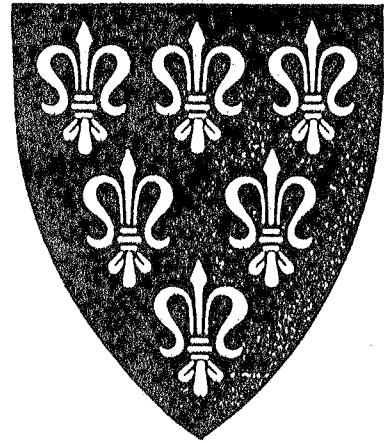


STADT
SULZBACH-ROSENBERG



BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN

„FEUERHOF/GALLMÜNZ“ BA I

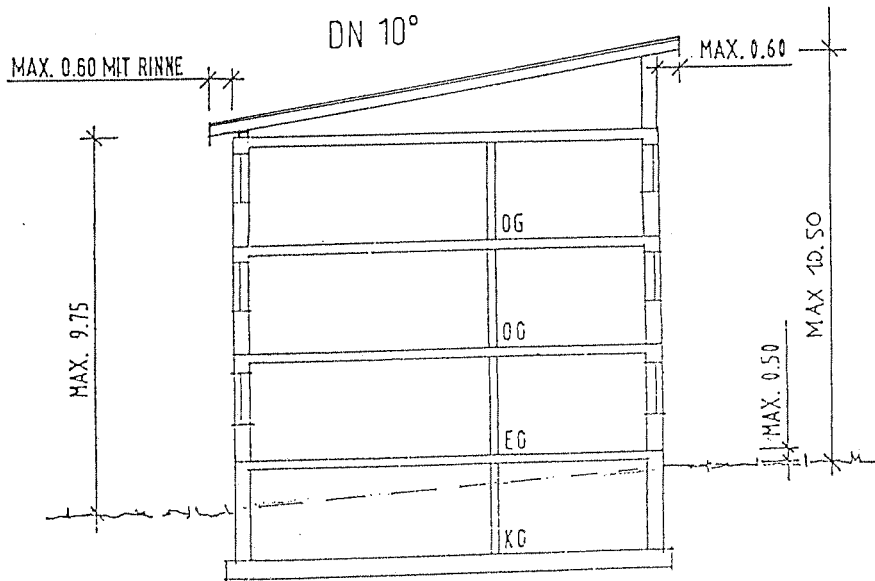
Planung:

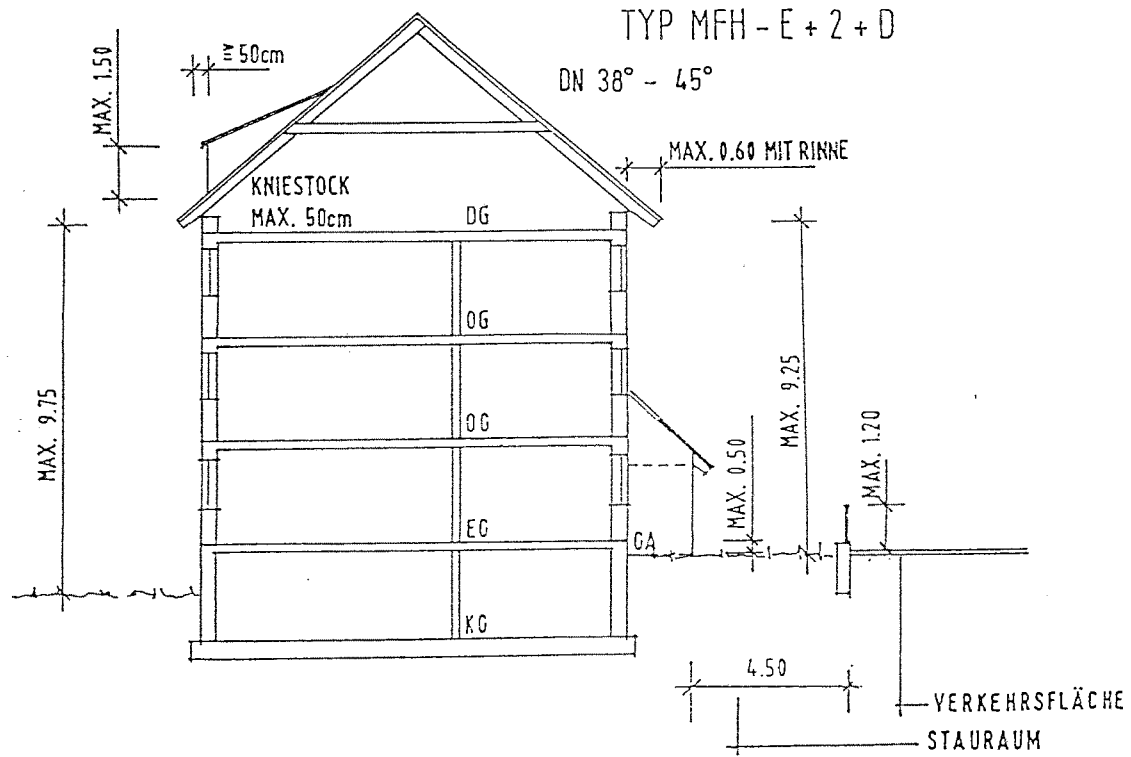
Dipl. Ing. (FH) Werner W. Hedrich, Architekt VFA
Pantzerhöhe 12; 92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel.: 09661-4209/2760; Fax.: 53999

Dipl. Ing. (FH) Manfred Neidl, Landschaftsarchitekt BDLA
Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel.: 09661/10470; Fax.: 10470

