

A FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Aufgrund des § 2(1), § 6, § 10 Baugesetzbuch, der Bauordnungsverordnung der Planzuchtverordnung, der Bayerischen Bauordnung, Art. 91 Abs. 1 und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 23 erläßt die Stadt Sulzbach-Rosenberg folgende

SATZUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 4 Bauordnungsverordnung als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Es gliedert sich in die Bereiche "Flick-Villa" (FLV), "Theodor-Heuss-Str." (THS) und "Selbahnweg" (SBW).

Betriebe des Berberberufsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind im Bereich "Flick-Villa" zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die in der Planzeichnung vorgesehenen Grundflächen- bzw. Geschosflächenzahlen werden als Höchstgrenze festgesetzt, soweit sich aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und höchstzulässigen Geschosflächen keine geringeren Werte ergeben.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Planeintrag als zwingend festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend dem Regelausschnitt zwingend festgesetzt.

3. BAUWEISE

Für das Baugebiet wird entsprechend den Planeintragungen die offene Bauweise festgesetzt.

4. ABSTANDSFLÄCHEN

Von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wird entsprechend den Festsetzungen der Baulinien und Baugrenzen abgewichen.

Bei notwendigen Fenstern ist der Lichteinfallwinkel von höchstens 45° zur Waagrechten in der Höhe der Fensterbrüstung einzuhalten.

5. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

5.1 Dächer Bereich "Theodor-Heuss-Str." Die Hauptgebäude erhalten ein Walmdach mit 15° Dachneigung. Die Lage und Richtung des Firstes ist in der Planzeichnung vorgegeben.

Der Dachüberstand an der Traufe kann bis zu 1 m betragen, muß aber bei allen Gebäuden gleich sein. Die Dachdeckung kann entweder aus Bitumenschindeln mit silbergrauem Schiefer Splitt oder aus Titanzink bestehen, muß aber bei allen Gebäuden gleich sein.

5.2 Dächer Bereich "SELBAHNWEG" Die Hauptgebäude erhalten versetzte Putzdächer mit 20° Dachneigung. Die Lage und Richtung des Firstes ist in der Planzeichnung vorgegeben.

Der Dachüberstand kann am First bis zu 0,5 m, an der Traufe bis zu 1,0 m betragen, muß aber an allen Gebäuden gleich sein.

5.3 Dächer Nebengebäude Die Nebengebäude und Garagen erhalten ein begrüntes Flachdach (Neigung max. 5°). Der Dachüberstand kann zwischen 0,30 und 0,80 m betragen. Umlaufende Bänder sind nicht zulässig.

5.4 Höhenlage Die einzelnen Gebäude sind so zu errichten, daß OK FG ED (oberste Fußboden, Erdgeschoss) an der Hangslote auf gleicher Höhe mit OK Gelände liegt. Die Festlegung der Höhenpunkte OK FG EG erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Das nördliche Doppelhaus im Bereich "Theodor-Heuss-Str." ist mit versetzten Geschossen auszuführen. Gebäudehöhe Bereich "Theodor-Heuss-Str.":

- Traufe Hauptgebäude 5,20 m von OK FG EG
- First Nebengebäude 2,30 m von OK GEL

Gebäudehöhe Bereich "Selbahnweg":

- Traufe Hauptgebäude 7,20 m von OK FG EG
- Die Firsthöhe Hauptgebäude wird durch die Dachneigung und die maximale Gebäudehöhe von 11,0 m bestimmt.
- Traufe Nebengebäude 2,30 m von OK GEL
- OK Decke Tiefgarage mind. 0,50 m unter Gelände.

Nichtüberbaute Flächen über der Tiefgarage sind zu begrünen.

Die Baugrenzen sind so zu errichten, daß OK FG ED (oberste Fußboden, Erdgeschoss) an der Hangslote auf gleicher Höhe mit OK Gelände liegt. Die Festlegung der Höhenpunkte OK FG EG erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Das nördliche Doppelhaus im Bereich "Theodor-Heuss-Str." ist mit versetzten Geschossen auszuführen. Gebäudehöhe Bereich "Theodor-Heuss-Str.":

- Traufe Hauptgebäude 5,20 m von OK FG EG
- First Nebengebäude 2,30 m von OK GEL

Gebäudehöhe Bereich "Selbahnweg":

- Traufe Hauptgebäude 7,20 m von OK FG EG
- Die Firsthöhe Hauptgebäude wird durch die Dachneigung und die maximale Gebäudehöhe von 11,0 m bestimmt.
- Traufe Nebengebäude 2,30 m von OK GEL
- OK Decke Tiefgarage mind. 0,50 m unter Gelände.

Nichtüberbaute Flächen über der Tiefgarage sind zu begrünen.

