

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

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**
- § 1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG (GEM. § 4 BAUNVO)**
 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 den der Straße abgewandten Teil der Bauparzellen werden außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zusätzlich nach "Tischchen", Gartenläden 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. Wände und Breite 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 Betonsteinpflaster mit Rasterfügen, wassergebundene Decken, Schottersteinen oder Pflastersteinen mit durchlässigen Zwischenräumen). Ausgenommen sind Terrassenflächen mit max. 20 m² in der überbaubaren Fläche.
 Trafikale Garagen an der Grundstücksgrenze zulässig, so ist die andere Seite der Grenze ein Grün- bzw. Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten vorzusehen.
- § 4 **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
 Die Wohngebäudebestände sind parallel zur Festschreibung des Gebäudes zu erstellen.
 Bei der Planzeichnung festgesetzten Festschreibungen sind bindend.
 Bei den Parzellen 5, 8, 16, 17 kann abgewichen vom Plan die Festschreibung um 90° gedreht werden.
- § 4 B **LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN**
 Auf eine mögliche Lärmentwicklung durch einen Betriebsbereich und einen Kindergarten im Süden des Parzellenbereiches ist bei den Parzellen 17 – 21 mit einer geeigneten Grundausgestaltung und dem Einbau von Lärmschutzelementen gegebenenfalls zu reagieren.

