

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

für den "Industriepark Ost BA II" in Sulzbach-Rosenberg  
und dessen auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Hahnbach liegenden  
Erweiterungsfläche

1. Nutzungsart:

Das Baugebiet ist als "Industriegebiet" im Sinne des § 9 der Bau-  
nutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der vierten Änderung  
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, geänd. durch EVertr. v. 31.08.1990,  
BGBl. II S. 889, 1122) ausgewiesen. Die Errichtung von Wohnungen  
und Garagen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für  
Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zuge-  
ordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet  
sind, ist zulässig.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO fest-  
gesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

Das im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Maß der baulichen  
Nutzung ist ein Höchstmaß und gilt nur, sofern sich nicht aus  
der Ziehung der Baugrenzen geringere Werte ergeben.

2. Hauptgebäude:

A) Gestaltung

Als Dachform sind Flachdächer, flachgeneigte Satteldächer, Pult-  
und Sheddächer zugelassen. Dachneigung von 0° - 25°.

Dacheindeckung: Kiespressdach, Flachdachpfannen, Wellplatten, Trapez-,  
Kupfer- bzw. Titanzinkblech oder Kunststoff. Bei Pult- und  
Satteldächern sind Dachüberstände an Traufen zulässig bis  
0,30 m einschl. Dachrinne, am Ortgang bis zu 0,15 m. Sockel-  
höhen sind zulässig bis zu max. 0,50 m. Außenputz für sämtliche  
Gebäudlichkeiten als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben.  
Farbmuster hierfür sind dem Stadtbauamt vorzulegen. Bei Ge-  
bäuden im hängigen Gelände wird der Ausbau eines Untergeschosses  
gestattet. Ebenfalls zugelassen werden Fertighallen aus  
Wellblech.

Bei Wohn- und Bürogebäuden sind Anbauten zulässig, wenn sie sich dem Hauptgebäude unterordnen. Sockelhöhen sind zulässig bis max. 0,50 m. Als Dachform sind Flachdächer mit einer Neigung von  $0^\circ - 10^\circ$ , Pult- und Satteldächer mit  $30^\circ - 38^\circ$  Neigung statthaft.

Dacheindeckung: Kiespressdach, Kupfer- bzw. Titanzinkblech, Kunststoff oder naturrote Flachdachpfannen. Bei Pult- und Satteldächern sind Dachüberstände an Traufen zulässig bis 0,60 m einschl. Rinne, am Ortgang bis 0,20 m. Kniestock max. 0,70 m.

#### B) Bauhöhenfestsetzung

Im Baugebiet sind max. 3 Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von max. 12,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Ausnahmsweise dürfen einzelne Bauteile, Schornsteine und ähnliche Anlagen, diese Höhenfestsetzung überschreiten.

Da im Industriebau oft die erforderlichen speziellen Baukörperformen und Höhen in den Festsetzungen nicht endgültig erfaßt werden können, kann in begründeten Fällen, im Einvernehmen mit dem Landratsamt Amberg-Sulzbach, einer Ausnahme von den Bebauungsvorschriften entsprechend Art. 72 Abs. 2 BayBO zugestimmt werden.

Auf dem Grundstück der BUS-Chemie, Frankfurt, wird eine Gebäudehöhe von max. 28,00 m zugelassen.

#### 3. Nebengebäude (Garagen):

Zugelassen sind nur gemauerte Nebengebäude, Dachform sowie Dacheindeckung, Dachüberstände, Putzart und Farben wie Hauptgebäude. Dachneigung von  $0^\circ - 25^\circ$ .

#### 4. Außenwerbungen sind zulässig, wenn sie das Straßen- und Landschaftsbild nicht verunstalten,

a) an Büro- und Wohngebäuden im Bereich zwischen den Fenstern des Erd- und 1. Obergeschosses und

b) bei Werkstattgebäuden und Fabrikationshallen an den Giebelseiten bzw. an den Längsseiten jeweils unterhalb der Traufe in guter Pro-

portion zur Fassade.

