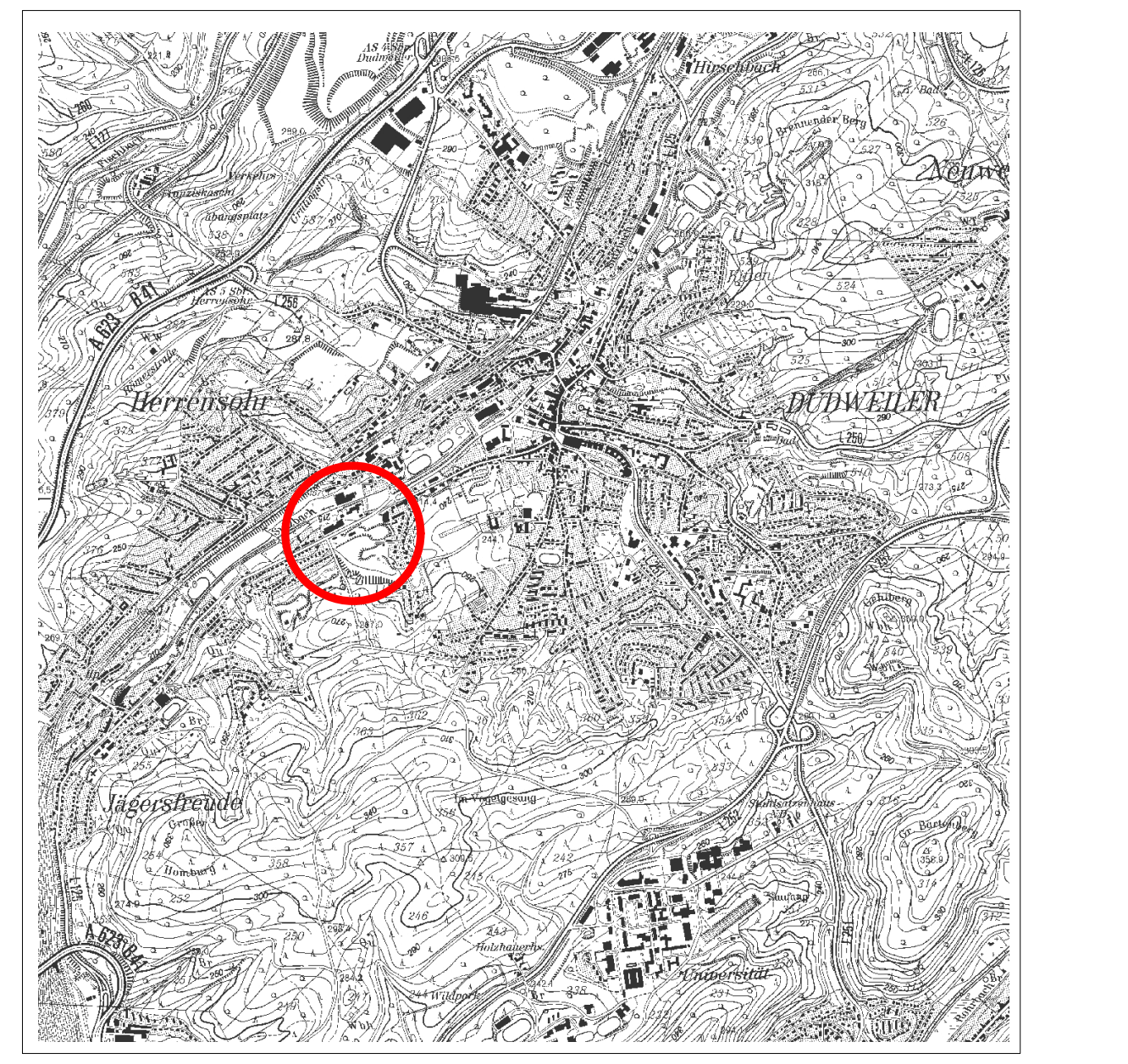
Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt i.S. 632).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

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)

Übersichtslageplan

(ohne Maßstab)



Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 10.12.2015

Die Oberbürgermeisterin
i.A.

Saarbrücken, den 17.11.2016

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom 23.06.2014 bis einschließlich 11.07.2014 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung sind am 11.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Im Rahmen einer erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom 07.04.2016 bis einschließlich 09.05.2016 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung sind am 06.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats vom 28.07.2016 bis einschließlich 29.08.2016 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung sind am 20.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Oberbürgermeisterin
i.V.

Saarbrücken, den 18.11.2016

Dieser Bebauungsplan bedarf gem. § 10 (2) BauGB keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 03.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen.
Der Beschluss ist am 10.06.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Oberbürgermeisterin
i.V.

Saarbrücken, den 18.11.2016

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 22.11.2016 diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wir hiermit als Satzung ausgefertigt.

Charlotte Britz
Die Oberbürgermeisterin

Saarbrücken, den 23.11.2016

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung und der Ort, bei dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurden am 25.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (2) BauGB in Kraft.

Die Oberbürgermeisterin
i.V.

Saarbrücken, den 26.01.2017

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN
STADTPLANUNGSAMT

Landeshauptstadt Saarbrücken - Stadtteil Dudweiler

Bebauungsplan Nr. 318.02.02

„Sulzbachtalstraße, vom Schiedeborn bis Kalkofenstraße“

M 1 : 500

Bearbeitet im Auftrag der
Landeshauptstadt Saarbrücken
Saarbrücken, November 2016

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25 I 66424 Homburg / Saar
Tel.: 068 41 / 95932 70 I Fax: 068 41 / 95932 71
Email: info@argusconcept.com I
www.argusconcept.com

Verfahrensstand	**Satzung**