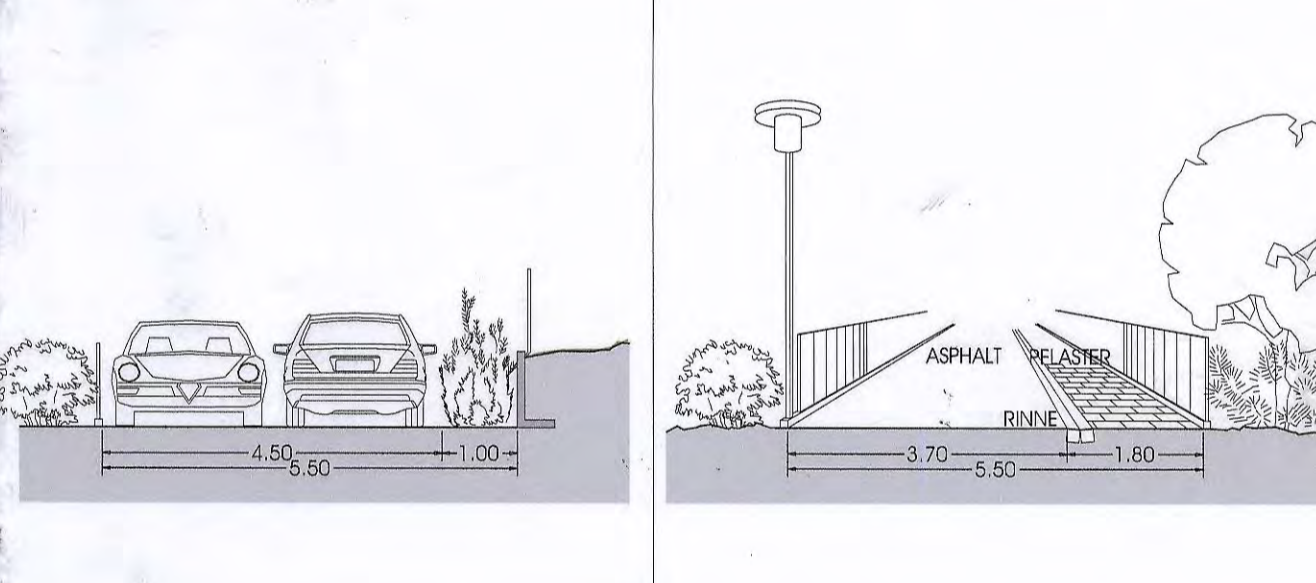
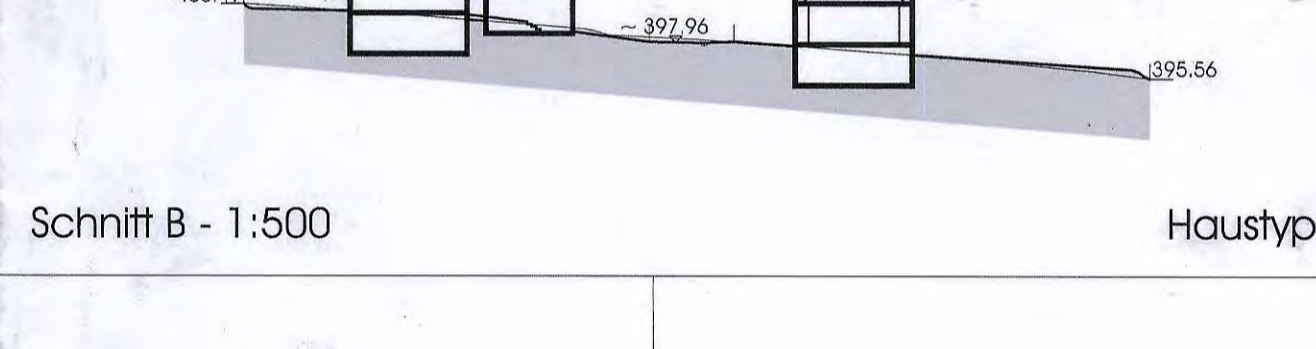
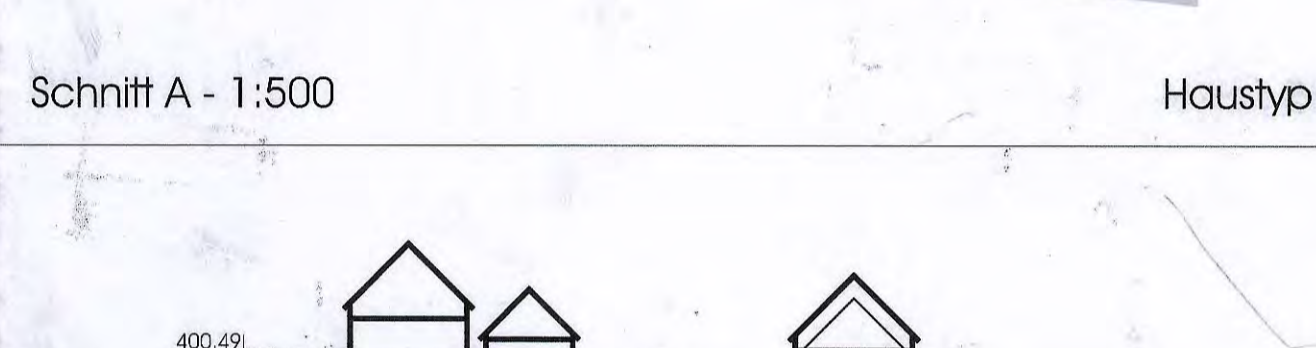
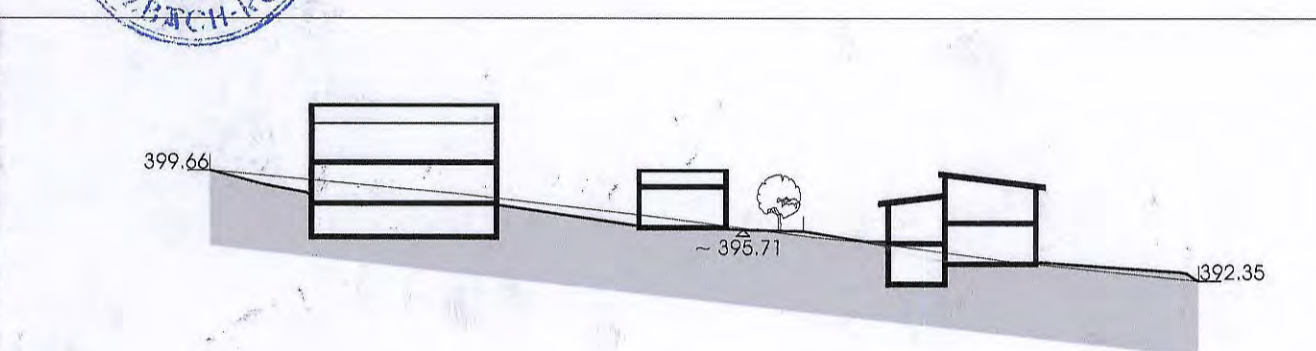
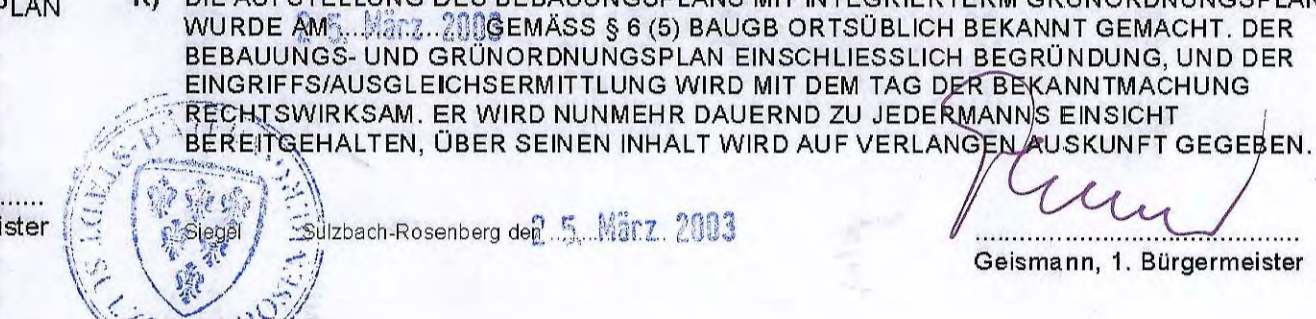
- § 5 **GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE**
 Dem Bauantrag ist auch in allen Fällen des Genehmigungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und des geplanten Geländebaus zu legen. Hier ist als Bezugspunkt die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen.
 Die Proportion des Längens / Systemverhältnisses des Gebäudes muß mindestens 5 : 4 betragen.
 Abstände sind zulässig, wenn sie der Gesamthöhe des Hauptgebäudes ein- oder unterproportional sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).
 Der Außenputz ist als Glatte- oder Rauputz in gedeckten Farben auszuführen.
 Hauptgebäude in massiver Holz- und Holztafelbauweise sind zulässig. Nicht zulässig sind Fassadenverkleidungen aus Metallblechen, Kunststoff- oder Alu-Blenden.
 Anbringung von Werbeanlagen bis 1 m² Anschlagfläche ist möglich. Wechsellicht und Farbomissionen für Leuchtwirke ist unzulässig.
Haustyp B:
 Als Dachformen sind Satteldächer vorgesehen mit einer Dachneigung von 38 - 45° (Giebelhöhe B = E + D). Ein Kniestock ist bis 87 cm zulässig, oberer Schilfschichten und stehende Giebel bis max. 1,5 m Anschlaghöhe. Ausführung nur als Einseitigsteile. Anschlaghöhe max. 1,5 m. Anschlag ist in den mit einer 50% der Dachanschlageshöhe. Dachüberstände können an der Traufe bis 50 cm einseitig. Regenrinne und am Ortsgang bis 30 cm ausgeführt werden. Die Dachüberstände können bei überdachten Balkonen, Terrassen und Eingängen bis zu 150 cm überstand ausgeführt werden, wenn die Überstände nicht 1/3 der Gebäudelänge überschreiten.
- § 6 **NEBENGEBAUDE**