Das Anbringen der Werbeanlagen auf den Dächern wird nicht gestattet. Wechsellicht bei Leuchtreklamen, grelle Farben und Farbmischungen sind unzulässig. Sogenannte Nasenschilder sind am Ort der Leistung bis max. 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Firmenbezeichnungen dürfen in Kastenform oder als Schriftzüge mit Einzelbuchstaben angebracht werden.

Vor der Baugrenze dürfen Firmenschilder, bis max, 2,0 m<sup>2</sup>, ein- oder doppelseitig beschriftet, senkrecht zur Straßenachse angeordnet werden.

#### 5. Einfriedungen:

Im Baugebiet sind Maschendraht-, Eisen- und Rohrrahmenzäune bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen werden nur mit einer vorgelagerten, mindestens zweireihigen Wildgehölzpflanzung zugelassen. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Abstufungen sind unzulässig, ebenso das Anbringen von Stacheldrahtzäunen, Einfriedungsmauern und Zaunsockeln.

#### 6. Bepflanzung:

Die Bepflanzung hat nach den Festsetzungen des Grünordnungsplanes des Landschaftsarchitekten W. Röth, Amberg, vom 15.03.1989, geändert am 30.08.1989, 20.12.1989 und 20.06.1990, zu erfolgen.

Auf die Festsetzungen und Ausführungen hinsichtlich der Waldvernetzung mit entsprechenden Pflanzgeboten, der Bodenversiegelung, Fassadenbegrünung und Ersatzaufforstung im Grünordnungsplan bzw. grünordnerischen Erläuterungsbericht wird verwiesen.

Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1 : 200 vorzulegen.

#### 7. Immissions- und Emissionsschutz:

Nicht zugelassen werden solche Betriebe, die abwasserschädliche Stoffe der Entwässerung zuführen und solche, die eine über den Grenzwerten der entsprechenden Verordnungen liegende Lärm-, Staub-, Gas-, Rauch- und Geruchsbelästigung zur Folge haben. Der Nachweis der Immission und

Emission ist mit den Bauanträgen vorzulegen. Gegebenenfalls ist ein Verfahren entsprechend den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes durchzuführen.

8. Freileitungen:

Freileitungen sind unzulässig.

9. Abstandsflächen:

Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.

"Industriepark  
Ost BA II"

Erweiterungs-  
fläche

Beschluß der Stadtgemeinde über die  
Aufstellung eines Bebauungsplanes

10.01.1989

27.10.1992

Beschluß der Stadtgemeinde über die  
Billigung des Bebauungsplanes

24.04.1990

24.11.1992

Beschluß der Stadtgemeinde über die  
Billigung des Grünordnungsplanes

24.04.1990

24.11.1992

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auf-  
legung des Bebauungsplanes, bestehend aus  
Zeichnungen, Legende, Bebauungsvorschriften  
und Begründung, der Grünordnungsplanung und  
deren Erläuterungsbericht.

18.07.1990  
bis einschl.  
20.08.1990

01.02.1993  
bis einschl.  
01.03.1993

Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung gem.  
§ 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekannt-  
machung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253, zu-  
letzt geändert durch EVertr. v. 31.08.1990,  
BGBl. II S. 889, 1122) i.V.m. der Verordnung  
über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und  
die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-  
verordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990  
(BGBl. 1991 I S. 58) Art. 91 Abs. 3 der Bayer.  
Bauordnung (BayBO) zuletzt geändert durch  
Gesetz vom 28.06.1990 (GVBl. S. 213).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der  
Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990  
(BGBI. I S. 132, geänd. durch EVertr. v.  
31.08.1990, BGBI. II S. 889, 1122) und  
Art. 23 der Gemeindeordnung für den  
Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der  
letzten Änderung vom 10.08.1990 (GVBl.  
S. 268) 27.11.1990 31.08.1993 .