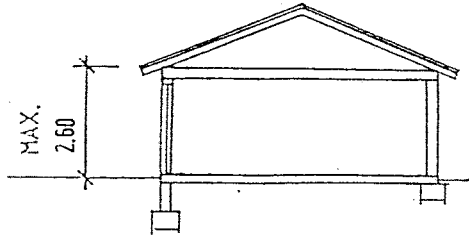
REGELBEISPIELE M 1:200

TYP MFH - E + 2



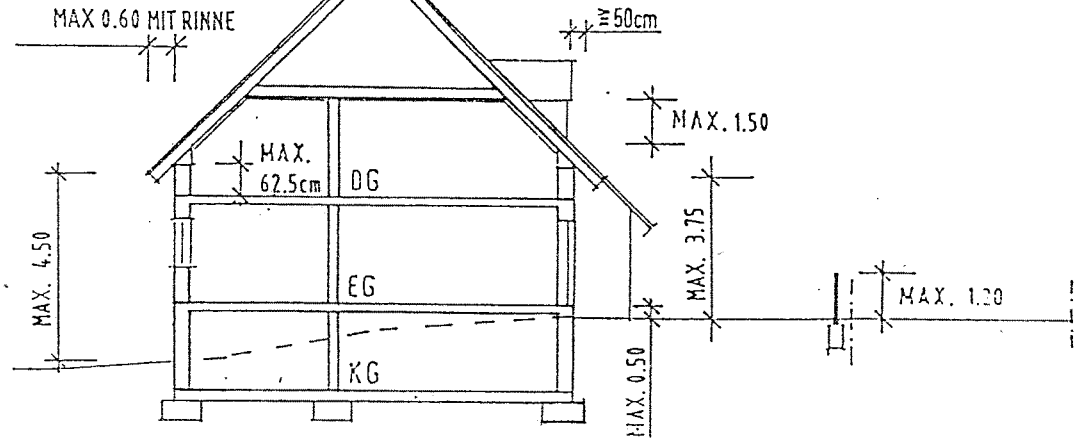


FREISTEHENDE GARAGE
DACHNEIGUNG 15 - 22°



DN 38° - 45°

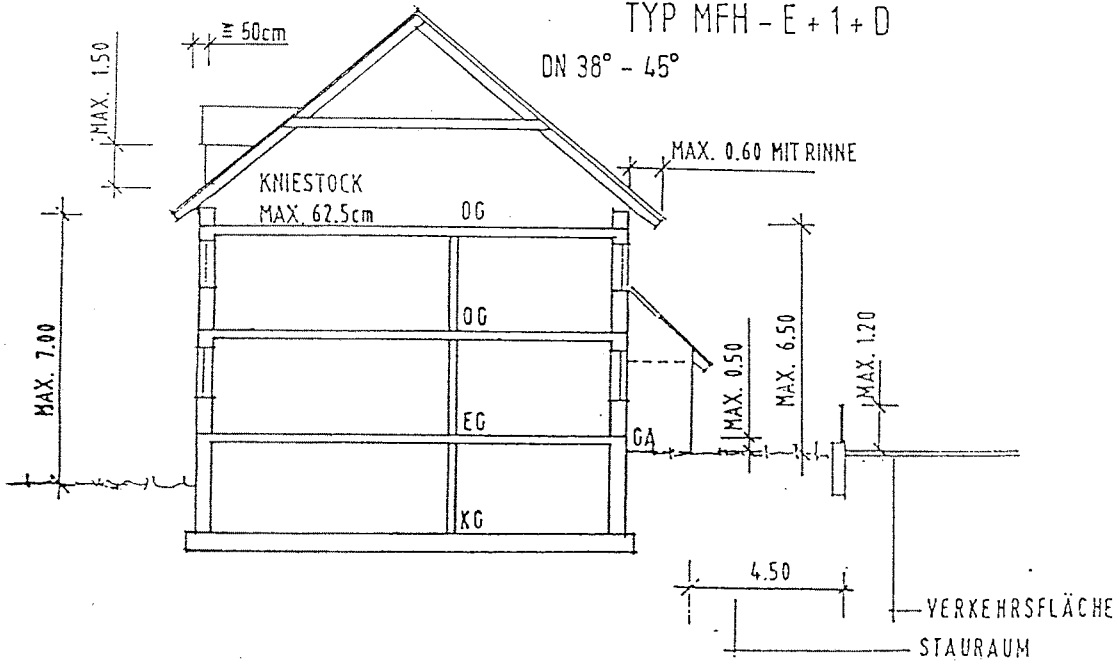
TYP EFH - E + D



7

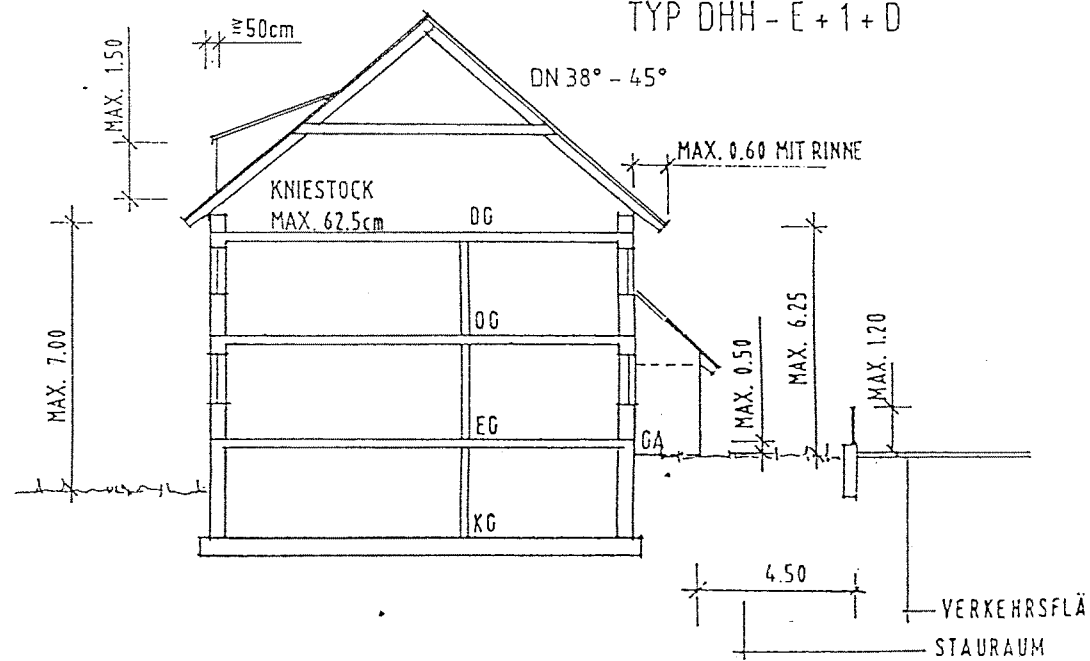
TYP MFH - E + 1 + D

DN 38° - 45°



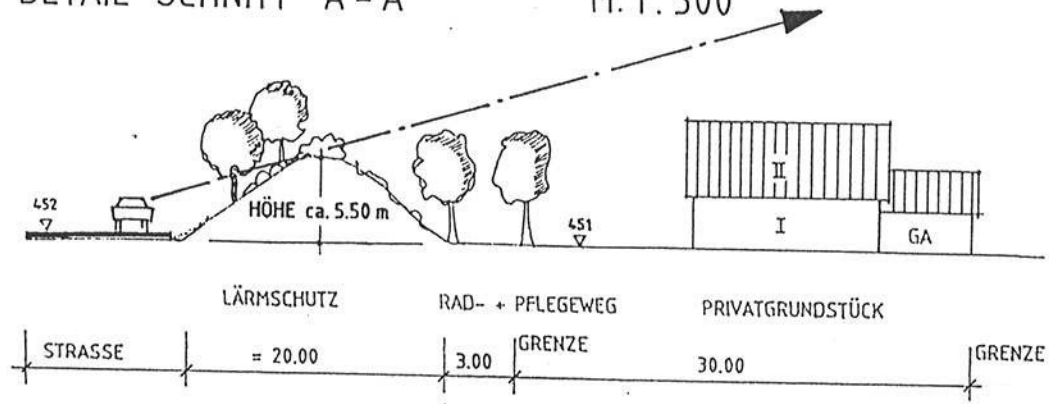
TYP DHH - E + 1 + D

DN 38° - 45°

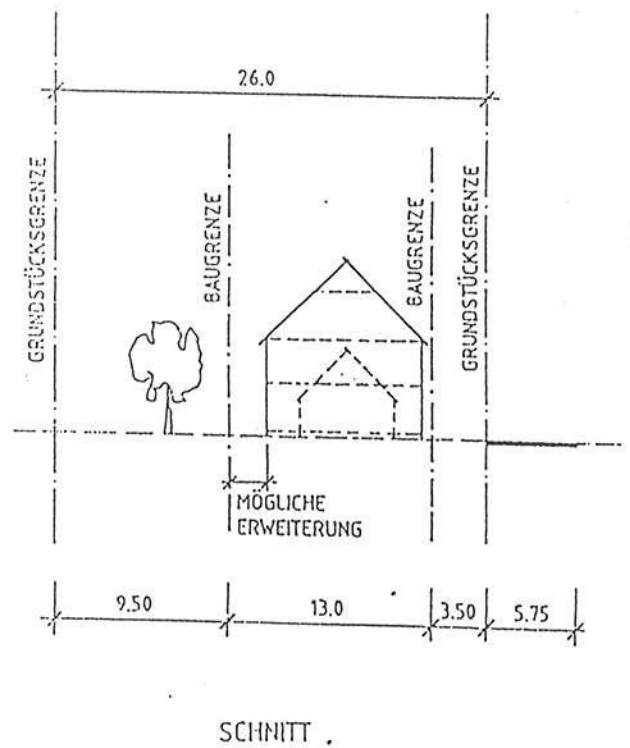
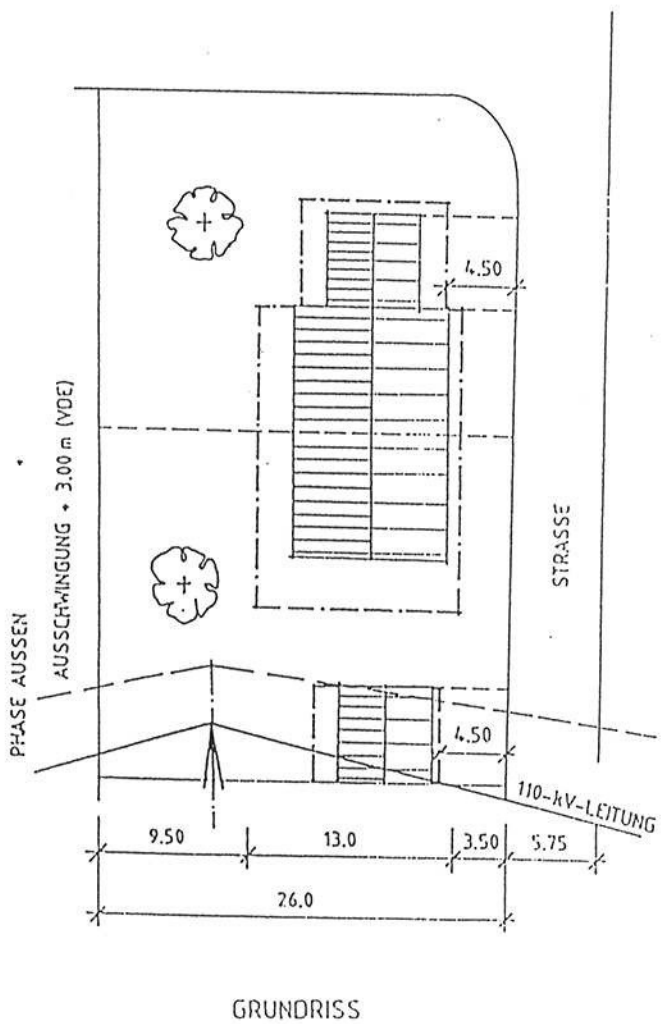


