

## **Satzung**

zur Festlegung und Abrundung des bebauten Gebietes im Außenbereich als eine im Zusammenhang bebauten Ortsteil

---

Beschlossen in der Sitzung des Umwelt-, Bau- und Planungsausschusses am 4.12.2008.  
Veröffentlicht durch Niederlegung im Stadtbauamt der Stadtverwaltung (Rathausgasse 2, Zimmer 3) vom 19.1.2009 bis einschließlich 23.2.2009.  
Hinweis auf die Niederlegung an den Anschlagstellen in der Zeit vom 19.1.2009 bis einschließlich 23.2.2009.

---

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg erläßt aufgrund des Art. 34 Abs. 4 Ziffer 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 21. Dezember 2006 (BGBl I S. 3316) in Verbindung mit Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), geändert durch § 7 des Gesetzes vom 22. Juli 2008 (GVBl. S. 479) und Art. 23 ff Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 958) folgende

## **Entwicklungssatzung**

zur Festlegung und Abrundung des bebauten Gebietes im Außenbereich als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan M 1:1000 des Stadtbauamtes vom 7.5.2007 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung. Im Einzelnen sind dies die Grundstücke mit den FINrn. 1350 und 1355, Gemarkung Kötzersricht.

### **§ 2**

#### **Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

### **§ 3**

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für die Bauparzellen wird ein „Allgemeines Wohngebiet - WA“ im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Auf die Einhaltung der Abstandsflächen gem. BayBO wird hingewiesen.

## **§ 4 Bauvorschriften**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 4 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO i. V. m. Art. 91 Abs. 1 und 2 BayBO folgende Bauvorschriften festgesetzt:

Die vorgesehenen Flächen für die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt auf den Flurstücken mit den Nummern 1350 und 1355 sind im Sinne der Eingriffsregelung verbesserungsfähig. Die geplanten Ausgleichsflächen sind durch Entfernen der Nadelbaumarten zu einem naturnahen Waldrand umzubauen. Dabei ist auf die Stufung von Großbäumen im Waldinnenbereich über Kleinbäume bis zu Sträuchern zu achten. Es ist die Falltiefe zu Gebäuden gemäß Forstverwaltung von 35 m einzuhalten oder beim Hausbau ein verstärkter Dachstuhl einzuplanen. Die vorhandenen Laubgehölze können diese gestufte Struktur übernehmen. Es ist ein Hochstaudensaum mit 2 bis 3 m Breite zu belassen und periodisch alle 2 bis 3 Jahre zu mähen.

Für die Bepflanzung auf den einzelnen Parzellen sind standortheimische und standortentsprechende Arten zu verwenden. Grundstückseinfassungen mit Nadelhölzern und exotischen Pflanzenformen, wie auffallend buntblättrige Sorten und Gehölze mit unnatürlichen Wuchsformen, sind verboten (z. B. Thujen, Zedern, Zypressen).

Bei Einfriedungen ist auf durchgehende Sockel, Kantensteine oder Randplatten zu verzichten, um die Wanderbeziehungen wildlebender Kleintierarten (z. B. I nicht zu unterbrechen. Als Einfriedungen sind auch Bepflanzungen aus freiwachsenden Hecken zulässig. Vorgärten von unter 5 m Breite sollten möglichst ohne Einfriedung bleiben.

Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Befestigte Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten usw. sind versickerungsfähig herzustellen, z. B. mit Rasengittersteinen, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundenen Decken oder Schotterrasen usw.. Bituminöse Deckschichten sind daher ausgeschlossen.

Die dezentrale Sammlung von Regenwasser in Tanks, Zisternen o. ä. und Verwendung als Brauchwasser (Toilettenspülung, Gartenbewässerung...) zur Entlastung der Wasserversorgung und Entsorgung wird empfohlen. Auf Antrag kann die Versickerung von Niederschlagswasser bei versickerungsfähigen Bodenverhältnissen über entsprechende Anlagen in den Untergrund zugelassen werden. Die Genehmigung kann im Baubescheid unter gewissen allgemein gültigen Auflagen ohne Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes mit erteilt werden.

**§ 5**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Sulzbach-Rosenberg, den 9.1.2009  
STADT SULZBACH-ROSENBERG

A handwritten signature in purple ink, appearing to read 'Geismann', written in a cursive style.

Geismann  
1. Bürgermeister

STADT SULZBACH-ROSENBERG  
STADTBAUAMT  
Az: 610.11/4-62-2a Sb/Str.--

Vorliegendes Zeich-/Schriftstück wurde  
entw. durch die Anordnung ordnungsge-  
mäß veröffentlicht und ortsüblich be-  
kanntgemacht.

92237 Sulzbach-Rosenberg  
STADT SULZBACH-ROSENBERG  
i.A.

25.09.02

1.

# BEKANNTMACHUNG

## Entwicklungssatzung Zur Festlegung und Abrundung des bebauten Gebietes im Außenbereich als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil

In seiner Sitzung am 4.12.2008 beschloss der Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss für das in der Satzung näher bezeichnete Gebiet die Entwicklungssatzung zur Festlegung und Abrundung des bebauten Gebietes im Außenbereich als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß Art. 34 Abs. 4 Ziffer 3 des Baugesetzbuches (BauGB)

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan M 1:1000 des Stadtbauamtes vom 7.5.2007 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung. Im Einzelnen sind dies die Grundstücke mit den FINrn. 1350 und 1355, Gemarkung Kötzersricht.

