



# **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

## **BEBAUUNGS-UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

### **„LODERHOF - BA III“**

### **STADT SULZBACH-ROSENBERG**

#### **PLANUNG:**

**DIPL. ING.(FH) WERNER W. HEDRICH, ARCHITEKT VFA  
BAYREUTHER STRASSE 6, 92237 SULZBACH - ROSENBERG**

**DIPL. ING (FH) MANFRED NEIDL, LANDSCHAFTSARCHITEKT  
DOLESSTRASSE 2, 92237 SULZBACH ROSENBERG**

**Sulzbach-Rosenberg, den 09.06.1999 HE/NE/MA, geändert am 14.10.1999 HE/NE  
Geändert am 04.02.2000 HE/SCH**

## § 1 BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist in der Planzeichnung vom 09.06.1999, geändert am 14.10.1999, geändert am 04.02.2000 dargestellt.

## § 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 4 BauNV0)

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

- Bauflächen in offener Bauweise
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen

Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, sowie Arztpraxen, Massagepraxen, Freie Berufe und ähnliches, sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sind nicht zulässig. Mit Ausnahme der Bebauung entlang der Loderhofstraße auf den Parzellen 8, 34 und 45.

## § 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	Vollgeschosse
EFH - E + D	0,4	0,8	2
DHH - E + D/Reihenhaus	0,4	0,8	2
EFH - E + 1 + D	0,4	1,2	3
DHH - E + 1 + D/Reihenhaus	0,4	1,2	3

Die im Plan eingetragenen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen gelten nur, soweit sich nicht aus der Ziehung der Baulinien bzw. Baugrenzen einerseits und durch die Festlegung der Geschoßzahlen andererseits geringere Werte ergeben.

Auch wenn durch Baugrenzen und Baulinien größere überbaubare Flächen planerisch festgesetzt sind, verbleibt es bei der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, als Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

## § 4 ZUFAHRTEN, STAUÄRÄUME VOR GARAGEN

Vor den Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m freizuhalten.

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen (Pflaster mit Splitt- oder Rasenfuge, Rasenpflaster oder Fahrspuren).

## § 5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.

## § 6 GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE

Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind (höchstens 1/3 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).

Als Dachformen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 32 - 45° vorgeschrieben.

Ausgenommen hiervon ist die Bebauung entlang der Loderhofstraße. Hier können auch Dachformen als Pultdächer mit einer Dachneigung von 12 - 30° ausgeführt werden.

Die Eindeckung erfolgt mit Biberschwänzen bzw. Betondachstein Pfannen, Farbe naturrot.

Pultdachkonstruktionen sind von dieser Festsetzung ausgenommen, und könnten mit Stehfalzdacheindeckung in Kupfer oder Titanzink ausgeführt werden.

Begrünte Dachflächen sind grundsätzlich zugelassen.

Ein Kniestock ist bei den Satteldächern bis 75 cm incl. Pfette zulässig, ebenso Schleppgauben und stehende Gauben bis max. 1,5 m Wandhöhe, die im mittleren Drittel der Dachfläche angeordnet sind. Grundsätzlich werden nur Gauben in Holzkonstruktion mit Holz- bzw. Blechverkleidung oder Putzverkleidung für Ansichts- und Seitenflächen zugelassen. Krüppelwalme sind nicht zulässig.

Dachüberstände können an der Traufe bis 60 cm incl. Dachrinne und am Ortgang bis 30 cm ausgeführt werden.

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

Hauptgebäude aller Gebäudetypen in Holzbauweise als Rahmen - Ständerkonstruktion sind zulässig.

## **§7 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). Holzheizungsanlagen mit Pufferspeicher, bzw. holzbeheizte Kachelöfen bzw. offene Kamine sind ausgenommen.

## **§ 8 NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN**

Garagen sind in gemauerter, bzw. Fertigteilbauweise 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. § 12 ist eine Dachbegrünung und die dafür erforderliche flachere Dachneigungen mit 2° bis 20° zulässig.

Das Aufstellen von Wellblechgaragen ist, auch übergangsweise, unzulässig.

Nebengebäude sind im rückwärtigen Teil der Bauparzellen innerhalb der Baugrenzen zulässig.