Erklärung des Landratsamtes Amberg-Sulzbach  
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB, Az: 18.11.1991 21.02.1994 .  
14.05.1998

Bekanntmachung über den Zeitpunkt des  
Eintrittes der Rechtskräftigkeit des  
Bebauungsplanes. 15.01.1992 09.03.1994 .  
27.10.1998

Begründung: (BauGB § 9 Abs. 8)

Der Konkurs der Eisenwerkgesellschaft Maximilianshütte mbH, die  
Gründung der Auffanggesellschaft Maxhütte-Neu mit einer um etwa  
3000 Personen verringerten Belegschaft, veranlaßten den Stadtrat,  
alle Möglichkeiten zu nutzen, um neue Betriebe anzusiedeln und  
so die dringend benötigten Ersatzarbeitsplätze anbieten zu können.  
Eine Branchenstreuung würde auch der vorhandenen Monostruktur ent-  
gegenwirken.

Nachdem das Industriegebiet "Unterschwaig" bereits bebaut ist und  
auch im erweiterten Gebiet "Unterschwaig-Neu" alle derzeit ver-  
fügbaren Flächen an ansiedlungswillige Firmen veräußert wurden,  
ist die Stadt nun gezwungen, auf den unmittelbar angrenzenden  
"Industriepark-Ost" auszuweichen.

Die künftigen Industrieflächen liegen in einer Höhenlage zwischen  
383 und 390 m über NN und haben eine Größe von ca. 21 Hektar -  
"Industriepark Ost BA II" - und etwa 5 Hektar für die Erweite-  
rungs- bzw. Arrondierungsfläche.

Am 16.10.1989 wurde die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, am 15.01.1992 der daraus entwickelte Bauleitplan für den "Industriepark Ost BA II" rechtsgültig.

Zwischenzeitig wurde die Erschließung des nordwestlichen Teilbereiches des Industriegebietes größtenteils fertiggestellt und mit der Errichtung der ersten Industriebauten begonnen.

Um nun die Ansiedlung eines weiteren Betriebes mit größerem Flächenbedarf zu ermöglichen, ist die Einbeziehung der südöstlich anliegenden Grundstücke in den Industriepark unerlässlich.

Diese Flächen liegen mit Ausnahme des Flurstückes Nr. 1079 ausschließlich auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Hahnbach.

Die Marktgemeinde hat der Stadt Sulzbach-Rosenberg die Planungshoheit über den betreffenden Gemeindebereich erteilt.

Die vorhandenen Gemeindeverbindungs- und öffentlichen Feld- und Waldwege im Bereich des Industrieparks werden bei Bedarf aufgegeben. Gegebenenfalls werden neue Weganschlüsse geschaffen. Die jeweiligen Wegezugsverfahren werden von den beteiligten Gemeinden durchgeführt.

### Verkehrsanbindung

Die straßenmäßige Haupteinschließung des Industrieparks soll über die Industriestraße bzw. Eisenhämmerstraße, die Staatsstraße 2040 (Umfahrung des Ortsteiles Rosenberg) und die Kreisstraße AS 35 erfolgen. Dadurch wird eine leistungsfähige Anbindung an das überregionale Straßennetz (B 85, A 6) ohne eine Führung des Schwerlastverkehrs durch wesentlich randbebaute innerstädtische Bereiche gewährleistet.

Ferner führt durch das Industriegebiet die Gemeindeverbindungsstraße Rosenberg-Hahnbach (Ausbaubreite 6,50 m) mit Anschluß an die Bundesstraße 14 in Hahnbach und die Staatsstraße 2040 in Rosenberg.

Über die St 2040 wird die Stadt Amberg und der Ortsteil Sulzbach erreicht. Des weiteren ist die Stadt bemüht, in Höhe der Ortschaft Kümmersbuch eine Querverbindung von der Straße nach Hahnbach zur Staatsstraße 2120 zu schaffen.

