



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A. FÜR FESTSETZUNGEN**

- Nutzungsschablone**
- Baugebiet
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Grundflächenzahl
  - Bauweise
  - Dachform

**Art der baulichen Nutzung**

- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

- 10,0 Bauweisenzahl (BMZ)
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- TH max. maximale Traufhöhe

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- 0 offene Bauweise
- Baugrenze
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- 15 - 42 Dachneigung
- Firstrichtung (zwingend)

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsleitgrün
- öffentliche Parkplätze

**Grünflächen**

- öffentliche Grünflächen

**Nutzungsregelungen**

- Pflanzgebot für Bäume und Sträucher
- Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher
- Pflanzgebot, Erhaltungsgebot und sonstige Bepflanzung

**sonstige Planzeichen**

- Böschung
- Sichtdreieck
- Trafostation
- Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Aufschüttung des Geländes

**B. FÜR HINWEISE**

- bestehende Gebäude
- ursprüngliche Flurstücksgrenzen
- Grundstücksgrenzen der parzellierten Grundstücke
- Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über NN

**PRÄAMBEL**

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. Seite 2253), zuletzt geändert durch Evertr. vom 31.08.1990 (BGBl. II, Seite 889, 1122), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 27 Bayerisches Abfallwirtschaftsgesetz vom 28.06.1990 (GVBl. Seite 213) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (Seite 555) folgenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet LOHE I", bestehend aus Planteil einschließlich zeichnerischer Festsetzungen, textlicher Festsetzungen und einem Grünordnungsplan; eine Begründung ist beigelegt. Im Planteil ist der räumliche Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt; in der Begründung sind die einzelnen Grundstücke numerisch aufgeführt.

**WEITERE FESTSETZUNGEN:**

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Entsprechend der Abgrenzung der baulichen Nutzung im Bebauungsplan gilt:  
Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO,  
Industriegebiet GI nach § 9 BauNVO.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ), Bauweisenzahl (BMZ) und die Traufhöhe (TH):  
- TH max. 7,0 m  
- GRZ 0,8; BMZ 10,0
- 3. BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
  - 3.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
  - 3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
  - 3.3 Auf den künftigen Betriebsgrundstücken wird pro Betrieb eine Herkwahlung zugelassen.
- 4. WEGE UND LAGERPLÄTZE**
  - 4.1 Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind entsprechend zu befestigen. Eine ungeklärte Einleitung ins Trennsystem ist nicht zulässig. Alle anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind in den Regenwasserkanal einzuleiten.
  - 4.2 Es ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem Aussagen zur Flächenbefestigung und Bepflanzung getroffen werden. Die Flächenbefestigung ist auf ein Minimum zu begrenzen.
  - 4.3 Sämtliche erforderlichen Hofflächen müssen mit versickerungsfähigen Materialien befestigt werden, soweit es keine Bedenken aus der wasserrechtlichen Sicht gibt.
- 5. DÄCHER**  
Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 42° bei Dachausbau und 15 - 20° bei Hallenbauweise zulässig.
- 6. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAUKÖRPER**
  - 6.1 Anbauten und Nebenanlagen haben sich in ihrem Charakter (Dachform, Gebäudestellung, Farbgebung etc.) dem Hauptgebäude anzupassen.
  - 6.2 Grelle, leuchtende Farben sind unzulässig, es sind gedeckte Töne zu verwenden.
  - 6.3 Werbeanlagen gemäß BayBO Art. 13, Wechsellicht und grelle Farben sind ausgeschlossen.
- 7. UMWELTSCHUTZ**  
Im Hinblick auf die bereits vorhandene Vorbelastung durch die Neue Maxhütte Stahlwerke GmbH erhalten die neu anzusiedelnden Betriebe einen Orientierungswertanteil als Immissionsrichtwertanteil für den Tag (7 Uhr bis 22 Uhr), während der Nacht (22 Uhr bis 7 Uhr) sind keine Lärmemissionen zulässig (0,5B (A)).  
Der Immissionswertanteil für die jeweilige Bauwerkzeile bzw. für den jeweiligen Betrieb ist mit dem Landratsamt Amberg-Sulzbach, Immissionsschutzbehörde, festzulegen.  
\* Die Käufer verpflichten sich zur Anpflanzung von 2-3 Großbäumen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- A** Für die Erarbeitung des Planentwurfes  
Nürnberg, den 17.03.1995  
*August*
- B** Der Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg hat in seiner Sitzung vom 31.01.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet LOHE I" beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 17.02.1995 nach § 2 Abs. 1, BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Sulzbach-Rosenberg, den 17.03.1995  
*Rein*  
1. Bürgermeister
- C** Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 1995 hat in der Zeit vom 20.02.1995 bis 17.03.1995 nach Bekanntmachung am 17.02.1995 stattgefunden.  
Sulzbach-Rosenberg, den 17.03.1995  
*Rein*  
1. Bürgermeister
- D** Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 1995 wurde mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.05.1995 bis 26.05.1995 nach Bekanntmachung am 12.05.1995 öffentlich ausgestellt.  
Sulzbach-Rosenberg, den 26.05.1995  
*Rein*  
1. Bürgermeister
- E** Der Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg hat mit Beschluss vom 04.07.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom April 1995 als Satzung beschlossen.  
Sulzbach-Rosenberg, den 04.07.1996  
*Rein*  
1. Bürgermeister
- F** Der Bebauungsplan ist am 27.10.2000 gemäß § 12 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt Amberg-Sulzbach hat innerhalb der dreimonatigen Frist mitgeteilt, daß keine Beanstandungen vorliegen.  
Sulzbach-Rosenberg, den 27.10.2000  
*Rein*  
1. Bürgermeister
- G** Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) wurde am 27.10.2000 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
Sulzbach-Rosenberg, den 27.10.2000  
*Rein*  
1. Bürgermeister

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000**



**STADT  
SULZBACH-ROSENBERG**  
LANDKREIS: AMBERG-SULZBACH

**BEBAUUNGSPLAN**  
**GEWERBE- UND  
INDUSTRIEGEBIET**  
**"LOHE I"**

Stadt  
Sulzbach-Rosenberg  
*Rein*  
1. Bürgermeister

DEZ. 1993  
MÄRZ 1994  
MÄRZ 1995  
NÜRNBERG, IM APRIL 1996

ARCHITEKTURBÜRO  
**HANS AUGUSTIN**  
DIPLO.-INGENIEUR (FH)  
HANS AUGUSTIN \* WERNER AUGUSTIN  
96459 NÜRNBERG, GABELSBERGERSTRASSE 39  
TEL.: (0911) 444139 TELEFAX (0911) 435411