

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-UND GRÜNORDNUNGSPLAN "ANNABERG - SUDHANG/ AM ANNASCHACHT"

§ 1 BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist in der Planzeichnung vom 02.11.1998, geändert am 04.01.1999 dargestellt, geändert am 03.03.2000.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (GEM. § 6 BAUNVO)

Das Baugebiet ist als "Mischgebiet" (MI) für offene Geschosbauweise festgesetzt.
Es gliedert sich in:
+ Flächen in offener Bauweise
+ Öffentliche Verkehrsflächen
+ Öffentliche Grünflächen

Tankstellen sowie Vergnügungstätten sind nicht zulässig.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß der Eintragung in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.
Zur Maß der baulichen Nutzung gilt folgendes:

Gebäudetypen	Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
EFH - E + D	(II) 0,4	0,8
BH/RH/MFH - E + D (Fl.Nr.: 1292)	(III) 0,6	1,0
MFH - E + 2	(III) 0,6	1,2

Die in Plan eingetragenen Grundflächen- und Geschosflächenzahlen gelten nur, soweit sich nicht aus dem Zusammenhang der Baugruppen einerseits und durch die Festlegung der Geschosflächen andererseits geringere Werte ergeben.

§ 4 STELLFLÄCHEN DER GARAGEN

Von den Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 3,5 m freizuhalten. Ausnahme bildet der Garagenhof am Annaschacht, hier kann der Freiraum zur Straßenkante auf 2,00 m reduziert werden. Ausnahmen hiervon sind die reinen Garagenhöfe der Geschoswohnungsbauten in Süd-Osten des Baugebietes. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen (Pflaster mit Splitt- oder Rasenfluge, Rasenpflaster oder Fahrschienen).

§ 5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.

§ 6 GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE

Als Dachformen sind versetzte Pult- oder Flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 12° bis 30° zugelassen. Für die Gebäudetypen MFH beträgt die max. Dachneigung 30°. Eindeckung mit Biberschweiz oder Betondecksteinen. Farben naturrot oder Stahlfalzblechdeckung. Begrünte Dachflächen sind grundsätzlich zugelassen. Ein Kniestock ist bei den Satteldächern bis 75,00 cm ohne Pfette zulässig, ebenso Schräggiebeln und stehende Giebeln bis max. 1,5 m Traufhöhe, im mittleren Drittel der Dachfläche angeordnet. Krüppelwäme sind nicht zulässig. Dachüberstände können an der Traufe bis 60 cm incl. Dachrinne und an der Giebelhöhe bis 30 cm ausgeführt werden. Der Außenputz ist als Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben auszuführen. Wandbegrünungen sind zugelassen. Hauptgebäude aller Gebäudetypen in Holzbauweise als Rahmen - Ständerkonstruktion sind zulässig.

§ 7 BODENSCHUTZ

Zur Schonung von Deponieflächen ist der anfallende Erdaushub möglichst zwischen Logern und Beseitigung zu verwenden. Mülltonnen, die bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen.

§ 8 FEUERUNGSANLAGEN

Feuerungsanlagen dürfen nicht mit Brennstoffen betrieben werden, welche die Luft erheblich verunreinigen. Hierzu gehören insbesondere feste Brennstoffe nach § 3 Abs. 1 Nr. 1-8 der ersten BImSchV (z.B. Holz, Steinkohle, Briketts und ähnliches). Holzbeheizte Öfen mit moderner emissionsarmer Verbrennungstechnik sind nicht betroffen.

§ 9 NEBENGEBAUDE

Nebengebäude sind zulässig. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind wie die der Hauptgebäude zulässig. Gem. § 14 der Bauvorschriften ist eine Dachbegrenzung und die dafür erforderliche flachere Dachneigungen zulässig. Bereiche für Restmüll-, Papier- und Biomüllcontainer sind in ausreichender Zahl anzulegen. Das Aufstellen von Wellblechgaragen ist auch übergangsweise nicht zulässig. Soweit Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzabrecht festgesetzt.