## **§ 9 ZAHL DER WOHNUNGEN UND GARAGEN**

Pro Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus sind max. zwei Wohnungen zulässig.

Pro Wohneinheit ist für die Typen EFH und DHH und Reihenhäuser mind. 1 Garagen-, bzw. KFZ-Stellplatz nachzuweisen

## **§ 10 EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen dürfen 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 Betonsockel, Kantensteine oder Randplatten sind nicht zulässig. Als Einfriedungen werden entlang der Strassenseiten senkrechte Holzlattenzäune, Harnichelzäune, Zäune aus naturbelassenen Holzbrettern empfohlen. Rückwärtige Grundstücksgrenzen können auch mit Maschendrahtzaun eingefriedet werden. Als Einfriedungen sind auch Bepflanzungen aus freiwachsenden Hecken zulässig.

## **§ 11 AUFSCHÜTTUNGEN; ABGRABUNGEN**

Zulässig sind bepflanzte Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, Betonmauern u. Steine, sowie Trockenmauern bis max. 1,00 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.

Terrassierungen und Mauern direkt an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

## **§ 12 ERSCHLIESSUNGSANLAGEN**

Die Erschliessung wird über die zentrale Erschliessungsstrasse mit 6 m Fahrbahn, 2,5 m Geh- u. Radweg und einem 1,5 m breitem Fussweg geregelt. Im Bereich der Einmündung der Mozartstrasse in die Loderhofstrasse werden Bushaltstellen für beide Fahrtrichtungen vorgesehen.

Das westliche Teilgebiet erschliessen Stichstrassen mit 4,5 m Breite, die in Teilbereichen als Spielstrassen ausgewiesen werden. Ausbau mit Asphalt, Pflasterbänderung und Granitpflastereinfassungen. In Teilbereichen werden Längsparkplätze mit Baumüberstellungen vorgesehen. Verschiedene Fusswege innerhalb des Baugebietes sollen die Durchgängigkeit gewährleisten und die Wohnqualität erhöhen. Die Verlängerung der Mozartstrasse wird mit 4,5 m Breite, einem Mehrbereichspflasterstreifen mit 1 m Breite und einem Fussweg mit 1,5 m Breite ausgebaut.

Im westlichen und im östlichen Teilgebiet sind Spiel- und öffentliche Grünbereiche vorgesehen. Das Baugebiet wird mit Erdleitungen der OBAG mit elektrischer Energie versorgt. Die Abwasserentsorgung ist über den in der neuen Loderhofstraße vorhandenen Kanal gewährleistet. Die Wasserversorgung ist durch die Stadtwerke Sulzbach Rosenberg gesichert.

### **§ 13 BEPFLANZUNG**

**BESTAND:** Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine Kieferngruppe die auf einer kleinen Dolomitkuppe fußt. Im Nord-Ostbereich reichen die Ränder einer Obstwiese in das Planungsgebiet. Die gesamte Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Wiese).

**BAUMSCHUTZVERORDNUNG:** Die im Geltungsbereich vorhandenen Nadelgehölze unterliegen ebensowenig der Baumschutzverordnung wie die 7 Obstbäume.

Folgende Bepflanzungen sind nach den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf öffentlichem Grund durchzuführen:

- Bepflanzung des Strassenraumes mit Bäumen
- Bepflanzung der Spiel- u. Treffplätze

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.

Folgende Bepflanzungen sind nach den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf privatem Grund durchzuführen:

- Bepflanzung zum Strassenraum hin im Bereich der Haupterschließungsstrasse (Loderhofstrasse) als Acer platanoides „Cleveland“ (kegelförmiger Ahorn) Grösse mind. H. 3xv, 14 – 16 cm Stammumfang. 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.
- Bäume, die auf Privatgrund in der Planzeichnung dargestellt sind (Art lt. Vorschlagsliste)

Vorschlagsliste für Baumpflanzungen:

- Obstbäume als Hochstamm St.U.10/12cm
- Ahorn in Sorten
- Linde
- Esche
- Vogelbeere
- Weißbuche
- Weiß- u. Rotdorn

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 (wie z. B. Thuja in Arten)
- 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.