DETAIL SCHNITT A - A

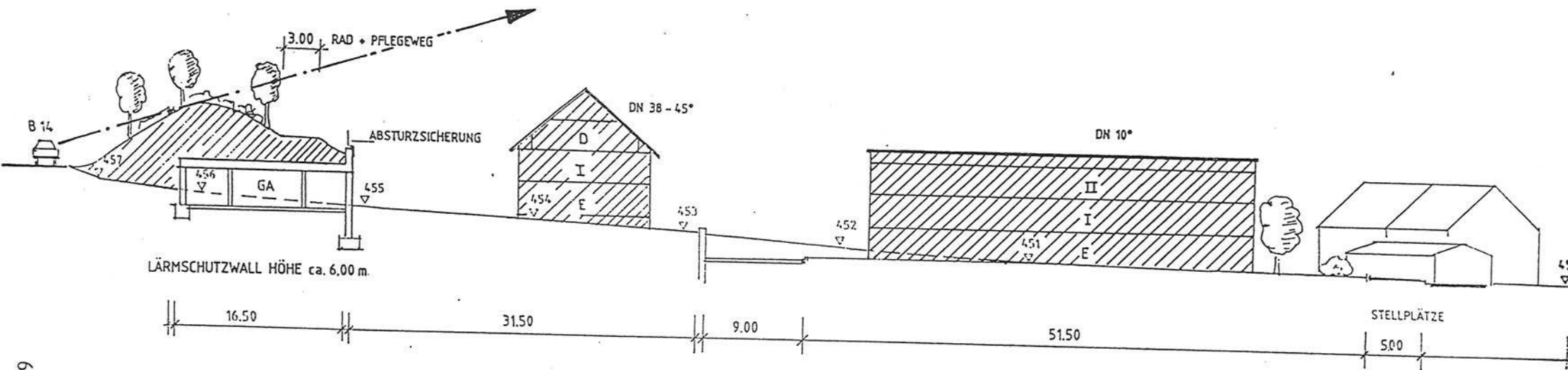
M.1:500



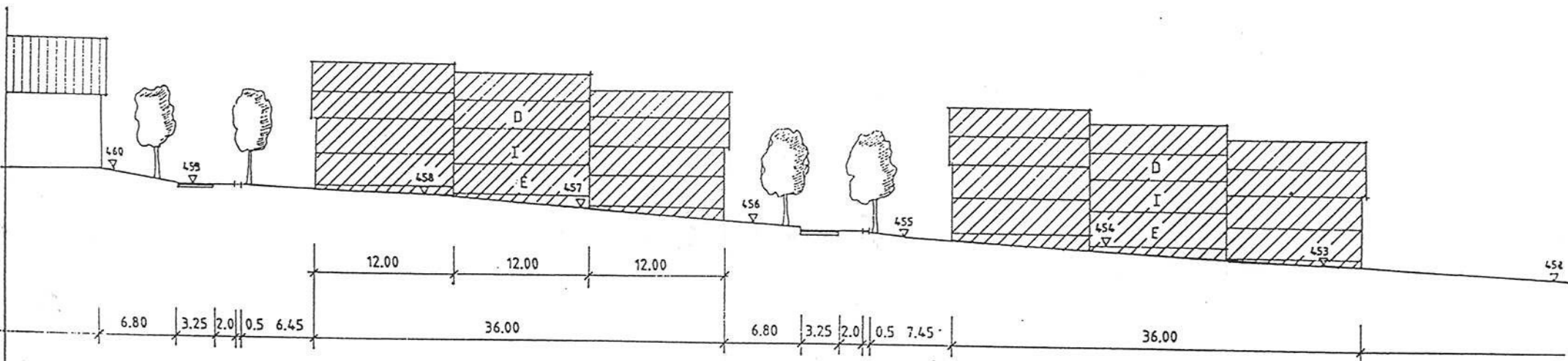
SYSTEMSKIZZE M 1:500 ZU PARZELLE 38 UND 39