 Nebengebäude sind in gemauelter Bauweise oder Holztafelbauweise nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen zulässig. Die Fassadengestaltung ist den Hauptgebäuden anzupassen. Dachform, Dachneigung und Dachüberstand sind festzusetzen. Angaben für die Hauptgebäude ausfüllen. Dachformen und Höhenausrichtungen sind unzulässig. Bei Dachüberständen in Parzellen mit dem Haustyp B sind auch flacher geneigte Dächer als des der Hauptgebäude zulässig. Flachdachgaragen mit begrüntem Dach sind zulässig.
 Bei Nebengebäuden ist eine Gebäudebreite von max. 8,0 m zulässig. Die Wandhöhe ist lt. Art. 7, Abs. 4 auf 3,00 m begrenzt. Die Dachform und die evtl. Einseitigkeit des Daches in Hauptgebäude ist darauf abzustimmen.
 Bei der Errichtung von Garagen an gemeinsamen Nebengebäude hat sich der Nachbarparzelle in Bezug auf Standort, Bauhöhe, Material, etc. an einen bereits in dieser Form bestehenden Nebengebäude anzuschließen. Soweit Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzstreifen festgesetzt.
- § 7 **ZAHL DER WOHNUNGEN**
 Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- § 8 **EINFRIEDRUNGEN**
 Einfriedrungen sollen nur an den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grenzen errichtet werden. Ihre Höhe darf an den Straßenseiten, Schnittfäden und Straßeneinmündungen nicht mehr als 1,0 m betragen. Zaunsohlen sind nicht zulässig. Der Verlauf der Zaune ist dem Gelände anzupassen. Abstufungen sind nicht zulässig.
 Als Einfriedrungen werden entlang der Straßenseiten senkrechte Holzlatenzäune empfohlen. Rostwärtige Grundstücksgrenzen können auch mit Mischmaterialien angepflegt werden. Bei Vorgärten und rüstwärtigen Grundstücksgrenzen zum Sondernutzen können auch auf Entschleunigung geeignete Materialien verwendet werden.
 Als Einfriedrungen zum Straßenseiten sind auch Befestigungen aus freiwachsenden Hecken zulässig.

