

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGS-UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"OBERSCHWAI-NORDSTRASSE" SULZBACH-ROSENBERG

- TECHNISCHE FESTSETZUNGEN:**
- § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (GEM. § 4 BAUVVO)**
 Das Baugelände ist als "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Es gliedert sich in:
 • Baulichen in offener Bauweise
 • Öffentliche Verkehrsflächen
 • Öffentliche Grünflächen
- § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
 Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß der Eintragung in der Planzeichnung als Höchstgrenze auf 2 festgesetzt. Bei den Hauptgebäuden wird die Grundflächenzahl auf max. 0,3, die Geschosflächenzahl auf kleiner 0,8 festgelegt.
- § 3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
 Auf dem der Straße abgewandten Teil der Bauparzellen werden außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zusätzlich nach "Tischchen", Gartentischen und Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von max. 8 m². Es wird je Bauparzelle, außer der Garage, nur ein zusätzliches Nebengebäude gestattet. Das Ortsbild darf durch nicht gestört werden. Wädicke und Bänke wie in § 6, Nebengebäude beschreiben.
 Vor den Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5 m² anzubringen. Zufahrten zu Garagen und Stellplätze dürfen nur in notwendigem Umfang befestigt werden. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinfelder mit Rasterfügen, wassergebundene Decken, Schottersteinen oder Pflastersteinen mit durchlässigen Zwischenräumen, Aufspalten mit Terrassenflächen mit max. 20 m² in der überbaubaren Fläche.
 Trepfen, Garagen an der Grundstücksgrenze zulässig, so ist die gegenüber der Grenze ein Grün- bzw. Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten vorzusehen.
- § 4.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
 Die Wohngebäudegestaltungen sind parallel zur Festschreibung des Gebäudes zu erstellen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Festschreibungen sind bindend.
 Bei den Parzellen 5, 8, 16, 17 kann abgewichen vom Plan die Festschreibung um 90° gedreht werden.
- § 4.8 LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN**
 Auf eine mögliche Lärmentwicklung durch einen Betriebsantrieb und einen Kletterantrieb im Süden des Parzellenbereiches ist bei den Parzellen 17 – 21 mit einer geeigneten Grundrisseinstellung und den Einbau von Lärmschutzschirmen gegebenenfalls zu reagieren.

- § 9 ERSCHIESSUNGSANLAGEN**
 Die Erschießungsanlage (s. Replanschicht 1) erfolgt über eine 5,50 m breite Straße mit Mehrverkehrsfahrten. Breite 1,8 m. Der Ausfahrtsbereich ist 4,5 m breit ausgebaut. Der Einfahrtsbereich zur Oberschwai-Nordstrasse beträgt 7 m. Straßeneinbauten mit Asphalt und Grundplattenentwässerungen. Geländehöhe ist als Höhenlinien eingezeichnet. Das Baugelände wird im Mischsystem entwässert. Der Mischwasserkanal ist nicht tief genug um alle eventuellen Kellerkellergeschosse zu entwässern. Das Baugelände wird mit Erdarbeiten der E+0 m mit elektrischer Energie versorgt.
- § 10 BEPFLANZUNG**
 Folgende Bepflanzungen sind nach den Darstellungen des Bebauungsplanes auf öffentlichen Grund anzubringen:
 • Bepflanzung des Straßenraumes mit Bäumen
 • Bepflanzung öffentlicher Grünflächen des Baugeländes
 Bepflanzung auf privaten Flächen:
 • pro 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.
 Für die öffentlichen Gehölzplantagen sind Arten gemäß der Anleihe zu verwenden. Die Bäume sind mind. in der Größe 3 x x, STU 14 - 18 zu pflanzen, die Sträucher in 2x 80/100.
 Private Gärten und Vorgärten sollen mit heimischen Sträuchern, Hecken, Laubbäumen und Stauden bepflanzt werden. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen.
 Vorschlagsliste für Baumfällungen:
 Obstbäume: Apfel, Nussbaum, SLU, 10/12cm
 Ahorn in Sorten:
 Linde
 Esche
 Vogelbeere
 Weibullrose
 Vorschlagsliste für Wildgehölzführung:
 Hasel, Wildrose, Schlehe, Liguster, Hartriegel, Faulbaum, Weiden in Sorten, Eberesche
 Nicht gepflanzte werden dürfen exotische Pflanzenformen wie:
 Hänge-, Trauer- oder Pyramidenformen, Koniferen, Thuja (Lebensbaum)
 bundfremde Gehölze (wie Silber-, rot-, gelb- oder weißblau) nicht.
 Die extensive Begrünung von Dächern auf Neben- und Kleingebäuden ist zugelassen. Zu Kabeln und Leitungen im Straßenraum sind bei 2,5 m Abstand anzuhaken; ist dies nicht möglich sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen gem. Merkblatt über Baumstamm- und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen.
- § 11 GRUNDWASSER, REGENWASSER**
 Dies von den Dachflächen gesammelte Regenwasser soll zur weiteren Verwendung in Zisternen gesammelt werden, oder zur Erzeugung der Grundwasser auf dem eigenen Flächenbereich verwendet werden. Bei der Verdrängung ist die Niederschlagswassererhaltungsanordnung (NWRE) mit der hierin enthaltenen technischen Regeln zu beachten. Dünnschichten dürfen bei einer Versickerung nicht beantragt werden.
- § 12 ERNEUERBARE ENERGIEN**
 Die Verwendung von Kollektoren für Photovoltaische Anlagen ist bis zu einer Fläche von 10 m² / Hauseneinheit zugelassen. Flächen für Photovoltaische Anlagen bis 20 m².