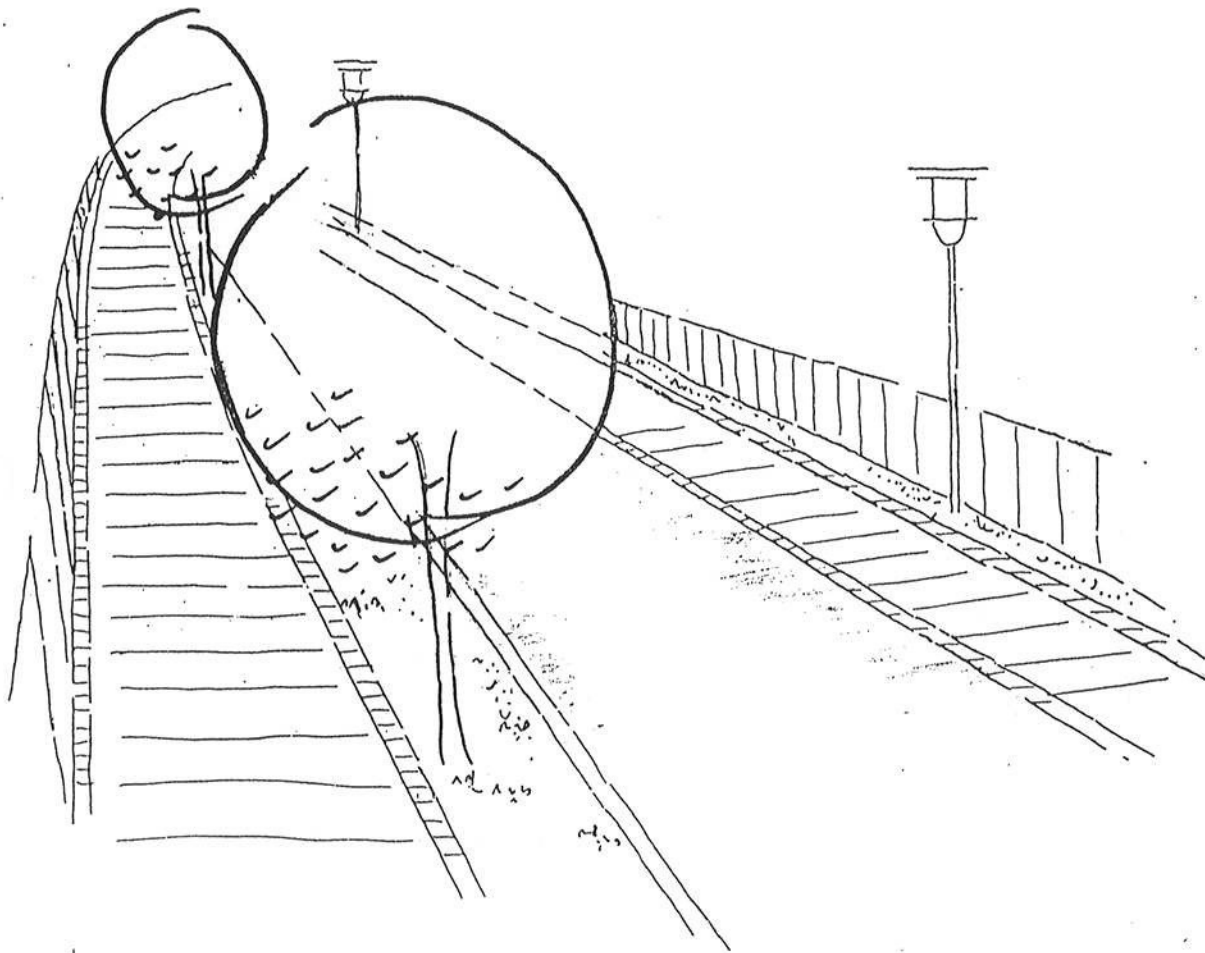
DETAIL SCHNITT B - B M 1:500



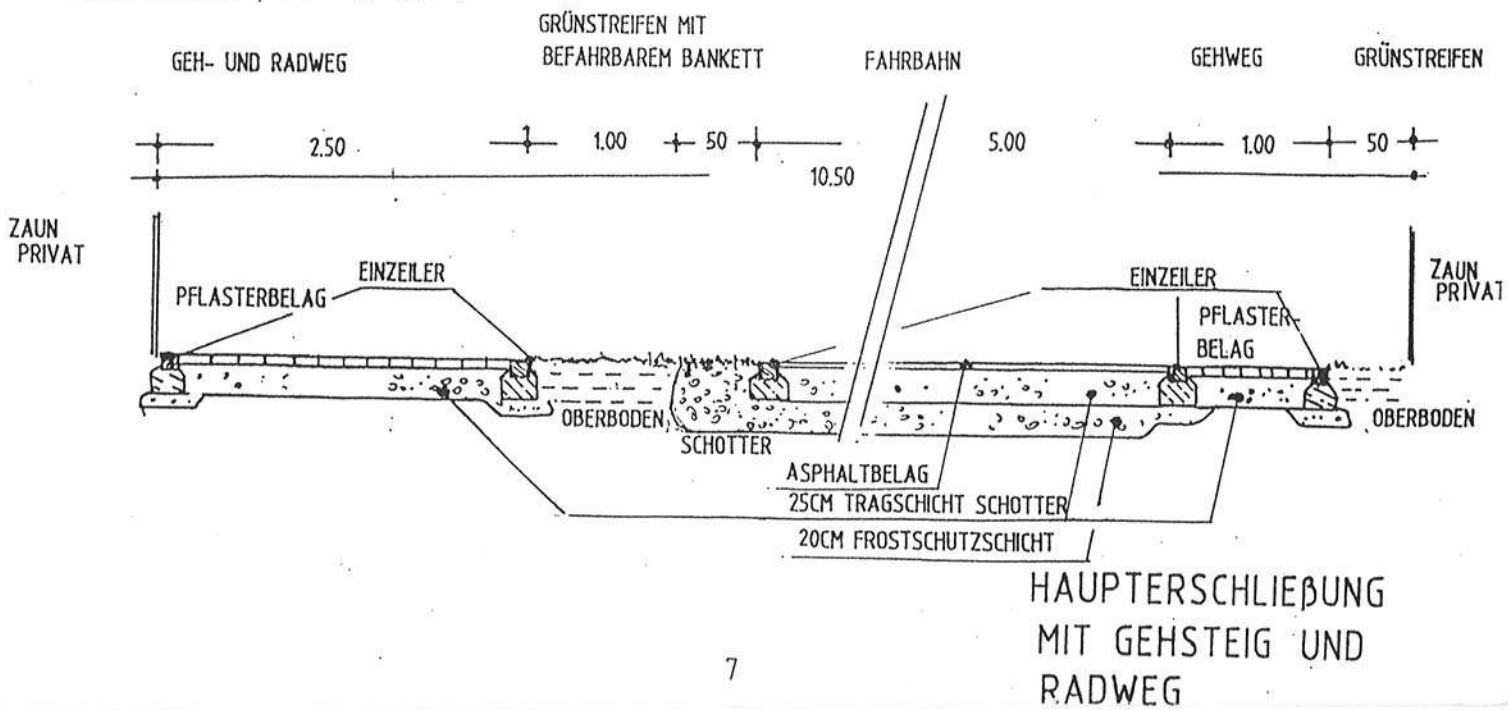
DETAIL SCHNITT C - C M 1:500



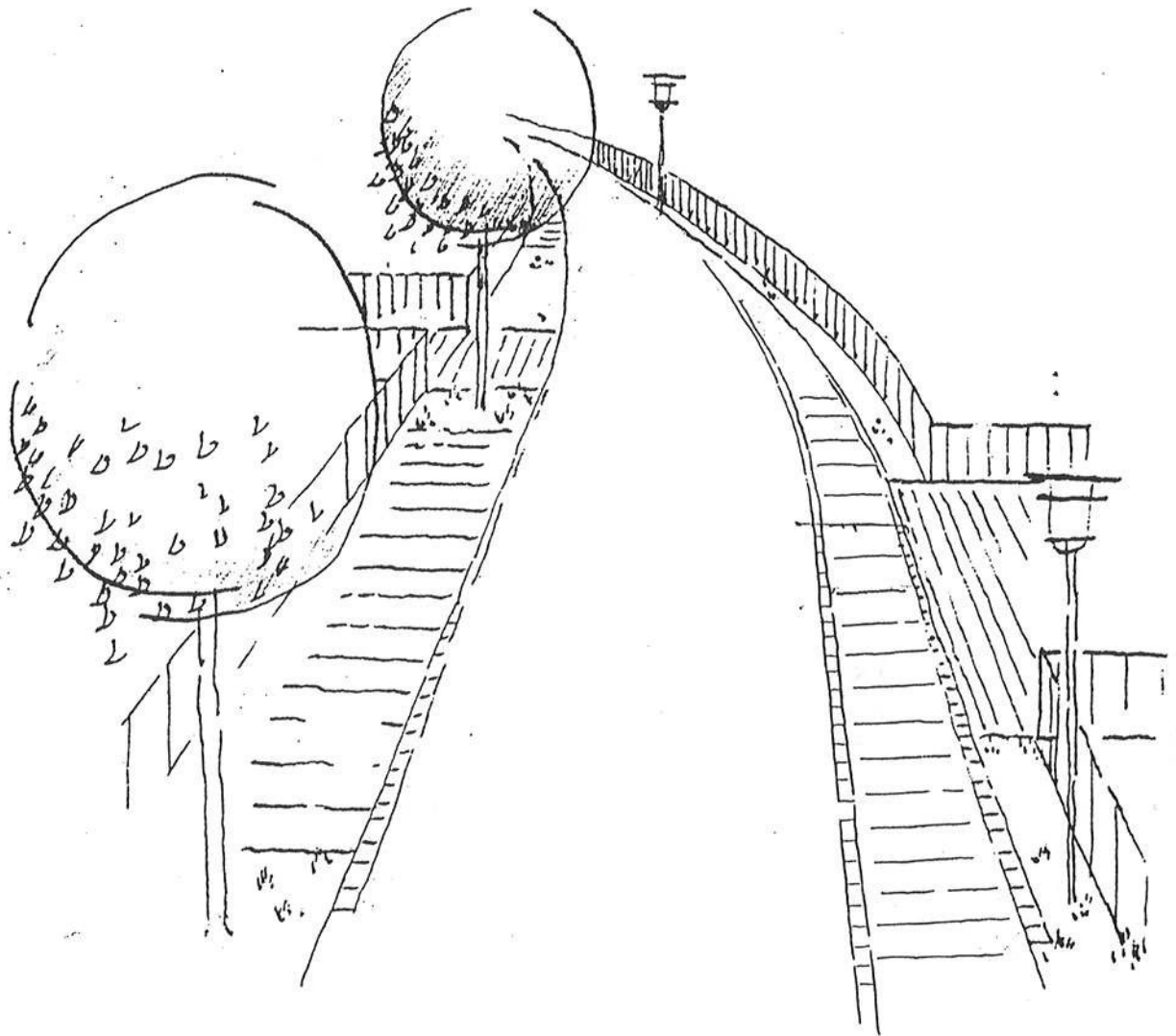
PERSPEKTIVE



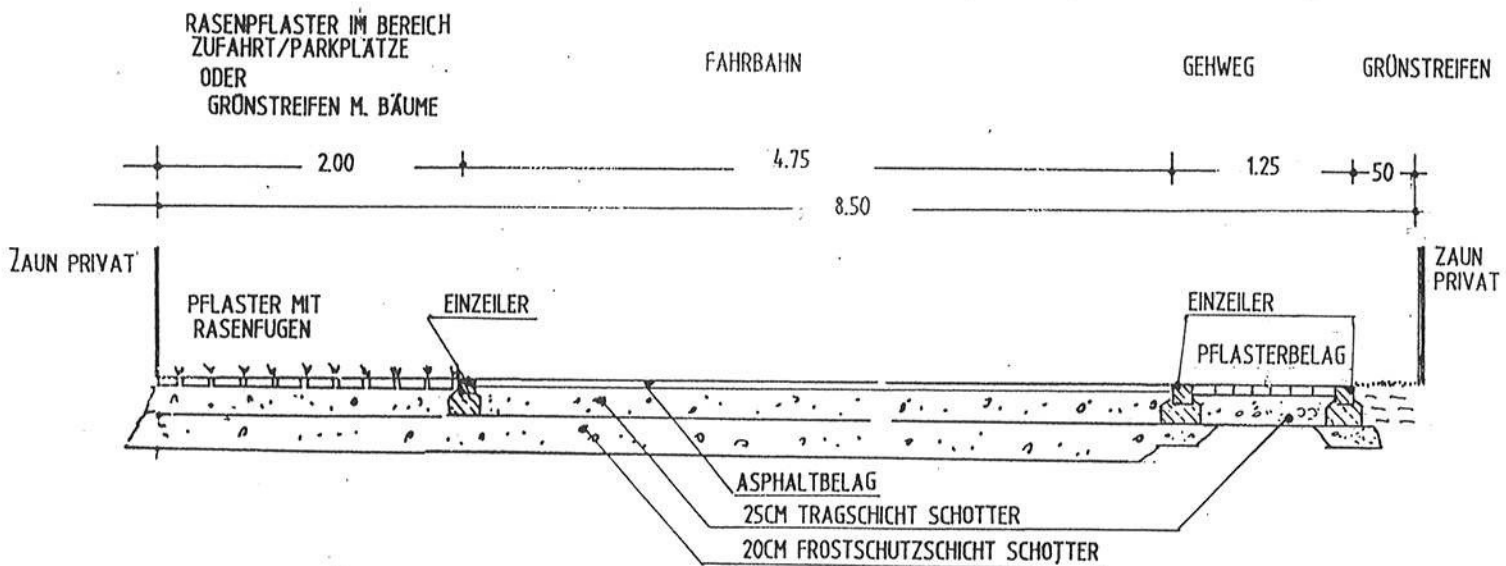
REGELSCHNITT M 1: 50



PERSPEKTIVE

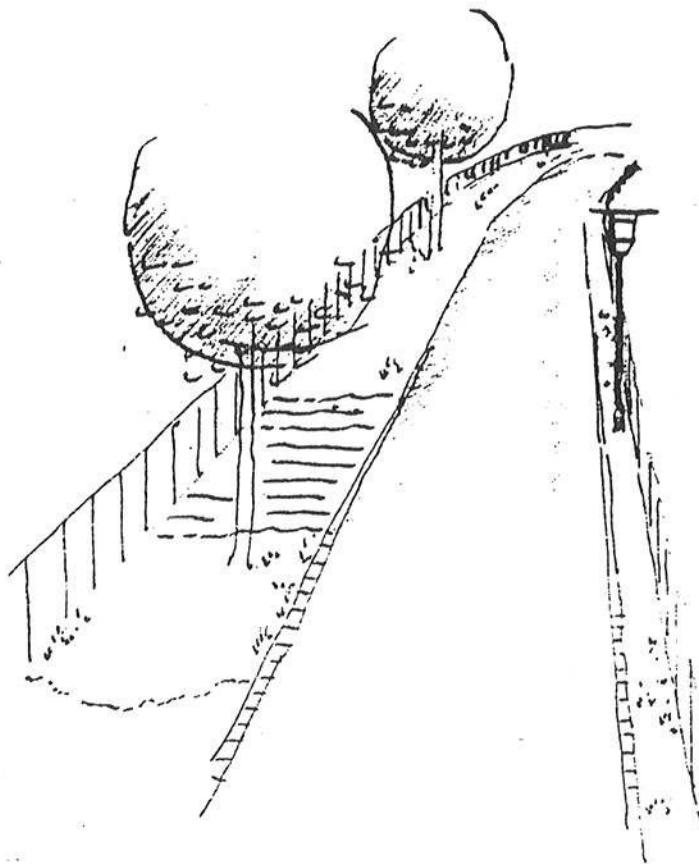


REGELSCHNITT M 1: 50

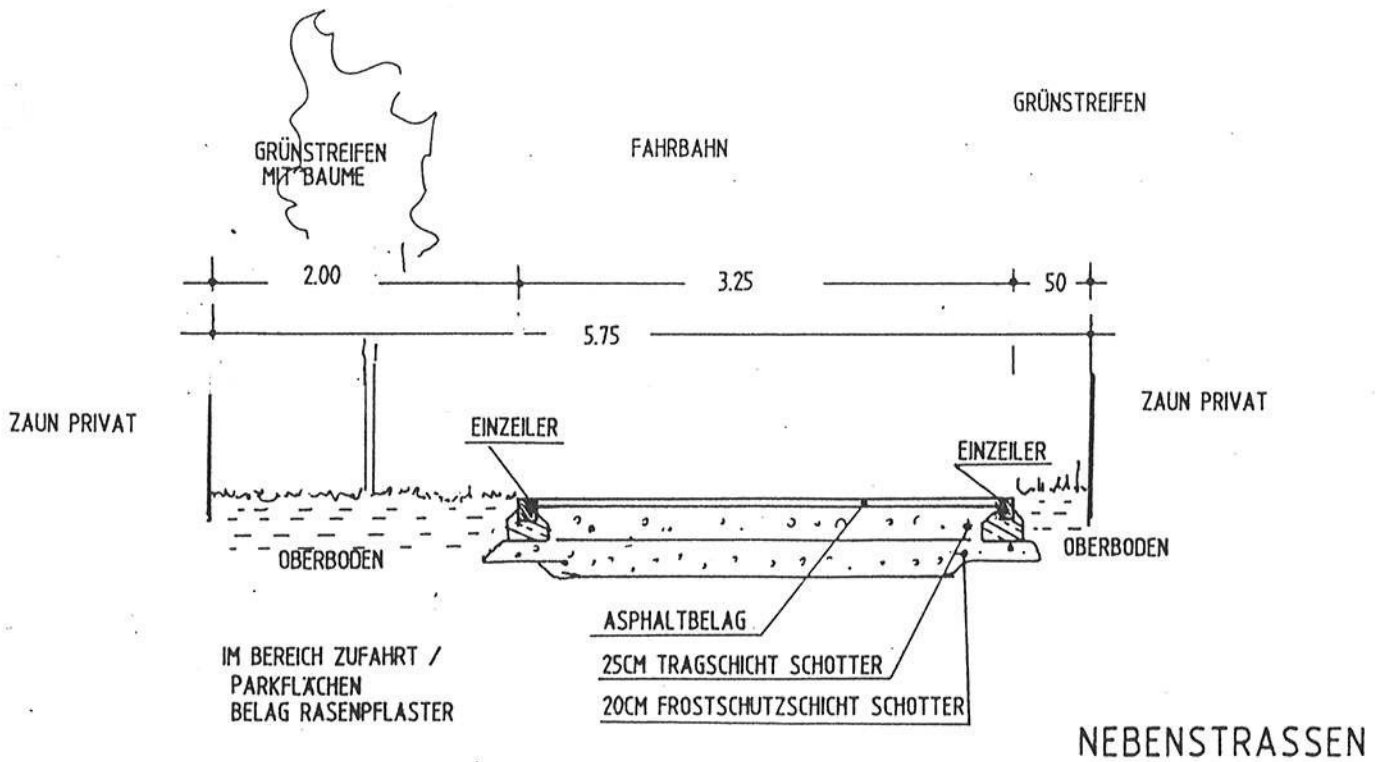


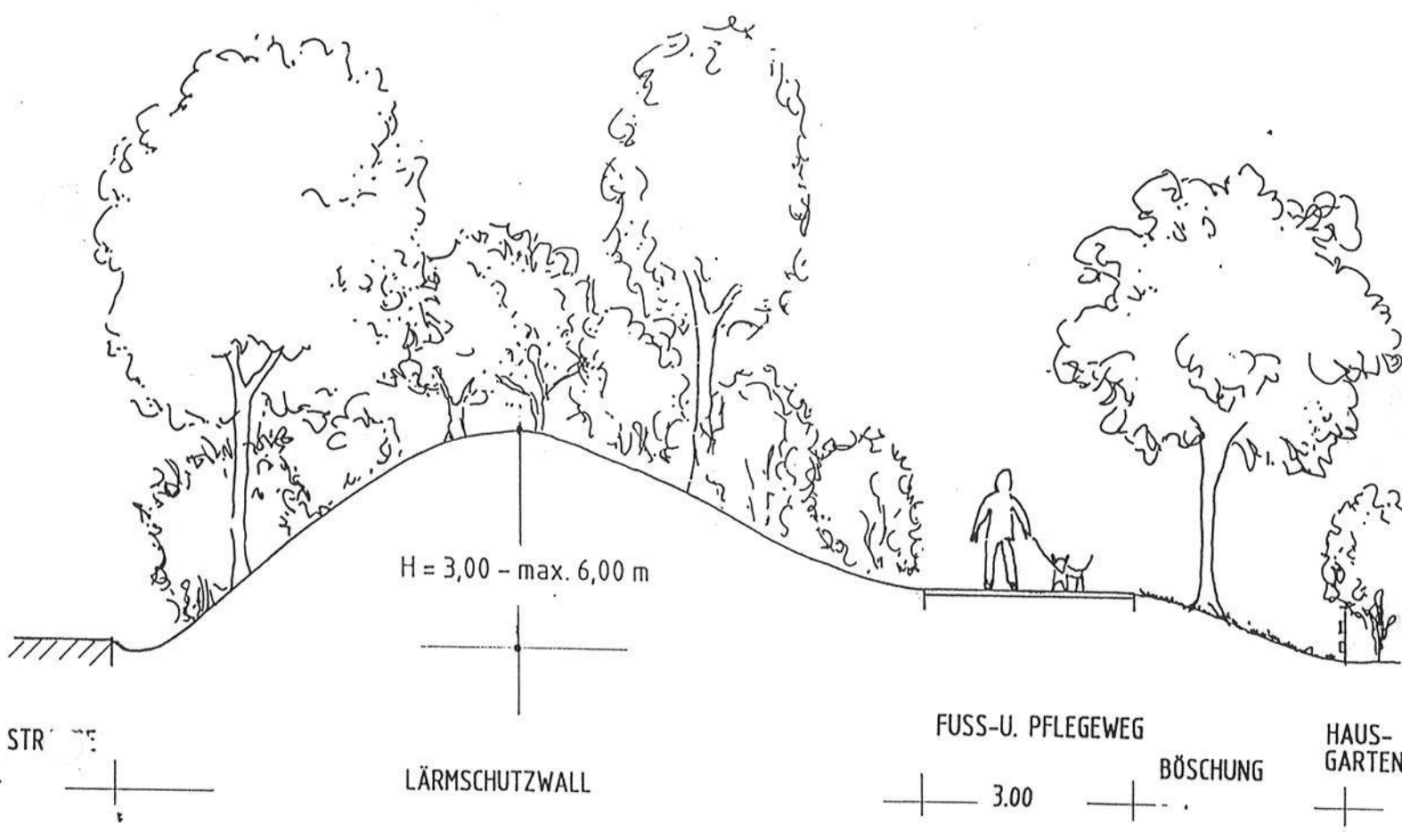
ERSCHLIEßUNGSSTRASSEN

PERSPEKTIVE

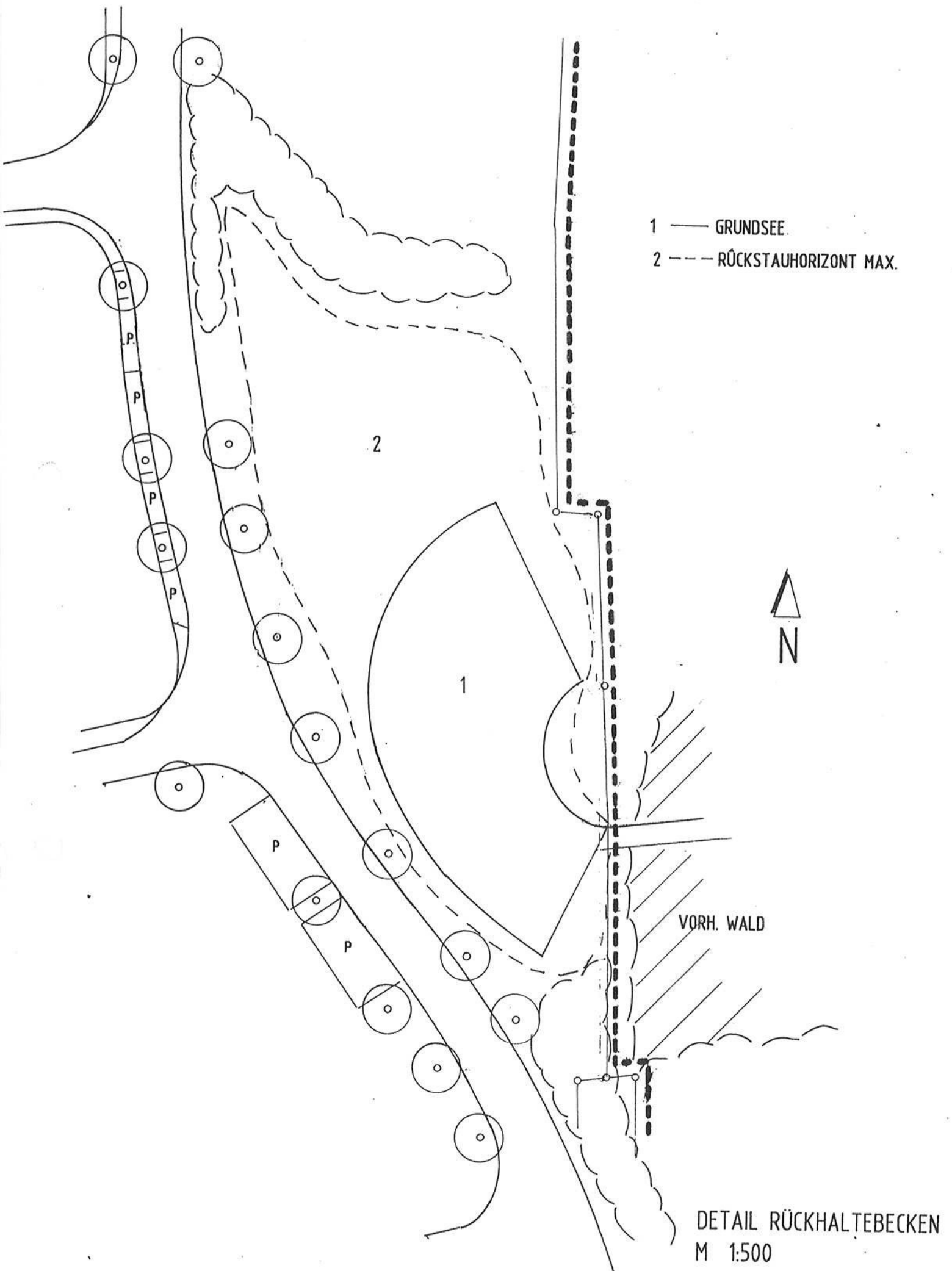


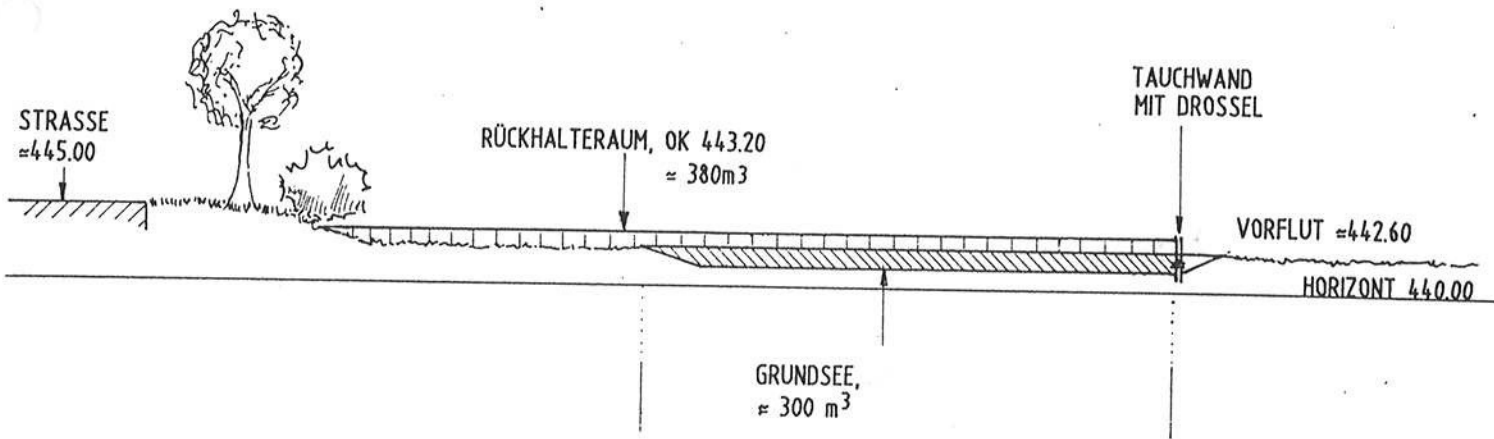
REGELSCHNITT M 1: 50



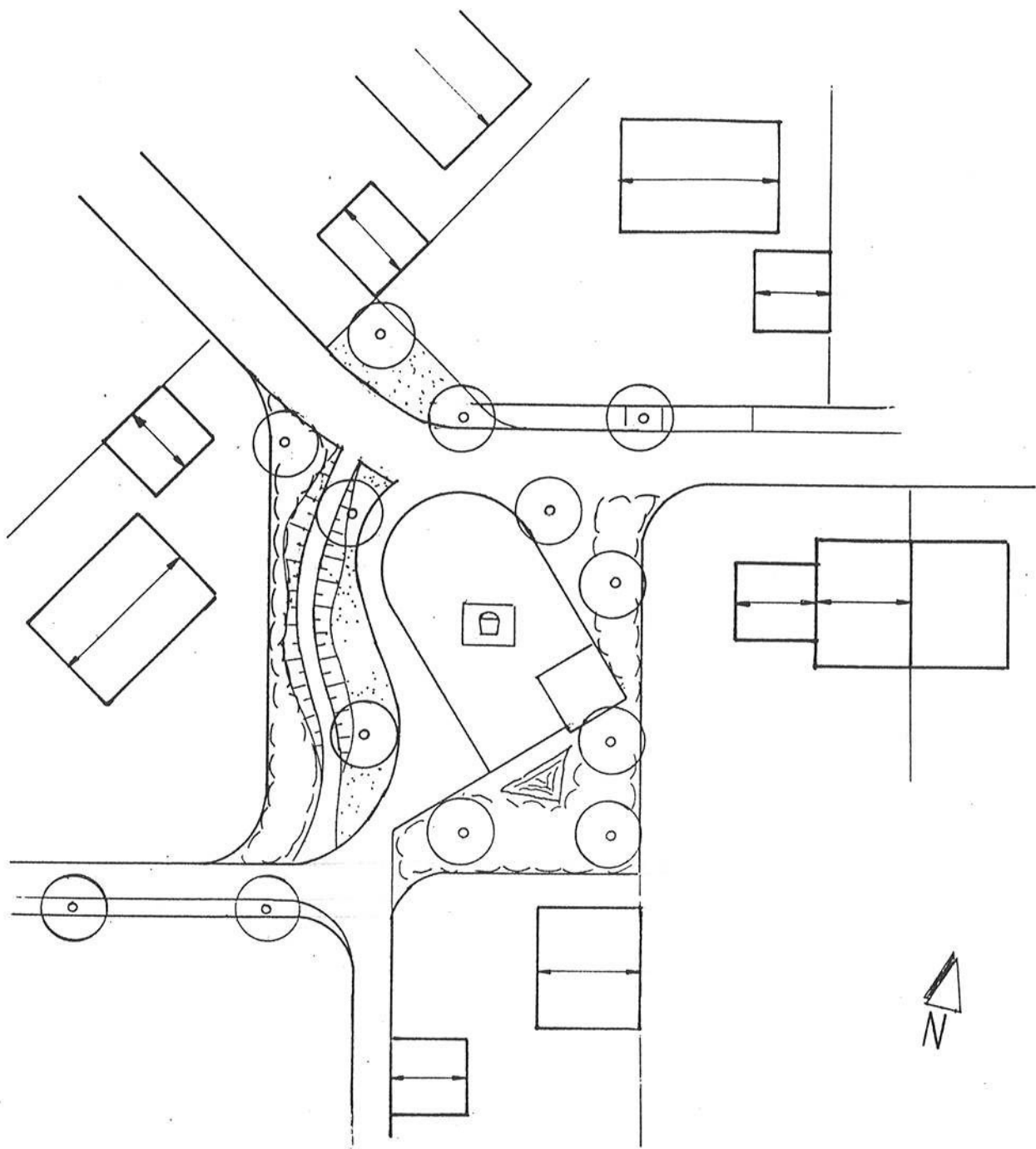


LÄRMSCHUTZWALL
 SCHEMASCHNITT M 1:100





RÜCKHALTEBECKEN
SCHEMASCHNITT M 1:500




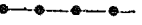
DETAIL KINDERSPIELPLATZ

M 1:500

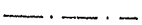
Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

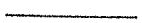
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN


 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

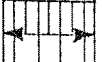
 Grenze zum Maß der baulichen Nutzung

 Baulinie

 Baugrenze

 Geplante Grundstücksgrenzen

 Vorhandene Grenzen

 Geplante Wohnbebauung mit Firstrichtung

z.B. 0.8 Geschossflächenzahl GFZ

z.B. 0.4 Grundflächenzahl GRZ

z.B. II Vollgeschosse als Höchstgrenze

EFH Einfamilienhäuser

DHH Doppelhaushälften

MFH Mehrfamilienhäuser


SD / PD Satteldach / Pultdach


DN Dachneigung z.B. 45°

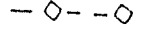