### Ver- und Entsorgung:

Wasser: Anschluß an das städtische Netz durch eine Ringleitung

Strom: Erdanschlüsse durch die Energieversorgung Ostbayern AG, OBAG Regensburg.

Fernmeldeanschluß durch die Deutsche Bundespost, gleiches gilt auch für die Versorgung mit Kabelfernsehen über das Breitbandnetz.

Abwasserbeseitigung im Trennsystem, d.h., die Regenabwässer werden über nat. Rückhaltebecken in den Herbstwiesengraben bzw. Rosenbach (Gewässer III. Ordnung) eingeleitet.

Die Schmutzabwässer werden über einen Verbindungskanal mit Anschluß des Ortsteiles "Unterschaig" der städt. Kläranlage zugeführt.

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird verwiesen:

- a) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 23.09.1986 (§ 7 a)
- b) Abwasserherkunftsverordnung (AbwHerkV) vom 04.07.1987
- c) Verordnung über die Genehmigungspflicht für das Einleiten wassergefährdender Stoffe in Sammelkanalisationen und ihre Überwachung (VGS) vom 27.09.1985
- d) Städt. Entwässerungssatzung vom 05.06.1989

Errechnung der Erschließungsleistungen:

Erschließungsstraße (6,50 m) mit  
komb. Geh- und Radweg (2,50 m)  
einschl. Beleuchtung ca. 1190 lfdm DM 1.968.780,--

Wasserversorgung Industriepark-Ost  
BA II incl. Anschlußbringleitung  
von Unterschwaig.  
Duktile Gußrohre DN 80 - 200 mm ca. 3705 lfdm DM 1.240.820,--

Oberflächenentwässerung mittels  
Gräben und Regenrückhaltebecken  
in Teichform ca. DM 404.000,--

Schmutzwasserkanal Industriepark-  
Ost BA II und Verbindungskanal zur  
städt. Kläranlage mit Anschluß des  
Ortsteiles "Unterschwaig".  
Steinzeug-Rohre DN 250 - 400 mm ca. 2950 lfdm DM 1.605.000,--

Begrünungsmaßnahmen auf öffentl.  
Flächen ca. DM 253.000,--

Grunderwerb:

Öffentliche Verkehrsflächen  
(Erschließungsstraße/Geh- und Radweg)  
ca. 11.000 m<sup>2</sup> á DM 28,-- ca. DM 308.000,--

Öffentliche Flächen mit Pflanzenbindung (Wald-  
vernetzung, Waldmantelpflanzungen, Straßenbe-  
gleitgrün)  
ca. 25.360 m<sup>2</sup> á DM 28,-- ca. DM 710.080,--  
(Etwa weitere 15.000 m<sup>2</sup> werden an die betreffenden  
Betriebe übereignet.)

Flächen für Entwässerungsgräben, Regenrückhalte-  
teiche und Pflegestreifen.  
ca. 20.250 m<sup>2</sup> á DM 28,-- ca. DM 567.000,--

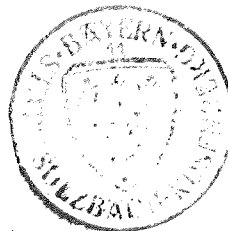
Gesamte Erschließungskosten: ca. DM 7.056.680,--

(Nach vorliegenden Kostenangeboten  
und Kostenschätzungen.)

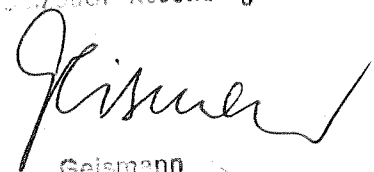
Sulzbach-Rosenberg, 15.03.1989  
geä. 30.08.1989  
20.12.1989  
20.06.1990  
03.11.1992



Strobel  
Sachgebietsleiter



Stadt  
Sulzbach-Rosenberg



Geismann  
1. Bürgermeister