- § 13 FEUERUNGSANLAGEN**
 Feuerungsanlagen dürfen nicht mit Brennstoffen betrieben werden, welche die Luft erheblich verunreinigen. Hierzu gehören insbesondere feste Brennstoffe nach § 1 Abs. 1 Nr. 1-8 der 1. BImSchV (z.B. Holz, Steinkohle, Braunkohle, Anthrazit). Holzheizungen mit Pufferspeicher sowie Kachel-, Kaminöfen mit niedrigen Abgas- und Rauchschmelzen sind von dieser Einschränkung nicht betroffen.
- § 14 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**
 Abgrabungen und Aufschüttungen sind weitestgehend zu vermeiden. Die Beschneidungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu befestigen.
 Stützmauern auf dem Grundstück bis 80 cm Höhe, möglichst aus Naturstein, in mehr als 1m Abstand von der Grenze sind zulässig.
 Die archaische Befundstruktur muß im Vorgriff auf die Bebauung untersucht werden. Dies erfolgt beim Einbau durch Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege. Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist ein vorläufiges Einleitungsverfahren nach Art. 7 Abs. 1 (2) des Bundesdenkmalgesetzes und der Landesdenkmalgesetze zu befolgen.
- § 15 GRENZABSTÄNDE**
 Ein Mindestabstand der Hauptgebäude zur Grundstücksgrenze von 4,0 m wird festgelegt, soweit sich aus den Zeichnerischen Festsetzungen der Baugruppen keine anderen Abstände ergeben.
- § 16 BEGRÜNDUNGS ZIELE UND ZWECHE DER BEPFLANZUNG**
 Mit Stützungsbeschluss vom 22.01.02 wurde vom Umweltschutzbau- und Planungsausschuss die Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für den Bereich "Oberschwai-Nordstrasse" mit den Flurnummern 239, 240, 238, 221, Teilfläche von 237, Gemarkung Sulzbach-Rosenberg beschlossen.
 Die weiterhin anstehende Nachfrage nach Einfamilienhäusern veranlaßt die Stadt die Bebauungsänderung durchzuführen.
 Die Baugruppe ist Bestand des rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in der Fassung vom 24.03.1992.
 Bodenschützliche Maßnahmen werden privatrechtlich durchgeführt.
 Die Erreichung zwischen der Stadt Sulzbach-Rosenberg und den Grundstückseigentümern wird mit einer Einleitungsvertrag geregelt.
 Die Baugruppe ist Bestandteil des Bebauungsplans über die Ober- und Unterstrasse. Die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche ist durch eine Fußgänger- und Radfahrer- und an der Ober- und Unterstrasse gesichert.
 Die Durchgrünung des Baugeländes erfolgt über Bepflanzungen im Straßenbereich und Bepflanzungen auf den Baugrundstücken.
 Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung wurde geprüft. Einem Ausgleich ist auf Grund der Durchgrünung auf privaten und öffentlichen Flächen nicht erforderlich.