§ 10 ZAHL DER KFZ-STELLPLÄTZE

Nach Art. 91, Abs. 1, Ziffer 3 wird 1 Garagen- bzw. KFZ-Stellplatz pro Wohneinheit für die Gebäudetypen MFH, mind. 2 Garagen-, bzw. KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit für die Typen EFH, Reihen- und DHH festgelegt.

§ 11 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sollen nur an den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grenzen errichtet werden. Ihre Höhe darf an den Straßenseiten, Sichtfeldern und Straßeneinmündungen nicht mehr als 1,00 m betragen. Durchgehende, sichtbare Betonsäulen, Klinkersäulen oder Randplatten sowie Grenzmauern oder Stützmauern an der Grenze sind nicht zulässig. Als Einfriedungen werden entlang der Straßenseiten senkrechte Holzlatenzäune, Hornichelsäune, Zäune aus natürlichem Holz (Brettern) empfohlen. Rückwärtige Grundstücksgrenzen können auch mit Maschendrahtzäun eingefriedet werden. Im Nord-Osten des Geltungsbereiches ist eine Maschendrahtzäun vorhanden die erhalten bleibt.

Als Einfriedungen zum Straßenraum sind auch Bepflanzungen von freiwachsenden Hecken zulässig.

§ 12 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

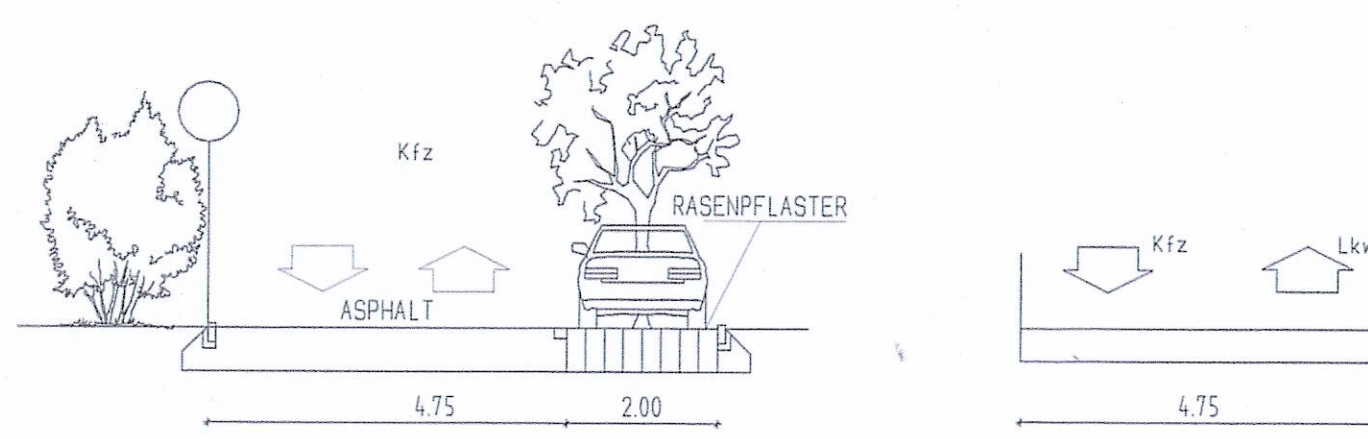
Im Bereich der RH/DH/MFH (Fl.Nr. 1292) sind Aufschüttungen bis max. 1,00 m unter Höhe der St. Anna-Str. vor den betreffenden Häusern erlaubt. (Ausgenommen die Bereiche mit zu erhaltenden Baumbeständen). Einzelheiten sind durch den Bauherrn festzulegen. Zulässig sind bepflanzte Terrasserterrasen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, Betonmauern u. Steine, sowie Trockenmauern bis max. 1,00 m Höhe mit Vorpflanzungen. Ausgenommen von der Grundstücksgrenze. Die Fugen bei Bruchsteinmauerwerk dürfen durch keine besondere Fugebildung hervorgehoben werden. Auf steile Abhängungen ist zu verzichten, ebenso auf eine unnatürliche Geländeüberänderung durch Aufschüttung.