WH Wandhöhe z.B. 3.75

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise


 Parzellennummer

 Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen

 Gasleitung mit Schutzstreifen

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsberuhigter Bereich

F Fahrbahn

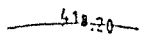
G Gehweg


CSt Carport Stellplätze


GGA Gemeinschaftsgaragen


P Parkplätze öffentlich

St Stellplätze


 Höhenlinie


 Öffentliche Grünfläche

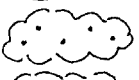
 Parkanlage

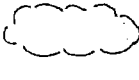
 Sportplatz

 Spielplatz

 zu erhaltende Bäume

 zu pflanzende Bäume gemäß Gehölzliste

 Gehölzbestand zu erhalten

 Wildgehölzneupflanzung

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

ZUM BEBAUUNGS-UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"FEUERHOF / GALLMÜNZ" BA I

STADT SULZBACH-ROSENBERG

1 BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist in der Planzeichnung vom 07.06.94, geä. am 27.02.95 und 15.03.95 dargestellt.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (GEM. § 4 BAUNVO)

Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) für die verdichtete Geschoßbauweise sowie für die Doppel-, bzw. Einzelhausbebauung festgesetzt. Es gliedert sich in

- * Bauflächen in verdichteter Bauweise
- Bauflächen in offener Bauweise
- * Öffentliche Verkehrsflächen
- * Öffentliche Grünflächen

Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, sowie Arztpraxen sind zulässig.