### **§ 14 GRUNDWASSER, REGENWASSER**

Das von den Dachflächen gesammelte Regenwasser soll zur Erneuerung des Grundwassers auf den Freiflächen soweit aufgrund der Bodenverhältnisse möglich, versickert werden. Sickermulden an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen werden empfohlen. Sammelzisternen zur Brauchwassernutzung mit Überlaufversickerung werden empfohlen.

## **§ 15 ERNEUERBARE ENERGIEN**

Die Verwendung von Kollektoren für thermosolare Energienutzung ist zugelassen, und erwünscht.

## **§ 16 GRENZABSTÄNDE**

Gem. Art. 7 Bay. BO wird ein Mindestabstand der Hauptgebäude zur Grundstücksgrenze mit 3,0 m festgelegt, soweit sich aus den zeichnerischen Festsetzungen durch die Baugrenzen bzw. Baulinien nichts anderes ergibt.

## **§ 17 HINWEISE**

Zur Schonung von Deponieflächen ist der anfallende Erdaushub möglichst zwischen zu lagern 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.

Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen.

Im Norden des Baugebietes verläuft die Bahntrasse Nürnberg/Irrenlohe. Es wird darauf hingewiesen, daß der jeweilige Bauwerber keine Entschädigungsansprüche gegen die deutsche Bahn AG Lärm und anderen von dieser Bahntrasse ausgehenden Immissionen geltend machen kann.

## **§ 18 BEGRÜNDUNG Ziele und Zwecke der Bauleitplanung**

Mit Sitzungsbeschluß vom 26.01.1999 wurde vom Stadtrat die Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bauleitplanes für den Bereich Loderhof – BA III mit den Flurnummern 856/78 und 856/11 Gemarkung Rosenberg beschlossen.

Die große Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- u. Reihenhäusern sowie die Bereitschaft der Grundstückseigentümer Bauland zur Verfügung zu stellen, veranlasst die Stadt Sulzbach Rosenberg Baugebietsausweisungen durchzuführen. Eine zügige Ausweisung und Erschließung dieses Baugebietes ist erforderlich.

Durch die Baugebietsausweisung erfolgt eine Abrundung der städtebaulichen Fortentwicklung der bereits bestehenden Bebauung entlang der Leibniz- und Schillerstrasse.

Die Lage des neuen Baugebietes bietet weiter den Vorteil, daß in diesem Bereich alle Möglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs in fussmässiger Erschließung vorhanden ist, alle Schulen auf kurzem Wege erreicht werden können und somit eine Entlastung des Individualverkehrs zu erwarten ist.

Die Fortschreibung des rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan in der 9. Änderung wurde in gleicher Sitzung im Parallelverfahren am 26.01.1999 beschlossen.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur verkehrsmässigen Anbindung des Baugebietes dient die neue Loderhofstrasse, wodurch sich auch eine Entlastung der Südstrasse ergibt.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Bushaltestelle in der „Südstrasse“ gesichert.

Die Durchgrünung des Baugebiets erfolgt über Baumpflanzungen im Strassenraumbereich und umfangreiche Strauch- u. Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde in Form einer vereinfachten Bilanzierung durchgeführt. Das Ergebnis der Einzelbetrachtung einer Bauparzelle, sowie des gesamten Baugebietes ist als Anhang beigefügt.

Die Störung des Landschaftsbildes durch die zu rodenden Obstbäume ist punktwertmässig nicht erfaßt.

Die Eingriffsermittlung ergibt eine leicht positive Bilanz. Eine Kompensation erfolgt durch die Planung von 10 Obstbäumen auf den privatrechtlich gesicherten Grund außerhalb des Geltungsbereiches auf den Flächen des Anwesens Winter (s. Plandarstellung)  
Diese Bäume dienen der Wiederherstellung der Eingrünung des Anwesens Winter.

### **STÄDTEBAULICHE DATEN:**

Bruttowohnbauland (ges. Geltungsbereich):	46.721,39 m <sup>2</sup>
Nettowohnbauland:	35.828,58 m <sup>2</sup>
Öffentl. Verkehrs u. Grünflächen:	10.892,81 m <sup>2</sup>
Baugebiet:	4,67 ha
Parzellen:	71 Stück

SULZBACH-ROSENBERG, den 09.06.1999 HE/NE/MA, geändert am 14.10.1999 HE/NE  
Geändert am 04.02.2000 HE/SCH