- § 9 **ERSCHIESSUNGSANLAGEN**
 Die Erschießungsanlage (s. Regelabschnitt 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 Oberschwagstraße beträgt 7 m. Straßeneinbauten mit Asphalt und Grundplattenentlastungen. Geländehöhe als Rasengrasfläche. Das Baugelände wird im Mischsystem anwesend. Der Mischsystem ist nicht tief genug um alle eventuellen Klettergeschosse zu entwässern. Das Baugelände wird mit Erdarbeiten der E+D mit elektrischer Energie versorgt.
- § 10 **BEPFLANZUNG**
 Folgende Bepflanzungen sind nach den Darstellungen des Bebauungsplanes auf öffentlichen Grund durchzuführen:
 • Bepflanzung des Straßenraumes mit Bäumen
 • Bepflanzung der öffentlichen 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 50/100.
 Private Gärten und Vorgärten sollen mit heimischen Sträuchern, Hecken, Laubbäumen und Stauden bepflanzt werden. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst artarm und extensiv zu pflegen.
 Vorschlagsliste für Baumplantagen:
 Obstbaum: Aln, Hochstamm SLU, 10/12cm
 Aln in Sorten:
 Linde
 Esche
 Vogelbeere
 Weibullrose
 Vorschlagsliste für Wildgehölzplantagen:
 Hasel, Wildrose, Schlehe, Liguster, Hartriegel, Faulbaum, Weiden in Sorten, Eberesche
 Pflanzgröße: Str. 2xv, 60/100
 Nicht gepflanzt werden dürfen exotische Pflanzenarten wie:
 Hänge-, Trauer- oder Pyramidenform, Koniferen, Thuja (Lebensbaum)
 buntdulzige Gehölze (wie Silber-, rot-, gelb- oder weißblau) etc.
- § 11 **GRUNDWASSER, REGENWASSER**
 Dies von den Dachflächen gesammelte Regenwasser soll zur weiteren Verwendung in Zisternen gesammelt werden, oder zur Erzeugung des Grundwassers auf den eigenen Flächen versickert werden. Bei der Versickerung ist die Niederschlagswassererhaltungsordnung (NWRVO) mit dem hierin ergänzenden technischen Regel zu beachten. Dünns dürfen bei einer Versickerung nicht beeinträchtigt 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. 1-6 der 1. BImSchV (z.B. Holz, Steinkohle, Braunkohle, Anthrazit).
 Holzheizungen mit Pufferspeicher sowie Kachel- bzw. 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) bis (3) anzuhängen und zur Dokumentation anzuhängen.
- § 15 **GRENZABSTÄNDE**
 Ein Mindestabstand der Hauptgebäude zur Grundstücksgrenze von 4,0 m wird festgelegt, soweit sich aus den Zeichnerischen Bestimmungen der Baugarten keine anderen Abstände ergeben.
- § 16 **BEGRENZUNGS ZIELE UND ZWECHE DER BEBAUUNG**
 Mit Stützungsbeschluss vom 22.01.02 wurde vom Umwelt-Bau- und Planungsausschuss die Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für den Bereich "Oberschwag und Nordstraße" mit den Flurnummern 239, 240, 238, 221, Teilfläche von 237, Gemarkung Rosenberg beschlossen.
 Die weiterhin anstehende Nachfrage nach Einfamilienhäusern veranlaßt die Stadt die Bebauungsänderung durchzuführen.
 Die Bebauung 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 verbindliche Änderung des Bebauungsplans erfolgt über die Ausschüsse und den Rat. Die Änderung an die öffentliche Verkehrsfläche ist durch eine Rückübernahme an der Jahresfrist und an der Oberhalbstraße durchzuführen.
 Die Durchführung des Bebauungsplans erfolgt über Bepflanzungen im Straßenseitenbereich und Bepflanzungen auf den Baugrundflächen.
 Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung wurde geprüft. Einem Ausgleich ist auf Grund der Durchführung auf privaten und öffentlichen Flächen nicht erforderlich.