- VERFAHRENSVERMERKE:**
- A) FÜR DIE AUSARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES "OBERSCHWAI-NORDSTRASSE" SULZBACH-ROSENBERG, 4.3.2002 ARCHITECTURBURO SELIGER**
- B) DER UBPL-AUSSCHUSS HAT IN SEINER SITZUNG VOM 22.1.2002 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 22.04.2002 ORTSBÜBLICH BEKANNT GEMACHT.**
- C) DIE VORGEGEGENE BÜRGERBETEILUNG GEMÄß § 3 (4) BAUGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG DES VORENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN HAT WÄHREND DER ZEIT VOM 23.04.2002 BIS EINSCHLIESSLICH 24.05.2002 STATTGEFUNDEN.**
- D) DIE VORANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABSATZ 1 BAUGB ERFOLGTE INNERHALB EINES MONATS, BEGINNEND MIT DEM ZUGANG DER AUFORDERUNG VOM 18.04.2002.**
- E) DER UBPL-AUSSCHUSS HAT IN SEINER SITZUNG VOM 08.08.2002 DEN BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN GEBILIGT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG BESCHLOSSEN.**

- F) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 4.3.2002, ERG. 01.08.2002, 20.09.2002 WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG, DEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN, LEGENDE UND LANDSCHAFTS-ÖKOLOGISCHEN AUSFÜHRUNGEN GEMÄß § (2) BAUGB IN DER ZEIT VOM 09.10.2002 BIS EINSCHLIESSLICH 11.11.2002 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.**
- G) DIE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB ERFOLGTE INNERHALB EINES MONATS, BEGINNEND MIT DEM ZUGANG DER AUFORDERUNG VOM 30.09.2002.**
- H) DIE BEHANDLUNG DER FRISTGEMÄSS ENGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER BEDEKEN UND ANREGUNGEN PRIVATER EINWANDER BEZÜGLICH DER ERGÄNZENDEN STELLUNGNAHMEN ERFOLGTE IN DER SITZUNG DES UMWELT-, BAU- UND PLANUNGS-AUSSCHUSSES AM 30.01.2003**
- I) DER UMWELT-, BAU- UND PLANUNGS-AUSSCHUSS HAT MIT BESCHLUSS VOM 30.01.2003 DEN BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN GEMÄß § 10 BAUGB IN DER FASSUNG DER LETZTEN ÄNDERUNG VOM 18.01.2003 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.**
- K) DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN WURDE AM 22.04.2002 GEMÄß § 6 (5) BAUGB ORTSBÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG, UND DER EINGRIFFSAUSGLEICH MITTEILUNG WIRD MIT DEM TAG DER BEKANNTMACHUNG RECHTSWIRKSAM. ER WIRD NUNMEHR DAUERND ZU JEDERMANNS EINSICHT BEFRIEGELT, OBER SEINEN INHALT WIRD AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN.**