§ 13 ERSCHLEISSUNGSANLAGEN

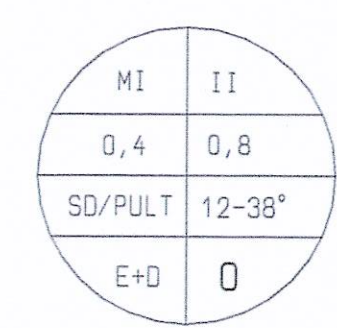
Die Erschließung wird über zwei 4,75 m breite Straßen geführt, die als verkehrs beruhigter Bereich ausgebaut werden. Ausbau mit Asphalt-, Pflasterbelandung und Granitpflastererfassungen. Die Einmündung des verkehrsruhigen Bereiches in die vorhandene Oststraße wird durch eine deutlich erkennbare Ausbildung durch Material- und Niveauunterschied ausgebildet. In Teilbereichen werden Längsparkplätze mit Baumüberstellungen vorgesehen. Verschiedene öffentliche Fußwege innerhalb des Baugebietes sollen die Durchgängigkeit gewährleisten und die Wohnqualität erhöhen. Das Baugebiet wird mit Erdleitungen über DB60 mit elektrischer Energie versorgt. Die Abwasserentsorgung ist über 2 in der St. Anna-Str. vorhandene Mischsystemkanäle gewährleistet. Ein Teil der Abwasser fließt nach Osten, der andere nach Westen. LEITUNGSRECHTE: Derzeit nach im Geltungsbereich vorhandene Abwasser und Wasserleitungen werden durch die Stadt Sulzbach-Rosenberg unverändert. Für die neuen Trassen im Bereich der Wohnbauflächen werden Leitungsrechte ausgewiesen. Der Bau und Betrieb eines Blockheizkraftwerkes zur Versorgung der Wohngebäude mit elektrischer Energie und Heizenergie wird empfohlen. Das Baugebiet wird mit Erdgas erschlossen.

