

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

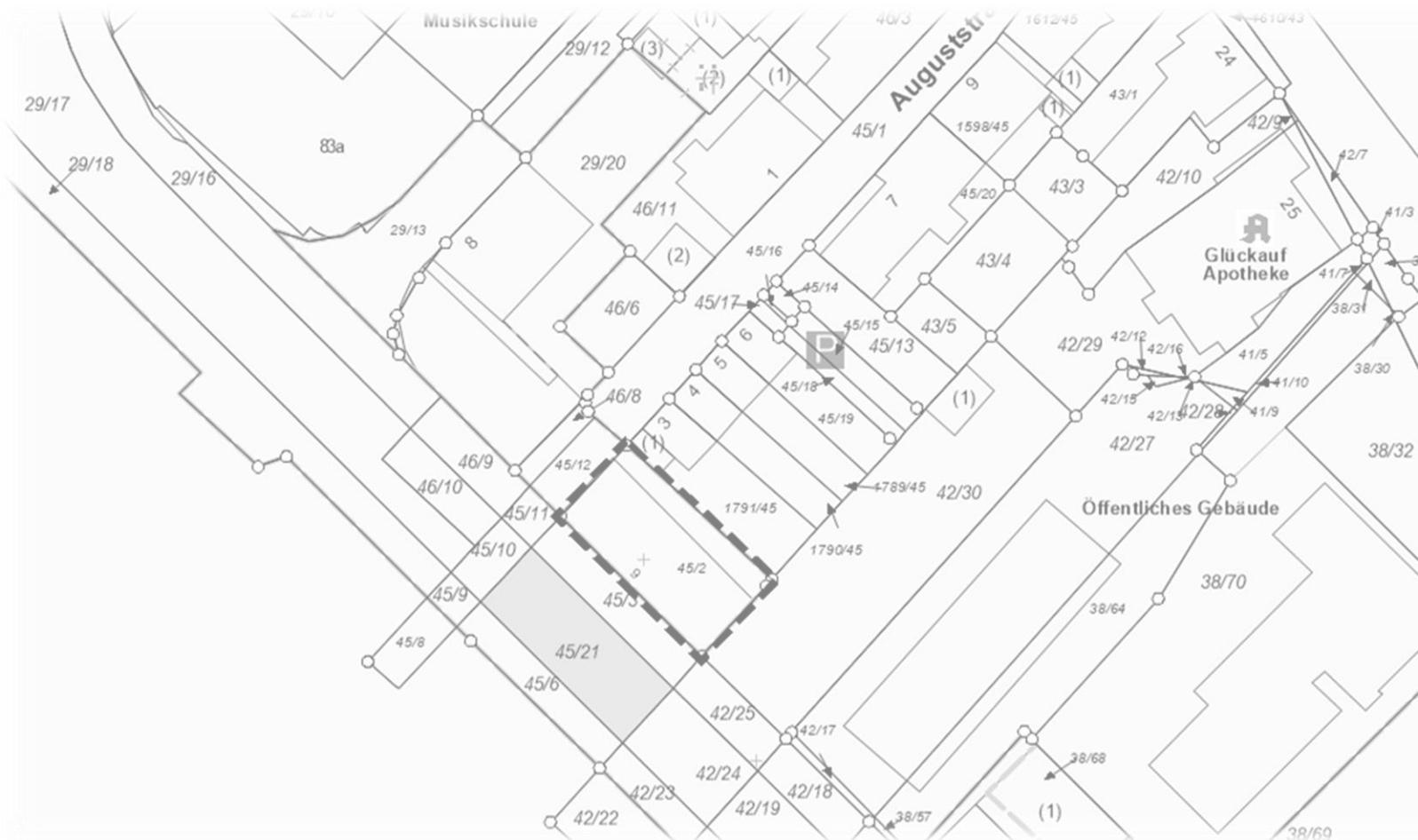
Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## Stadt Sulzbach/Saar Bebauungsplan Nr. 58/1 „Gegenüber der Klinik – 1. Änderung“