Sulzbach-Rosenberg den 12.11.2002
 Geismann, 1. Bürgermeister

Sulzbach-Rosenberg den 12.11.2002
 Geismann, 1. Bürgermeister

Sulzbach-Rosenberg den 28.05.2002
 Geismann, 1. Bürgermeister

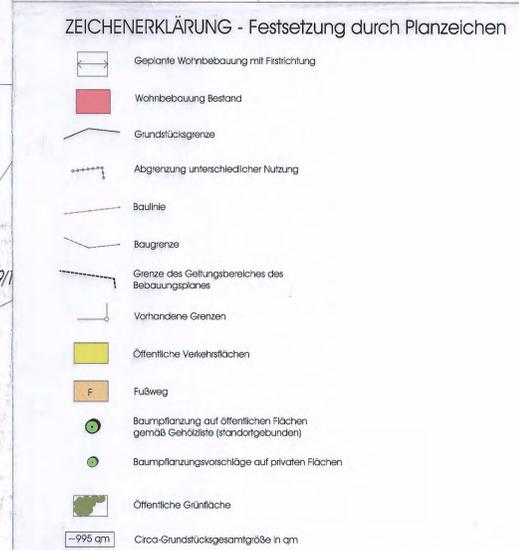
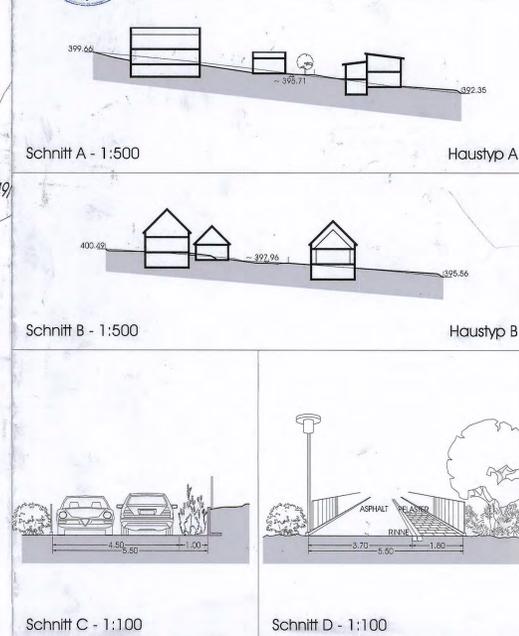
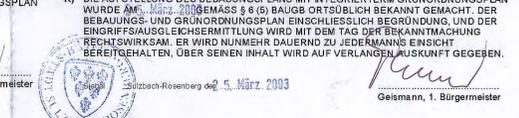
Sulzbach-Rosenberg den 28.05.2002
 Geismann, 1. Bürgermeister

Sulzbach-Rosenberg den 31.01.2003
 Geismann, 1. Bürgermeister

Sulzbach-Rosenberg den 31.01.2003
 Geismann, 1. Bürgermeister

Sulzbach-Rosenberg den 31.01.2003
 Geismann, 1. Bürgermeister

Sulzbach-Rosenberg den 09.08.2002
 Geismann, 1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN - GRÜNORDNUNGSPLAN
OBERSCHWAI-NORDSTRASSE

Maßstab: 1:500 - 1:100
 Plan-Nr. 239

Datum: 04.03.2002
 Ergänz: 01.08.2002, 09.08.2002, 16.01.2003

Dipl. Ing. Peter Seliger, Architekt VFA
 Neustadt 18, 92237 Sulzbach-Rosenberg
 Tel.: 09661/1091-0 Fax: 1091-20

Übersichtslageplan M. 1 : 5000



Stadt
Sulzbach-Rosenberg

Sulzbach-Rosenberg, 16.01.2003
Stadtbauamt

Geismann
1. Bürgermeister

Rebhan
Stadtbaumeister

S a t z u n g

für den Bauleitplan (Bebauungsplan) mit integriertem Grünordnungsplan „Oberschwaigstraße/Nordstraße“

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. Dezember.2001 (BGBl. I S.3762), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. Aug. 1997 (GVBl. S. 433 ber. 1998 S. 270, Bay. RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Aug. 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 12 des Zweiten Bayerischen Gesetzes zur Anpassung des Landesrechts an den Euro vom 24.04.2001 (GVBl. S. 140), erlässt die Stadt Sulzbach-Rosenberg, Landkreis Amberg-Sulzbach, folgende

S a t z u n g

für den Bauleitplan (Bebauungsplan) mit integrierten Grünordnungsplan „Oberschwaigstraße/Nordstraße“

§ 1

Der Geltungsbereich des Bauleit- und Grünordnungsplan umfasst die Flurstücke Nr. 221, 237 Teilfläche, 238,239,239/1 und 240 der Gemarkung Rosenberg.

Das Planungsgebiet wird im Westen von der Oberschwaigstraße, im Norden von der vorhandenen Bebauung entlang der Oberschwaigstraße (Hs. Nr. 10 und 12) bzw. der Nordstraße und im Osten von der Nordstraße umgrenzt. Im Süden verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der ehemaligen TuS-Turnhalle und dem Kindergarten "Herz-Jesu" sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der an der Kettelerstraße anliegenden Bebauung bis zur Oberschwaigstraße.

Der genaue Umgriff ist aus dem Bauleitplanentwurf der Architekten Seliger und Neidl, Sulzbach-Rosenberg, in der Fassung der letzten Änderung vom 16.01.2003, zu ersehen.