REGELSCHEIT WOHNSSTRASSE

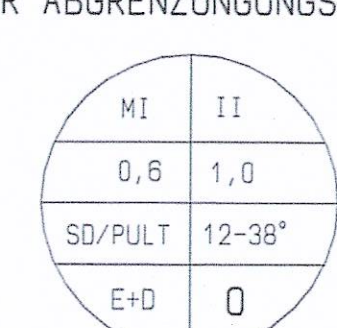
M 1:100



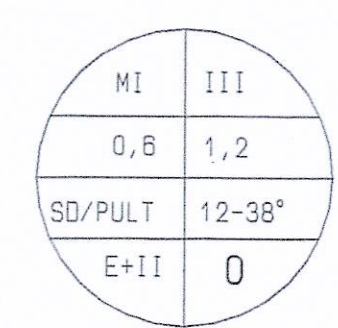
BAUNUTZUNGSSCHABLONE FÜR ABGRENZUNGS- GEBIET 1



BAUNUTZUNGSSCHABLONE FÜR ABGRENZUNGS- GEBIET 2



BAUNUTZUNGSSCHABLONE FÜR ABGRENZUNGS- GEBIET 3

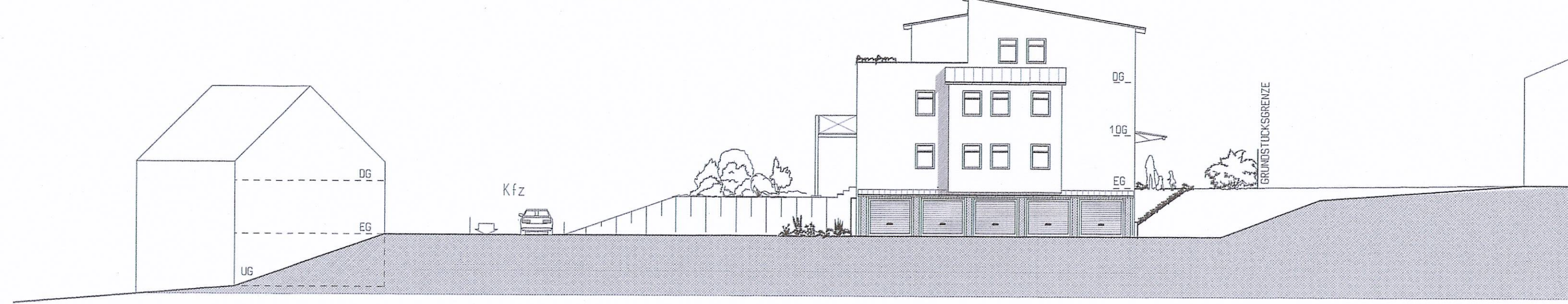


LEGENDE

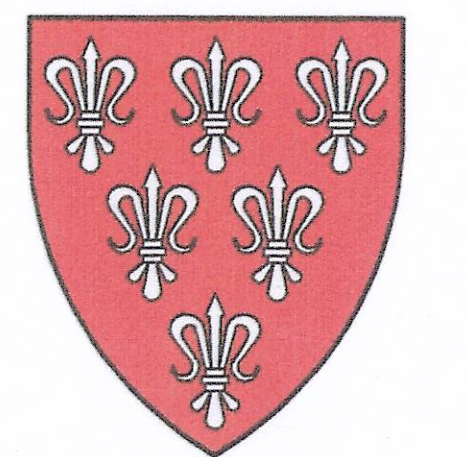
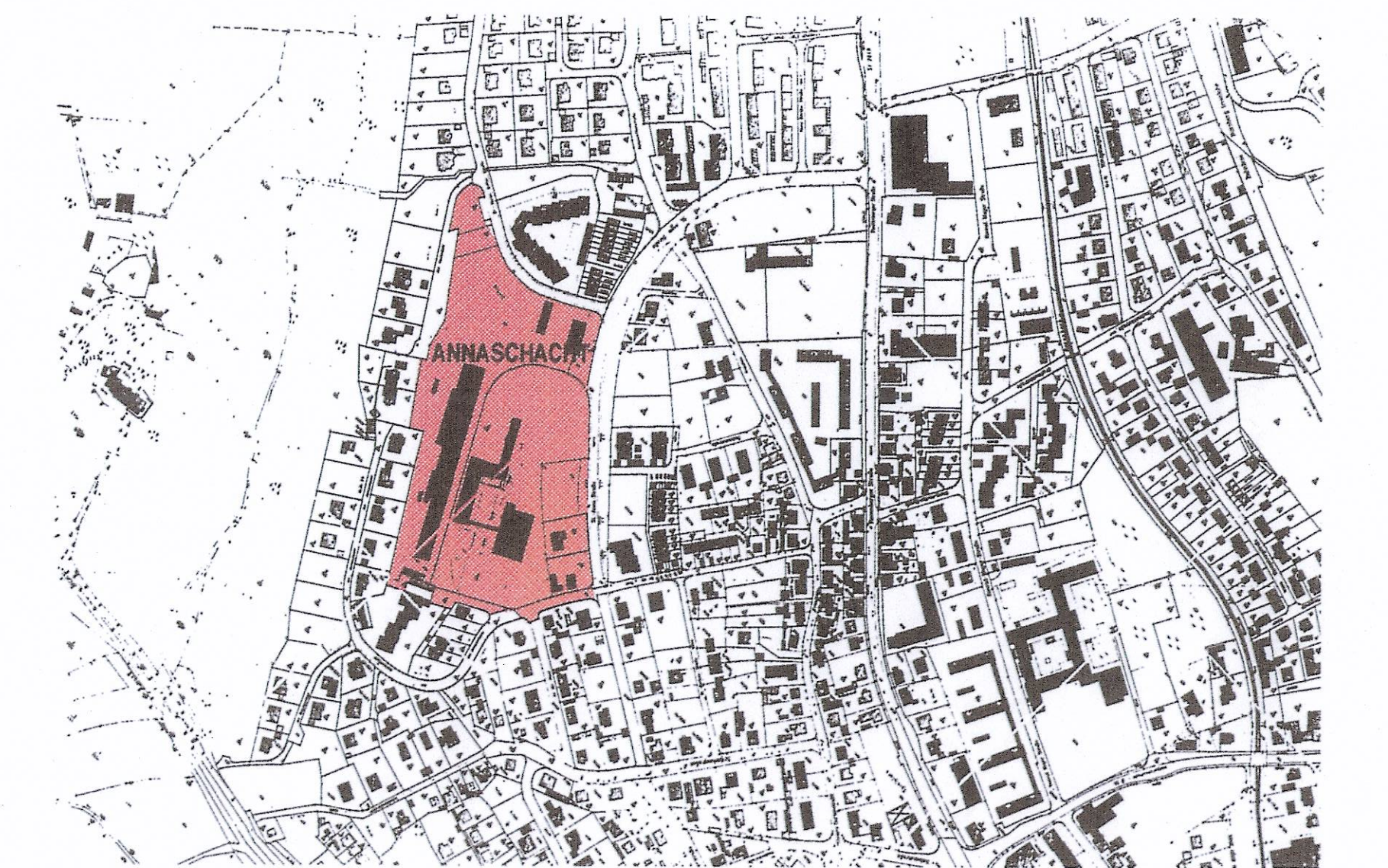
- GEHEGE/ PARKPLATZE
- STRASSEN
- ZU ERHALTENDE PFLANZFLÄCHE
- PFLANZFLÄCHEN
- BESTEHENDE STRASSE
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BAUM NEUPFLANZUNG
- ZU ERHALTENDER BAUMBESTAND
- SPIELANLAGE
- MÜLLTONNEN SAMMELPLATZ

- GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN
- PARKPLATZE
- MISCHGEBIET
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
- OFFENE BAUWEISE
- SD/PULT 12/36°
- SATTELDACH/PULTDACH DACHNEIGUNG
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GELTUNGSBEREICH
- FIRSTRICHTUNG
- GARAGENZUFUHRT

GELÄNDESCHNITT M 1:200



ÜBERSICHT AUS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN SULZBACH-ROSENBERG OHNE MASSTAB



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-UND GRÜNORDNUNGSPLAN "ANNABERG - SUDHANG/AM ANNASCHACHT" STADT SULZBACH-ROSENBERG

RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN

GEMARKUNG: SULZBACH 1291/12

PLANINHALT: BEBAUUNGSPLAN

MASSTAB: 1:1000

STADT SULZBACH-ROSENBERG
VERTR. DURCH HERRN 1. BÜRGERMEISTER GEISMANN
BUHLGASSE 5
92237 SULZBACH-ROSENBERG

PLANUNG:

Dipl.-Ing. (FH) WERNER W. HEDRICH ARCHITEKT WFA
BAYREUTHER STR. 6 92237 SULZBACH-ROSENBERG
TEL. 09661/87210 FAX 09661/872121

Dipl.-Ing. (FH) MANFRED NETOL LANDSCHAFTSARCHITEKT
DÜLES-STR. 2 92237 SULZBACH-ROSENBERG
TEL. 09661/10470 FAX 09661/10479
SULZBACH-ROSENBERG 02.11.98 gesh. 04.01.99, 03.03.2000