Verfahrensstand: Entwurf



## **Bebauungsplan Nr. 58/1 „Gegenüber der Klinik – 1. Änderung“**

Bearbeitet im Auftrag der

### **Stadt Sulzbach**

Sulzbachtalstraße 81  
66280 Sulzbach/Saar



Verfahrensbetreuung:

### **ARGUS CONCEPT**

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH  
Gerberstraße 25  
66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932-70

Fax: 06841 / 95932 - 71

E-Mail: [info@argusconcept.com](mailto:info@argusconcept.com)

Internet: [www.argusconcept.com](http://www.argusconcept.com)

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Cand. M.Sc. Selina Fickinger

Stand: **21.06.2022**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
1.1 Ziel und Zwecke der Planung	1
1.1.1 Erweiterung eines Wohn- und Praxisgebäudes	1
<u>2</u> <u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>1</u>
<u>3</u> <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>2</u>
3.1 Lage des Plangebiets, Topographie	2
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
3.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	3
<u>4</u> <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>3</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	3
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	4
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	4
4.2 Flächennutzungsplan	5
<u>5</u> <u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>6</u>
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.1.1 Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)	6
5.2 Mass der baulichen Nutzung	7
5.2.1 Grundflächenzahl	7
<b>5.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)</b>	<b>7</b>
5.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	8
5.2.4 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	8
5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	9
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	9
5.5 Stellung der Baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	9
5.6 Verkehr	10
5.7 Lärmschutz	10
5.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 85 LBO)	10
5.9 Hinweise	10
5.10 Abwägung/Auswirkungen der Planung	10
5.11 Fazit	11



## 1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat Sulzbach hat am \_\_. \_\_. \_\_\_\_ den Beschluss zum Bebauungsplan Nr. 58/1 „Gegenüber der Klinik – 1. Änderung“ gefasst.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 58/1 „Gegenüber der Klinik – 1. Änderung“ verfolgt die Stadt Sulzbach folgende Zielvorstellungen:

### 1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

#### 1.1.1 Erweiterung eines Wohn- und Praxisgebäudes

Das Plangebiet liegt direkt gegenüber des Knappschaftsklinikums Saar an der Straße „An der Klinik“ im Herzen von Sulzbach. Die Fläche ist derzeit schon durch ein I bis IV geschosiges Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

Um das Innenentwicklungspotenzial dieser Fläche zu nutzen und auf die hohe Nachfrage nach neuem Wohn- und Gewerbeflächen zu antworten, beabsichtigt die Stadt Sulzbach die Erweiterung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Bereich des Plangebiets jedoch Festsetzungen vor, die nicht mit Ansprüchen des Vorhabens vereint werden können und z.T. auch heute nicht mehr zeitgemäß sind. Um dieses zu realisieren, sind

- die Änderung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Teilbereich von I auf IV,
- die Erhöhung der zulässigen Traufhöhe von 9,0 – 9,3 auf 10,0 m,
- die Änderung der zulässigen Geschossflächenzahl von 2,6 auf 3,6,
- das Entfallen einer Baulinie,
- die Änderung einer Baugrenze zur Baulinie,
- das Zulassen weiterer Nutzungen im Dachgeschoss (bisher war hier nur Wohnnutzung zulässig)

notwendig.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Sulzbach, den Bebauungsplan Nr. 58/1 „Gegenüber der Klinik – 1. Änderung“ aufzustellen.

## 2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Die oben genannten Änderungen sollen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren können Bauleitpläne aufgestellt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert.

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 2 BauGB:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,

- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13 Abs. 1 BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf gibt die Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan Nr. 58/1 „Gegenüber der Klinik – 1. Änderung“ wird unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

### 3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

#### 3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das ca. 0,03 ha große Plangebiet liegt direkt gegenüber des Knappschaftsklinikums Saar an der Straße „An der Klinik“ im Herzen von Sulzbach. Die Fläche ist leicht nach Südosten geneigt und liegt auf einem Niveau von etwa 230 bis 235 m über NNH.