3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Zahl der Vollgeschoße wird gemäß der Eintragung in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

Zum Maß der baulichen Nutzung gilt folgendes

Gebäudetypen	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
EFH - E + D	0,4	0,8
DHH - E + 1 + D (E + D)	0,4 (0,4)	1,0 (0,8)
MFH - E + 1 + D	0,4	1,2
MFH - E + 2 + D	0,4	1,2
MFH - E + 2 (HOLZBAUWEISE)	0,4	1,0

4 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs.5 BauNVO grundsätzlich unzulässig, mit Ausnahme der Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO. Gewächs-, Gartengerätehäuser mit einer Grundfläche bis 8 m² und Pergolen mit einer Grundfläche bis 12 m² sind bei einer Firsthöhe bis zu 2,75 m ausnahmsweise zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 4,50 m, soweit städtebaulich vertretbar, freizuhalten. Einfahrten bzw. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen (Pflaster mit Splitt- oder Rasenfuge, Rasenpflaster oder Fahrspuren) Nicht zulässig sind Asphalt, Beton, oder auf Beton verlegte Beläge.

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist beiderseits der Grenze ein zumindest 0,5 m breiter Grün- bzw. Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten vorzusehen.

5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Richtung der wesentlichen Gebäudelängsseiten sind parallel zu den Firstrichtungen der Gebäude zu erstellen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.

6 GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE

Die Erdgeschoßfußbodenoberkante darf eingangsseitig max. 50 cm über dem nächst benachbarten Straßenniveau liegen.

Die Proportion des Längen / Seitenverhältnisses muß mindestens 5 : 4 betragen.

Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).

Die Wandhöhen der Gebäudetypen gliedern sich wie folgt

Gebäudetyp	Wandhöhe talseitig	Wandhöhe bergseitig
EFH - E + D / DHH	bis 4,50 m	bis 3,75 m
DHH - E + 1 + D	bis 7,00 m	bis 6,25 m
MFH - E + 1 + D	bis 7,00 m	bis 6,50 m
MFH - E + 2 + D	bis 9,75 m	bis 9,25 m
MFH - E + 2 (HOLZBAUWEISE)	bis 9,75 m	bis max. 12,00 m

Als Dachformen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 45° vorgesehen. Der First ist mittig anzuordnen. Für die Gebäudetypen mit Pultdach beträgt die Dachneigung 15°. Eindeckung mit Biberschwänzen bzw. Pfanne, Farbe naturrot. Bei Pultdach Tafeldeckung. Ein Kniestock ist, außer bei Pultdächern, bis 62,5 cm bzw. 50,0 cm ohne Pfette zulässig, ebenso Schleppgauben und stehende Gauben bis max. 1,5 m Wandhöhe, im mittleren Drittel der Dachfläche angeordnet. Ausschließlich zulässig sind Schlepp- bzw. Spitzdachgauben, stehende Gauben, bis max 1,50 m Wandhöhe in Holzkonstruktion mit Holz- bzw. Blechverkleidung für Ansichts- und Seitenflächen. Ferner darf die Gaube keinen Dachüberstand erhalten. Eine Regenrinne ist jedoch anzubringen, um ein Durchfeuchten der Bauteile zu verhindern. Krüppelwalm sind nicht zulässig. Dachüberstände können an der Traufe bis 60 cm incl. Dachrinne und am Ortgang bis 25 cm ausgeführt werden.