- VERFAHRENSVERMERKE:**
- A) FÜR DIE AUSARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES "OBERSCHWAG-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. Sulzbach-Rosenberg den 28.05.2002 Geismann, 1. Bürgermeister
- C) DIE VORGEGEGENE BÜRGERBETEILUNG GEMÄß § 3 (4) BAUGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG DES VORENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN HAT WÄHREND DER ZEIT VOM 23.04.2002 BIS EINSCHLIEßLICH 24.05.2002 STATTGEFUNDEN. Sulzbach-Rosenberg den 28.05.2002 Geismann, 1. Bürgermeister
- 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. Sulzbach-Rosenberg den 28.05.2002 Geismann, 1. Bürgermeister
- E) DER UBPL-AUSSCHUSS HAT IN SEINER SITZUNG VOM 08.08.2002 DEN BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN GEBILIGT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG BESCHLOSSEN. Sulzbach-Rosenberg den 09.08.2002 Geismann, 1. Bürgermeister

- F) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM 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. Sulzbach-Rosenberg den 12.11.2002 Geismann, 1. Bürgermeister
- 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. Sulzbach-Rosenberg den 12.11.2002 Geismann, 1. Bürgermeister
- H) DIE BEHANDLUNG DER FRISTGEMÄSS ENGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER BEDEKEN UND ANREGUNGEN PRIVATER EINWELDUNGSBERECHTIGTER ERFOLGTE IN DER SITZUNG DES UMWELT-, BAU- UND PLANUNGS-AUSSCHUSSES AM 30.01.2003. Sulzbach-Rosenberg den 31.01.2003 Geismann, 1. Bürgermeister
- I) DER UMWELT-, BAU- UND PLANUNGS-AUSSCHUSS HAT MIT BESCHLUSS VOM 30.01.2003 DEN BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN GEMÄß § 10 BAUGB IN DER FASSUNG DER LETZTEN ÄNDERUNG VOM 18.01.2003 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. Sulzbach-Rosenberg den 31.01.2003 Geismann, 1. Bürgermeister
- K) DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN WURDE AM 16.07.2003 GEMÄß § 6 (5) BAUGB ORTSBÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN EINSCHLIEßLICH BEGRÜNDUNG, UND DER EINGRIFFSAUSGLEICHSMITTELLUNG 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 2. 5. März 2003 Geismann, 1. Bürgermeister



Schnitt A - 1:500 Haustyp A
 Schnitt B - 1:500 Haustyp B
 Schnitt C - 1:100
 Schnitt D - 1:100

- ZEICHENERKLÄRUNG - Festsetzung durch Planzeichen**
- Gekante Wohnbebauung mit Festschreibung
 - Wohnbebauung Bestand
 - Grundstücksgrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Vorhandene Grenzen
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Fußweg
 - Baumpflanzung auf öffentlichen Flächen gemäß Gehölzliste (Standardgebunden)
 - Baumpflanzungsvorschläge auf privaten Flächen
 - Öffentliche Grünfläche
 - C/ta-Grundstücksgrenztiefe in qm

BEBAUUNGSPLAN - GRÜNORDNUNGSPLAN
OBERSCHWAGSTRASSE - NORDSTRASSE

Maßstab: 1:500 - 1:100
 Plan-Nr. 239
 Datum: 04.03.2002
 Ergänz: 01.08.2002, 20.09.2002, 16.01.2003

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