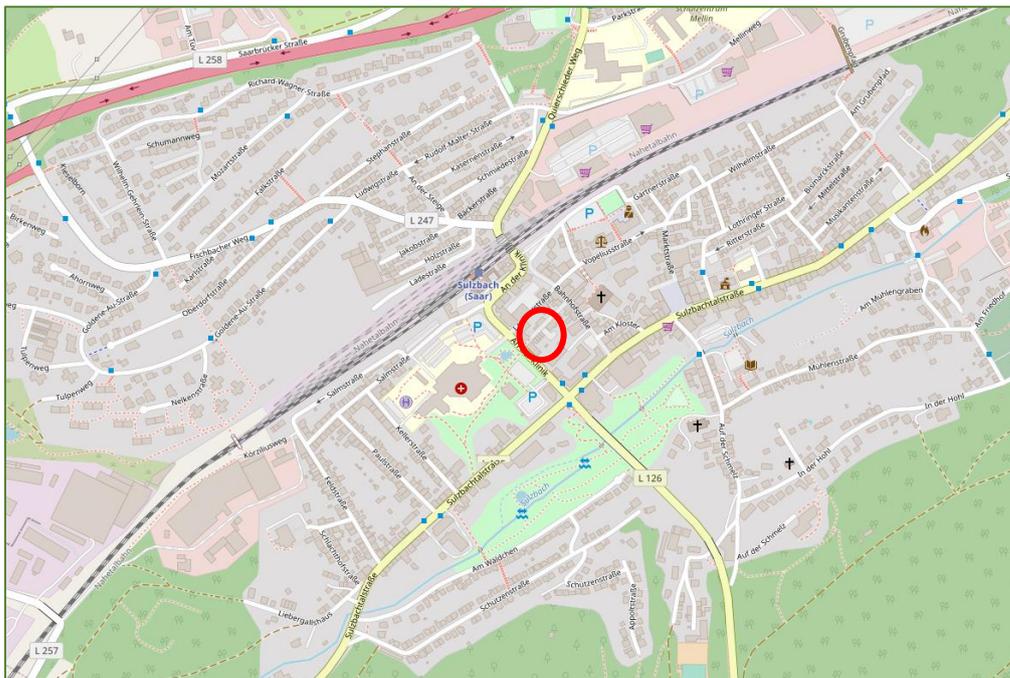


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

### 3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Folgendes Flurstück der Gemarkung Sulzbach, Flur - ist Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: 45/2