Für das gesamte Baugebiet, das eine Größe von ca. 1,93 ha aufweist und aus dem rechtgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt ist, wird ein allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Der vom Architekten P. Seliger, Sulzbach-Rosenberg erstellte Bauleitplan (Bebauungsplan) In der Fassung vom 04.03.2002, geändert am 01.08.2002, 20.09.2002 und 16.01.2003, mit Bebauungsvorschriften, Legende, Begründung sowie die von dem Landschaftsarchitekten M. Neidl, Sulzbach-Rosenberg, eingearbeitete Grünordnungsplanung mit Erläuterungsbericht gleichen Datums sind Bestandteil dieser Satzung .

§2

Die Satzung tritt mit dem Tag Ihrer Bekanntmachung in Kraft“

Sulzbach-Rosenberg, 30.01.2003
Stadt Sulzbach-Rosenberg



Geismann
1. Bürgermeister

1.

BEKANNTMACHUNG

Inkrafttreten des Bauleitplans (Bebauungsplans) mit integriertem Grünordnungsplan „Oberschwaigstraße/Nordstraße“

Der Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss der Stadt Sulzbach-Rosenberg hat am 30.1.2003 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Oberschwaigstraße/Nordstraße“ nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bauleit- und Grünordnungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 221, 237 Teilfläche, 238, 239, 239/1 und 240 der Gemarkung Rosenberg.

Das Planungsgebiet wird im Westen von der Oberschwaigstraße, im Norden von der vorhandenen Bebauung entlang der Oberschwaigstraße (Hs. Nr. 10 und 12) bzw. der Nordstraße und im Osten von der Nordstraße umgrenzt. Im Süden verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der ehemaligen TuS-Turnhalle und dem Kindergarten "Herz-Jesu" sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der an der Kettelerstraße anliegenden Bebauung bis zur Oberschwaigstraße.

Der genaue Umgriff ist aus dem Bauleitplanentwurf der Architekten Seliger und Neidl, Sulzbach-Rosenberg, in der Fassung der letzten Änderung vom 16.01.2003, zu ersehen.

Für das gesamte Baugebiet, das eine Größe von ca. 1,93 ha aufweist und aus dem rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt ist, wird ein allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Der vom Architekten P. Seliger, Sulzbach-Rosenberg erstellte Bauleitplan (Bebauungsplan) in der Fassung vom 04.03.2002, geändert am 01.08.2002, 20.09.2002 und 16.01.2003, mit Bebauungsvorschriften, Legende, Begründung sowie die vom Landschaftsarchitekten M. Neidl, Sulzbach-Rosenberg, eingearbeitete Grünordnungsplanung mit Erläuterungsbericht gleichen Datums sind Bestandteil dieser Satzung.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Oberschwaigstraße/Nordstraße“ tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB).

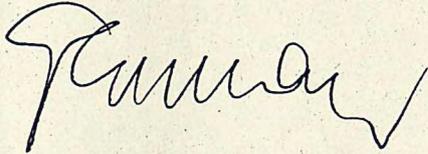
Der rechtsverbindliche Bauleit- und Grünordnungsplan liegt nunmehr mit allen vorgenannten Unterlagen dauernd zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt des Bebauungsplans wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Er kann während der üblichen Dienstzeiten im Stadtbauamt Sulzbach-Rosenberg, Rathausgasse 2, Zimmer 14, eingesehen werden.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung der o.g. Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, Mängel in der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Sulzbach-Rosenberg geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Sulzbach-Rosenberg, den 19.3.2003

Stadt Sulzbach-Rosenberg



Geismann
1. Bürgermeister

2. Veröffentlichungen:

- 2.1 an den Anschlagstellen in der Zeit vom 25.3.2003 bis 25.4.2003
- 2.2 im redaktionellen Teil der Sulzbach-Rosenberger Zeitung

**Vorliegendes Druck-/Schriftstück wurde
entsprechend der Anordnung ordnungsge-
mäß veröffentlicht und ortsüblich be-
kanntgemacht.**

**8458 Sulzbach-Rosenberg
STADT SULZBACH-ROSENBERG**

I.A.

Pinner, 13.05.2003