Die Satzung tritt mit dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Satzung mit ihren Anlagen liegt nunmehr dauernd zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Sie kann während der üblichen Dienstzeiten im Stadtbauamt Sulzbach-Rosenberg, Rathausgasse 2, Zimmer 14, eingesehen werden. Außerhalb der Dienstzeiten können Termine zur Einsichtnahme vereinbart werden (Tel. 09661/510141).

Des Weiteren wird auf § 215 BauGB – Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften- verwiesen.

Demnach werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Satzung und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Sulzbach-Rosenberg unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Sulzbach-Rosenberg, den 9.1.2009

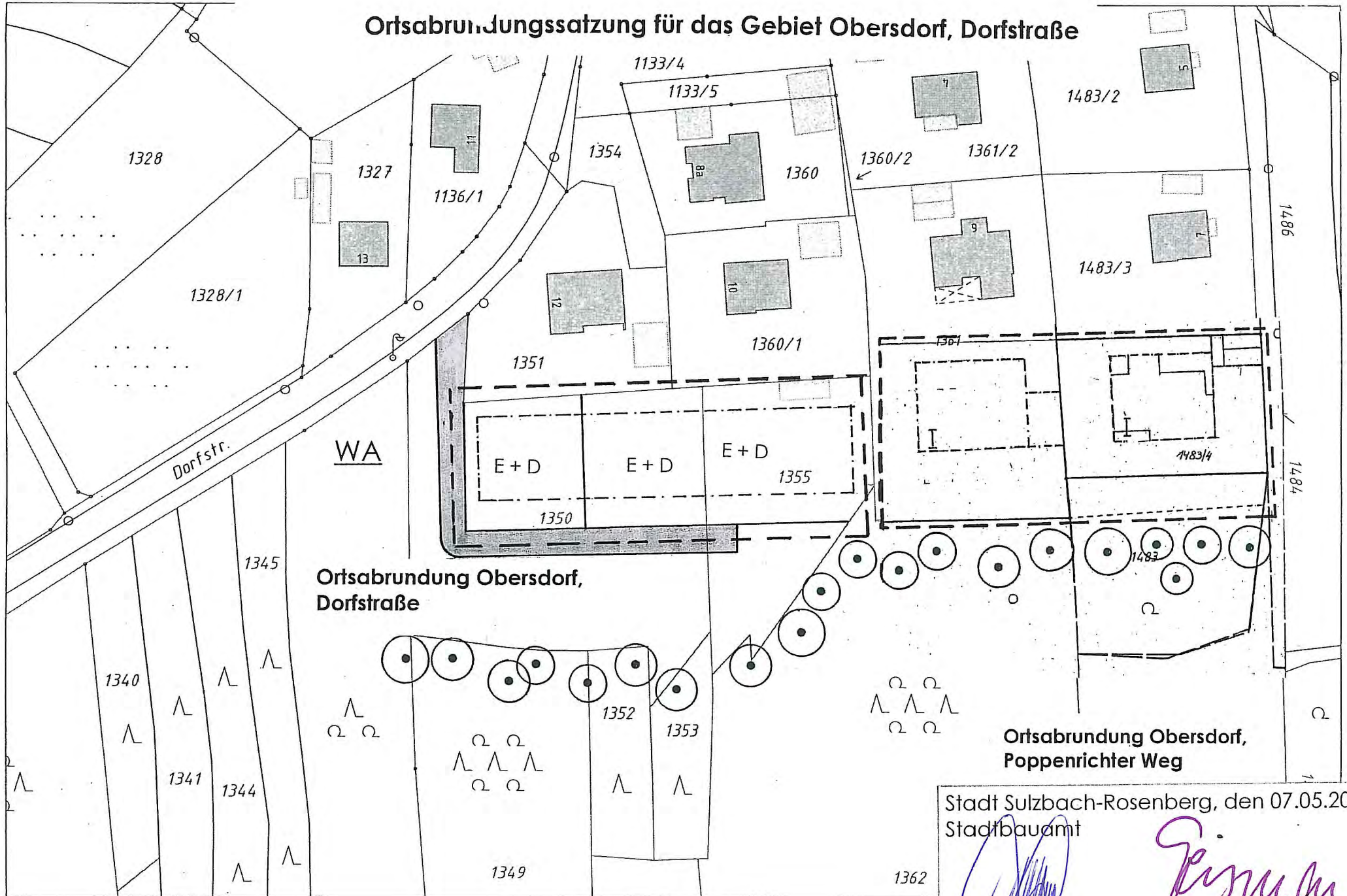
Stadt Sulzbach-Rosenberg

  
Koller  
2. Bürgermeister

### 2. Veröffentlichungen:

- 2.1 an den Anschlagstellen in der Zeit vom 19.1.2009 bis 23.2.2009
- 2.2 im redaktionellen Teil der Sulzbach-Rosenberger Zeitung

# Ortsabrundungssatzung für das Gebiet Obersdorf, Dorfstraße



**Ortsabrundung Obersdorf,  
Dorfstraße**

**Ortsabrundung Obersdorf,  
Poppenrichter Weg**

Stadt Sulzbach-Rosenberg, den 07.05.2007  
Stadtbauamt

*Rebhan*  
Rebhan  
Stadtbaumeister

*Geismann*  
Geismann  
1. Bürgermeister