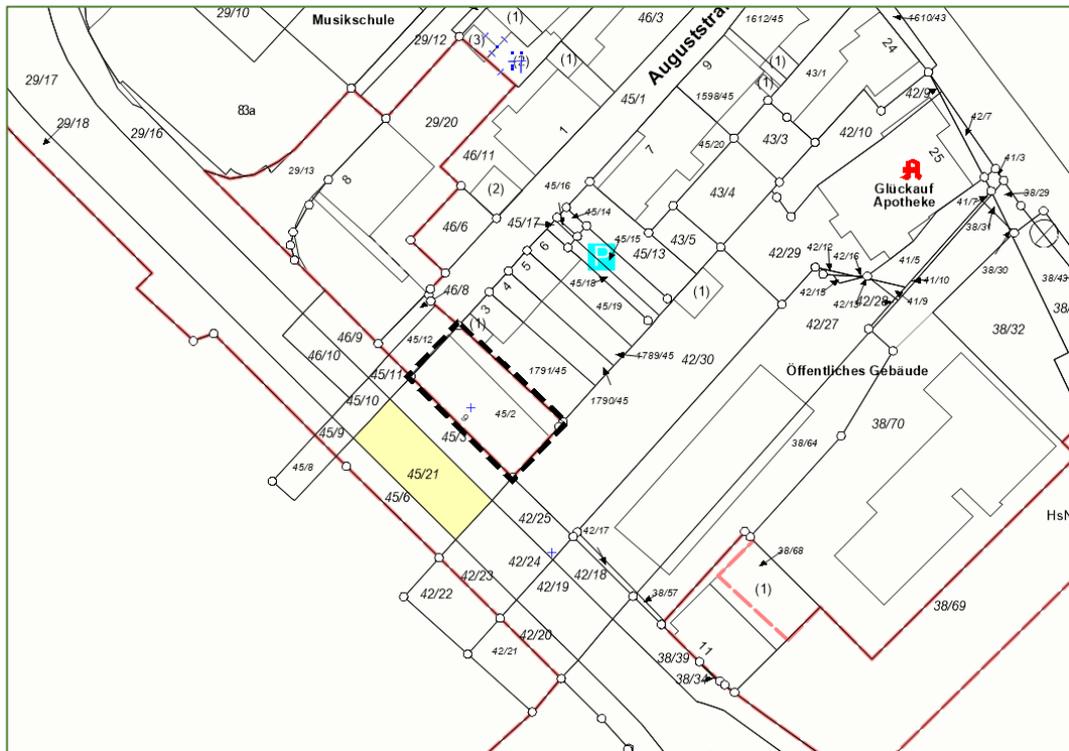


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt sich in etwa wie folgt beschreiben:

- Im Norden: durch die Parzelle 1791/45 und die an den Geltungsbereich anschließende Reihenhausbebauung der Auguststraße
- Im Osten: durch die Parzelle 42/30 und eine innerörtliche Grünfläche
- Im Süden: durch die Straße „An der Klinik“ (Parzelle 45/3)
- Im Westen: durch die Parzelle 45/12.

### 3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Gegenwärtig ist das Plangebiet mit einem I bis IV geschossigen Gebäude bebaut.

Die Umgebungsnutzung des Planungsgebietes setzt sich aus Wohn- und Geschäftsbebauung mit zugehörigen Gärten und Parkflächen sowie dem Knappschaftsklinikum Saar mit zugehörigen Grün- und Parkflächen zusammen.

## 4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

### 4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

#### **4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)**

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zu Gunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der „Zentralen Orte“.

Nach dem LEP Siedlung handelt es sich bei der Stadt Sulzbach um ein Grundzentrum mit einem mittelzentralen Verflechtungsbereich. Die Stadt wird der Raumkategorie „Kernzone des Verdichtungsraumes“ zugeordnet. Aus den besonderen Festlegungen für die Siedlungsstruktur im Ordnungsraum ist nach dem LEP Siedlung das Ziel, das vorhandene Flächenpotenzial unter Vermeidung negativer Verdichtungsfolgen Flächen sparend und Umwelt schonend zu nutzen.

Zudem liegt Sulzbach an einer Siedlungsachse:

- Siedlungsachse 1. Ordnung: (Metz –) Saarbrücken – Neunkirchen – St. Wendel – (– Mainz)

Im LEP Teilabschnitt Siedlung wird als Siedlungsdichteziel für Sulzbach 25 Wohneinheiten / ha (Bruttowohnbauland) definiert.

Weiterhin stehen Sulzbach 2,5 Wohneinheiten pro Jahr und 1.000 Einwohnern zu.

Um zum einen eine kontrollierte Siedlungsentwicklung zu gewährleisten und zum anderen die Inanspruchnahme von Freiflächen / Freiraum zu minimieren, sind brachliegende oder untergenutzte innerstädtische Flächen besonders geeignet. Diesem Vorrang erschlossener Baugebiete ist gemäß dem LEP Siedlung dadurch nachzukommen, dass die vorhandenen Baulücken auf den festgelegten örtlichen Wohneinheitenbedarf anzurechnen sind.

Gemäß Ziffer 33 des LEP Siedlung ist seitens der Gemeinde für die Ermittlung des örtlichen Bauflächenbedarfs der Nachweis über die in der Gemeinde und den Gemeindebezirken vorhandenen, örtlichen Baulücken im Sinne des LEP Siedlung sowie über die Siedlungsdichte zu führen und im Rahmen der Bauleitplanung der Landesplanungsbehörde vorzulegen.

Da im vorliegenden Fall lediglich eine Teiländerung, an der durch den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche vorgenommen werden soll, kommt es zu keinen grundsätzlichen Änderungen in der Wohneinheitenbilanz. Auf die Vorlage einer Baulückenbilanzierung wird daher verzichtet.

#### **4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)**

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, liegt das Plangebiet innerhalb einer „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“.

