

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

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 (BGBI. I S. 127) - BauNVO'90 - ausgewiesen. Die Errichtung von Wohnungen und Garagen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ist zulässig.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. 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. Sockelhöhen 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 Gebäuden 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 m² zulässig. Firmenbezeichnungen dürfen in Kastenform oder als Schriftzüge mit Einzelbuchstaben angebracht werden. Vor der Baugrenze dürfen Firmenschilder, bis max. 2,0 m², 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 Bundesimmissionschutzgesetzes durchzuführen.

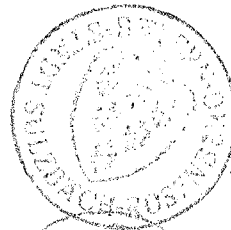
8. Freileitungen:

Freileitungen sind unzulässig.

9. Abstandsflächen:

Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.

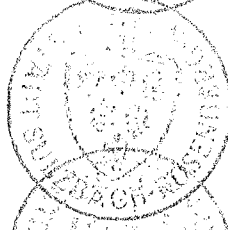
Beschluß der Stadtgemeinde über die Aufstellung eines Bebauungsplanes



10.01.1989

[Handwritten signature]

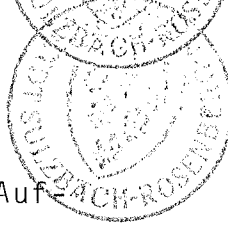
Beschluß der Stadtgemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes



24.04.1990

[Handwritten signature]

Beschluß der Stadtgemeinde über die Billigung des Grünordnungsplanes



24.04.1990

[Handwritten signature]

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auflegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnungen, Legende, Bauungsvorschriften und Begründung, der Grünordnungsplanung und deren Erläuterungsbericht.

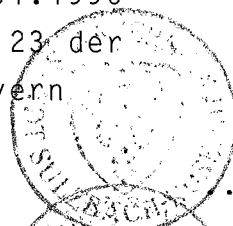


18.07.1990 bis
einschl. 20.08.1990

[Handwritten signature]

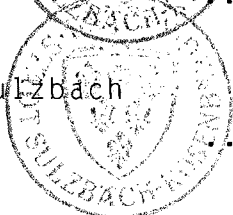
Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253, geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 BGBl. I. S. 1093) i.V.m. der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I. S. 833), Art. 91 Abs. 3 der Neufassung der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419,

ber. S. 1032), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der vierten Änderung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 127) - BauNVO 190 - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der letzten Änderung vom 19.02.1988 (GVBl. S. 17).



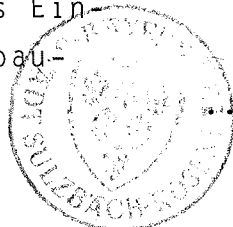
[Handwritten Signature]
27.11.1990

Erklärung des Landratsamtes Amberg-Weizsäckchen gemäß § 11 Abs. 3 BauGB, Az:



[Handwritten Signature]
18.11.1991

Bekanntmachung über den Zeitpunkt des Eintrittes der Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes.



[Handwritten Signature]
15. 01.1992

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 Brachenstreuung würde auch der vorhandenen Monostruktur entgegenwirken.

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

Alternativen zur Ausweisung des "Industrieparks-Ost" gibt es nicht.

Die künftigen Industrieflächen liegen in einer Höhenlage zwischen 383 und 390 m über NN und haben eine Größe von ca. 21 Hektar.

Der Zuschnitt des Geltungsbereiches des Industrieparks begründet sich wie folgt:

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg bildet mit der Stadt Amberg, der Marktgemeinde Hahnbach und weiteren sechs Gemeinden eine Arbeitsgemeinschaft, deren Ziel die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes war. Nachdem die Bindungswirkung an den gemeinsamen Flächennutzungsplan auf unbestimmte Zeit verlängert wurde, sind die Teilnehmerge Gemeinden nun verpflichtet, bei Änderungen und Neuausweisungen von Bauflächen die übrigen Gemeinden zu hören, wenn die Gesamtgröße der in einer Gemeinde dargestellten Bauflächen oder Baugebiete einer Nutzungsart um mehr als 10 v. H. überschritten wird, oder wenn bisher nicht dargestellte Arten von Bauflächen und Baugebiete hinzukommen.

Um dringende Betriebsansiedlungen baldmöglichst durchführen zu können, beschloß der Stadtrat, die Industriegebietsausweisung ausschließlich auf das Stadtgebiet und eine unter der 10 %-Klausel liegende Größe zu beschränken.

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes konnte daraufhin von der Stadt eigenständig durchgeführt werden. Sie wurde nach Genehmigung durch die Regierung der Oberpfalz (Bescheid vom 18.05.1989 Az: 420-4621 AS 24-1) mit der Bekanntmachung am 16.10.1989 rechtsgültig.

Derzeit wird von allen Mitgliedsgemeinden der Arbeitsgemeinschaft deren Auflösung betrieben. Danach ist beabsichtigt, im Zuge weiterer Verfahren, die im Bauleitplan aufgezeigten Arrondierungen und Teilflächen der Marktgemeinde Hahnbach in den künftigen, abgerundeten Geltungsbereich einzubeziehen.

Die vorhandenen Gemeindeverbindungs- und öffentlichen Feld- und Waldwege im Bereich des Industrieparks werden bei Bedarf aufgelassen. Gegebenenfalls werden neue Weganschlüsse geschaffen.

Die jeweiligen Wegezugsverfahren werden von den beteiligten Gemeinden durchgeführt.

Verkehrsanbindung

Die straßenmäßige Haupterschließung des Industrieparks soll über die Industrie-straße bzw. Eisenhammerstraße, 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
Baubeginn: April 1991

Strom: Erdanschlüsse durch die Energieversorgung Ostbayern AG, OBAG Regensburg.
Baubeginn : Sommer 1991

Fernmeldeanschluß durch die Deutsche Bundespost, gleiches gilt auch für die Versorgung mit Kabelfernsehen über das Breitbandnetz.
Baubeginn: Herbst 1991

Abwasserbeseitigung im Trennsystem, d.h., die Regenabwässer werden über nat. Rückhaltebecken in den Herbstwiesengraben bzw. Rosenbach (Gewässer III. Ordnung) eingeleitet.
Baubeginn: Herbst 1991
Die Schmutzabwässer werden über einen Verbindungskanal mit Anschluß des Ortsteiles "Unterschaig" der städt. Kläranlage zugeführt.
Baubeginn: Dezember 1990

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 ² á DM 28,--		ca. DM 308.000,--
Öffentliche Flächen mit Pflanzenbindung (Waldvernetzung, Waldmantelpflanzungen, Straßenbegleitgrün) ca. 25.360 m ² á DM 28,-- (Etwa weitere 15.000 m ² werden an die betreffenden Betriebe übereignet.)		ca. DM 710.080,--
Flächen für Entwässerungsgräben, Regenrückhaltebecken und Pflegestreifen. ca. 20.250 m ² á DM 28,--		ca. DM 567.000,--
<u>Gesamte Erschließungskosten:</u>		<u>ca. DM 7.056.680,--</u>

(Nach vorliegenden Kostenangeboten und Kostenschätzungen.)

Sulzbach-Rosenberg, 15.03.1989
geä. 30.08.1989
20.12.1989
20.06.1990



Strobel
Sachgebietsleiter