Der Außenputz ist als Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben auszuführen.

Hauptgebäude der Gebäudetypen EFH - E + D und MFH - E + 2 auf den Parzellen 76 - 79 in Holzbauweise sind zulässig.

Nicht zulässig sind Fassadenverkleidungen aus Metallelementen, Kunststoff- oder Zementfaserplatten.

Zur Schonung von Deponieflächen ist der anfallende Erdaushub möglichst zwischenzulagern und wieder zu verwenden. Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

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). Holzheizungen mit Pufferspeicher sowie Kachel- bzw. Kaminöfen mit niedrigen Abgas- und Rauchemissionen sind nicht betroffen.

Werbeanlagen werden nach Art. 13 (1,2) BayBo geregelt.

Frei stehende Werbeanlagen sind nicht gestattet.

7 NEBENGEBÄUDE / GARAGEN

Nebengebäude sind in gemauerter Bauweise oder Holzbauweise nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen zulässig. Die Fassadengestaltung ist den Hauptgebäuden anzupassen. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind wie die der Hauptgebäude zulässig. Gem. § 11 ist eine Dachbegrünung und die dafür erforderliche flachere Dachneigungen zulässig. Freistehende Garagen sind mit einer Dachneigung von 15 - 22 ° auszubilden.

Das Aufstellen von Wellblechgaragen ist auch übergangsweise **nicht** zulässig.

Außerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Haupt- und Nebengebäude sind im rückwärtigen Teil der Bauparzellen Kleingebäude zulässig; die materialrechtlichen Vorschriften sind dabei zu beachten.

Bei Nebengebäuden ist eine Giebelbreite von max. 7,50 m zulässig. Die Wandhöhe wird auf max. 2,60 m begrenzt, ein Kniestock ist nicht zulässig. Die Dachform und die evtl. Einschiftung des Daches in Hauptgebäude ist darauf abzustimmen.

Bei der Errichtung von Garagen an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Standort, Bauart, Bauhöhe etc. an einen bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22 Abs 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. Im Nutzungsbereich Ziffer X, Parzellen 76-79, sind Carports als überdachte Kfz.-Stellplätze gemäß §§ 12 und 21a BauNVO vorgeschrieben.

8 ZAHL DER WOHNUNGEN

ur Gebäudetypen EFH + DHH.

Pro Bauparzelle sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Pro Wohneinheit ist mind. 1 Garagen- bzw. KFZ-Stellplatz, für die Gebäudetypen EFH und DHH sind pro Wohneinheit mind. 2 Garagen- bzw. KFZ-Stellplätze nachzuweisen.

9 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sollen nur an den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grenzen errichtet werden. Ihre Höhe darf an den Straßenseiten, Sichtfeldern und Straßeneinmündungen nicht mehr als 1,20 m betragen. Durchgehende, sichtbare Betonsockel, Kantensteine oder Randplatten sind nicht zulässig.

Als zulässige Einfriedungen werden entlang der Straßenseiten freiwachsende Hecken, senkrechte Holzlattenzäune, Hanichelzäune, Zäune aus naturbelassenen Holzbrettern - in den einzelnen Straßenzügen jedoch einheitlich - festgesetzt. Rückwärtige Grundstücksgrenzen können auch mit Maschendrahtzaun eingefriedet werden. Bei Vorgärten und rückwärtigen Grundstücksgrenzen (zum Siedlungsrand hin) kann und soll auch auf Einfriedungen ganz verzichtet werden. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Abstufungen sind unzulässig. Die im Bauleitplan vor den Garagengebäuden eingetragenen privaten Stellplätze, die ausschließlich den Bewohnern des jeweiligen Anwesens oder deren Gäste dienen, dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

TERRASSEN

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, Betonmauern u. Steine, sowie Trockenmauern bis max. 0,60 m Höhe mit Bepflanzung. Die Fugen bei Bruchsteinmauerwerk dürfen durch keine besondere Farbgebung hervorgehoben werden. Auf steile Abböschungen ist zu verzichten, ebenso auf eine unnatürliche Geländeänderung durch Aufschüttung.

11 ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN

Die Haupteerschließung wird über eine 5 m breite Straße mit einem abgesetzten 2,50 m breiten Rad- und Gehweg und einem zur Fahrbahn hin liegenden, 1,50 m breiten Grünstreifen einschließlich einem 0,50 m breiten Schotterrasenstreifen geführt. Der gegenüberliegende Straßenrand wird mit einem 1 m breiten Gehweg und einem 0,50 m breiten Grünstreifen begrenzt.

Die sonstigen Erschließungsstraßen werden mit 4,75 m breiter Fahrbahn mit 2 m Mehrzweck / Grünstreifen sowie einem 1,25 m breiten Gehweg und 0,50 m breitem Grünstreifen ausgeführt.

Die Wohnstraßen werden mit 3,25 m Fahrbahn, ohne Gehweg mit einem Mehrzweckstreifen von 2 m und einem 0,5 m breiten Grünstreifen erstellt - siehe Regelschnitte und Perspektiven I, II und III.

Der Ausbau erfolgt mit Asphalt und Granitpflastereinfassung.

12 BEPFLANZUNG

Folgende Bepflanzungen sind nach den Darstellungen des Bebauungsplanes auf öffentlichem bzw. privatem Grund durchzuführen:

- * Bepflanzung des Straßenraumes mit Bäumen
- * Bepflanzung der Ränder des Baugebietes

Für die öffentlichen Gehölzpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Bäume sind mind. in der Größe 3 x v., STU 14 - 16 zu pflanzen, die Sträucher in 2xv.60/100.

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.

In den Privatgärten ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum lt. Vorschlagsliste zu pflanzen.

Vorschlagsliste für Baumpflanzungen:

Obstbäume als Hochstamm St.U.10/12cm
Ahorn in Sorten
Linde
Esche
Vogelbeere
Weißbuche
Prunus avium

Vorschlagsliste für Wildgehölzpflanzung:

Hasel, Wildrose, Schlehe, Liguster, Hartriegel, Faulbaum, Weiden in Sorten,
Weißdorn, Heckenkirsche, Ahorn in Sorten, Eberesche

Pflanzgröße: Str. 2xv. 60/100

Nicht gepflanzt werden dürfen exotische Pflanzenformen wie:

Hänge-, Trauer- oder Pyramidenformen
buntlaubige Gehölze (wie rot-, gelb- oder weißlaubige)

Die extensive Begrünung von Dachflächen auf Neben- und Kleingebäuden ist zugelassen, soweit sie mit der vorgeschriebenen Dachneigung vereinbar ist.

Die laut Planzeichen auf öffentlichem und privatem Grund dargestellten Gehölzpflanzungen sind nach dem Anlegen fachgerecht zu unterhalten.

13 GRUNDWASSER, REGENWASSER

Sammelzisternen zur Brauchwassernutzung mit Überlaufversickerung werden empfohlen.

Soweit dies durch die Anlage von Entwässerungsgräben auf öffentlichen Grund möglich ist, sind die Abwässer der Dach- und Freiflächen in diese Mulden einzuleiten.

14 ERNEUERBARE ENERGIEN

Die Verwendung von Kollektoren für thermosolare Energie ist zugelassen, wenn sie architektonisch zufriedenstellend auf der Dachfläche angeordnet sind.

Für den späteren Einbau von Solaranlagen sollen Anschlüsse oder Leerrohre vom Dach bis zum Kellergeschoß (Technikraum) vorgesehen werden.

15 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Abgrabungen und Aufschüttungen sind weitestgehend zu vermeiden. Die Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen.

Stützmauern auf dem Grundstück bis 60 cm Höhe, möglichst aus Naturstein, sind zulässig.

16 GRENZABSTÄNDE

Gem. Art. 7 Bay. BO wird ein Mindestabstand der Hauptgebäude zur Grundstücksgrenze mit 3,5 m festgelegt.