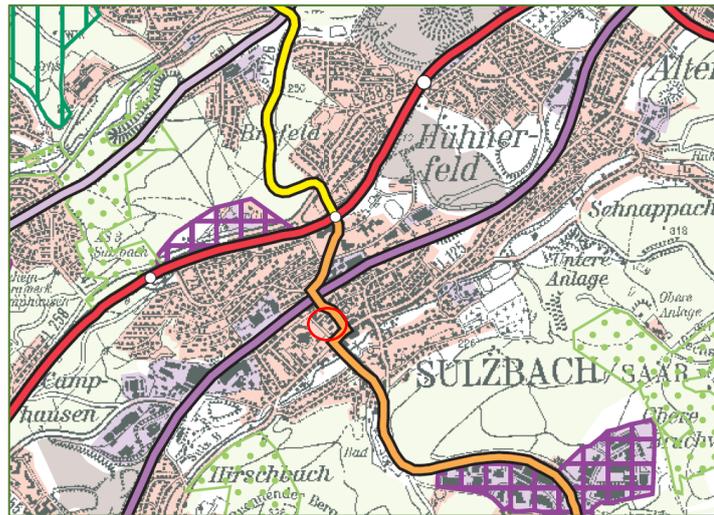


Abbildung 3: LEP Umwelt (Auszug)

Der LEP Umwelt trifft keine planungsrelevanten Aussagen für das Gebiet.

#### 4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.



Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Sulzbach stellt für das Plangebiet eine Gemischte Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Somit entspricht die geplante Ausweisung eines Mischgebiets (MI) der Darstellung im Flächennutzungsplan und kann als aus diesem entwickelt betrachtet werden.

## 5 PLANFESTSETZUNGEN

### 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 5.1.1 Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)

##### **Festsetzung**

Das Planungsgebiet wird im Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

##### **Zulässige Arten von Nutzungen**

(§ 6 Abs. 2 BauNVO)

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

##### **Nicht zulässige Arten von Nutzungen**

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätte 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

1. Vergnügungsstätten 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 Bebauungsplans.

##### **Erklärung / Begründung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete festgesetzt. Diese werden in den §§ 2 - 14 BauNVO näher bestimmt, d.h. ihr Gebietscharakter wird definiert und die jeweils allgemein oder ausnahmsweise bzw. nicht zulässigen Nutzungen werden hierin festgelegt. Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes ergibt sich aus den Absätzen 1 der §§ 2 - 9 BauNVO. Die Absätze 2 regeln die zulässigen Arten von Nutzungen, während die Absätze 3 der §§ 2 - 9 BauNVO Aussagen zu den ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen treffen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden diese Nutzungsregelungen Inhalt des Bebauungsplanes, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Bebauungsplan bestimmt wird.

Ein Mischgebiet ist vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben vorbehalten. Ausnahmsweise nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Der festgesetzte Nutzungskatalog dient der Erweiterung eines neuen Wohn- und Geschäftshauses. Daher werden neben Wohnen weiter nur gewerbliche Nutzungen zugelassen, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Festsetzung wurde bis auf die Änderung der Nutzung des Dachgeschosses auf Wohnen (derzeit Facharztpraxis) vom bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan „GEGENÜBER DER KLINIK“ unverändert übernommen.

## 5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 5.2.1 Grundflächenzahl

#### **Festsetzung**

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.

#### **Erklärung / Begründung**

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient daher der Einhaltung der Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken.

Im Planungsgebiet wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Damit wird die in § 17 BauNVO genannte Obergrenzen der GRZ von 0,3 überschritten. Die Festsetzungen wurden vom bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 58 „GEGENÜBER DER KLINIK“ unverändert übernommen.

### 5.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

#### **Festsetzung**

Für das Baugebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt bestimmt:

Traufhöhe: 10,0 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 Gebäudelongseite mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Fortführung dieser Linie an der Giebelseite

### **Erklärung / Begründung**

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Die Baunutzungsverordnung gibt dabei für die Bestimmung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen folgende Festsetzungsmöglichkeiten vor:

- Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung der Vollgeschosszahlen
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung der Baumassenzahl.

Im vorliegenden Fall erfolgt im Plangebiet eine Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse (siehe unten)

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eine untere und eine obere Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen eindeutig bestimmen zu können.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe gewährleistet eine gute Einbindung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild.

#### **5.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

##### **Festsetzung**

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

##### **Erklärung / Begründung**

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

- *Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*
- *Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.*
- *Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Die Festsetzung im süd-östlichen Teilbereich von I auf maximal IV Vollgeschosse verfolgt die bestmögliche höhenmäßige Einbindung in die umgebenden baulichen Strukturen. Hierdurch wird gewährleistet, dass keine überdimensionierte Höhenentwicklung der Baukörper und eine damit verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes stattfinden können. So wird innerhalb des Baugebietes ein gestalterischer Rahmen vorgegeben, innerhalb dessen sich ein relativ einheitliches Erscheinungsbild entwickeln kann, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit maßgeblich eingeschränkt wird.

#### **5.2.4 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)**

##### **Festsetzung**

Die Geschossflächenzahl wird auf 3,6 festgesetzt.

### **Erklärung / Begründung**

Bei einer maximal zulässigen Zahl an IV Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,9 ergibt sich folglich eine Geschossflächenzahl von 3,6 statt zuvor 2,6.

#### 5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

### **Festsetzung**

Im Mischgebiet wird eine geschlossene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

### **Erklärung / Begründung**

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Bei der geschlossenen Bauweise sind keine seitlichen Grenzabstände einzuhalten. Entsprechend der im Umfeld des Planungsgebietes überwiegend vorhandenen Baustruktur wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

#### 5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

### **Festsetzung**

Gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien, die dem Plan zu entnehmen sind, bestimmt

### **Erklärung / Begründung**

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen.

Die Festsetzung einer Baulinie bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 2 BauNVO:

*„Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“*

Durch die Anordnung von Baulinien werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt. Gleichzeitig wird durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, da zusammenhängende Freiflächen ebenfalls klar definiert werden und eine übermäßige innere Erschließung der Grundstücke entfällt.

Durch den im Vergleich zum „alten“ Bebauungsplan geänderten Verlauf der Baulinie soll eine flexiblere, den heutigen Ansprüchen gerecht werdende Nutzbarkeit des Grundstücks erreicht werden.

#### 5.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

### **Festsetzung**

Die Hauptfirstrichtung ergibt sich aus der Planzeichnung.

### **Erklärung / Begründung**

Durch die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlage wird die Orientierung der Gebäude innerhalb des Baufeldes festgelegt. Dies dient wie die Anordnung der Baulinien und Baugrenzen der Ortsgestaltung und der optisch harmonischen Eingliederung der Gebäude in ihre Umgebung.

## 5.6 VERKEHR

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

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

## 5.7 LÄRMSCHUTZ

### **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.

### **Erklärung / Begründung**

Die Festsetzung wurde vom bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan „GEGENÜBER DER KLINIK“ unverändert übernommen.

## 5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 85 LBO)

### **Dach**

Als Dacheindeckung sind im Mischgebiet nur naturrote Ziegelmaterialeindeckungen zulässig.

## 5.9 HINWEISE

### **Bodenbewegung**

Die Saarbergwerke AG empfiehlt eine gegen Bodenbewegungen wenig empfindliche Bauweise.

## 5.10 ABWÄGUNG/AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Sulzbach als Planungsträger beim Bebauungsplan Nr. 58/1 "Gegenüber der Klinik - 1. Änderung" die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt Sulzbach ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials

- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind aufgrund der lediglich geringfügigen Änderung der Festsetzungen (Änderung der Zahl der Vollgeschosse in einem Teilbereich von I auf IV, Nutzungsänderung im Dachgeschoss von Gewerbe- auf Wohnnutzung, Änderung der zulässigen Geschossflächenzahl von 2,6 auf 3,6, Änderung der Höhe baulicher Anlagen von 9,0 – 9,3 auf 10,0m, Entfallen einer Baulinie, Änderung einer Baugrenze) keine Auswirkungen zu erwarten.

#### 5.11 FAZIT

Aufgrund der nicht zu erwartenden Auswirkungen der Planung beabsichtigt die Stadt Sulzbach, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58/1 "Gegenüber der Klinik - 1. Änderung".