Die Baugrenzen sind so zu errichten, daß OK FG ED (oberste Fußboden, Erdgeschoss) an der Hangslote auf gleicher Höhe mit OK Gelände liegt. Die Festlegung der Höhenpunkte OK FG EG erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Das nördliche Doppelhaus im Bereich "Theodor-Heuss-Str." ist mit versetzten Geschossen auszuführen. Gebäudehöhe Bereich "Theodor-Heuss-Str.":

- Traufe Hauptgebäude 5,20 m von OK FG EG
- First Nebengebäude 2,30 m von OK GEL

Gebäudehöhe Bereich "Selbahnweg":

- Traufe Hauptgebäude 7,20 m von OK FG EG
- Die Firsthöhe Hauptgebäude wird durch die Dachneigung und die maximale Gebäudehöhe von 11,0 m bestimmt.
- Traufe Nebengebäude 2,30 m von OK GEL
- OK Decke Tiefgarage mind. 0,50 m unter Gelände.

Nichtüberbaute Flächen über der Tiefgarage sind zu begrünen.

Die Baugrenzen sind so zu errichten, daß OK FG ED (oberste Fußboden, Erdgeschoss) an der Hangslote auf gleicher Höhe mit OK Gelände liegt. Die Festlegung der Höhenpunkte OK FG EG erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Das nördliche Doppelhaus im Bereich "Theodor-Heuss-Str." ist mit versetzten Geschossen auszuführen. Gebäudehöhe Bereich "Theodor-Heuss-Str.":

- Traufe Hauptgebäude 5,20 m von OK FG EG
- First Nebengebäude 2,30 m von OK GEL

Gebäudehöhe Bereich "Selbahnweg":

- Traufe Hauptgebäude 7,20 m von OK FG EG
- Die Firsthöhe Hauptgebäude wird durch die Dachneigung und die maximale Gebäudehöhe von 11,0 m bestimmt.
- Traufe Nebengebäude 2,30 m von OK GEL
- OK Decke Tiefgarage mind. 0,50 m unter Gelände.

Nichtüberbaute Flächen über der Tiefgarage sind zu begrünen.

Die Baugrenzen sind so zu errichten, daß OK FG ED (oberste Fußboden, Erdgeschoss) an der Hangslote auf gleicher Höhe mit OK Gelände liegt. Die Festlegung der Höhenpunkte OK FG EG erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Das nördliche Doppelhaus im Bereich "Theodor-Heuss-Str." ist mit versetzten Geschossen auszuführen. Gebäudehöhe Bereich "Theodor-Heuss-Str.":

- Traufe Hauptgebäude 5,20 m von OK FG EG
- First Nebengebäude 2,30 m von OK GEL

Gebäudehöhe Bereich "Selbahnweg":

- Traufe Hauptgebäude 7,20 m von OK FG EG
- Die Firsthöhe Hauptgebäude wird durch die Dachneigung und die maximale Gebäudehöhe von 11,0 m bestimmt.
- Traufe Nebengebäude 2,30 m von OK GEL
- OK Decke Tiefgarage mind. 0,50 m unter Gelände.

Nichtüberbaute Flächen über der Tiefgarage sind zu begrünen.

Die Baugrenzen sind so zu errichten, daß OK FG ED (oberste Fußboden, Erdgeschoss) an der Hangslote auf gleicher Höhe mit OK Gelände liegt. Die Festlegung der Höhenpunkte OK FG EG erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Das nördliche Doppelhaus im Bereich "Theodor-Heuss-Str." ist mit versetzten Geschossen auszuführen. Gebäudehöhe Bereich "Theodor-Heuss-Str.":

- Traufe Hauptgebäude 5,20 m von OK FG EG
- First Nebengebäude 2,30 m von OK GEL

Gebäudehöhe Bereich "Selbahnweg":

- Traufe Hauptgebäude 7,20 m von OK FG EG
- Die Firsthöhe Hauptgebäude wird durch die Dachneigung und die maximale Gebäudehöhe von 11,0 m bestimmt.
- Traufe Nebengebäude 2,30 m von OK GEL
- OK Decke Tiefgarage mind. 0,50 m unter Gelände.

Nichtüberbaute Flächen über der Tiefgarage sind zu begrünen.

Die Baugrenzen sind so zu errichten, daß OK FG ED (oberste Fußboden, Erdgeschoss) an der Hangslote auf gleicher Höhe mit OK Gelände liegt. Die Festlegung der Höhenpunkte OK FG EG erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Das nördliche Doppelhaus im Bereich "Theodor-Heuss-Str." ist mit versetzten Geschossen auszuführen. Gebäudehöhe Bereich "Theodor-Heuss-Str.":

- Traufe Hauptgebäude 5,20 m von OK FG EG
- First Nebengebäude 2,30 m von OK GEL

Gebäudehöhe Bereich "Selbahnweg":

- Traufe Hauptgebäude 7,20 m von OK FG EG
- Die Firsthöhe Hauptgebäude wird durch die Dachneigung und die maximale Gebäudehöhe von 11,0 m bestimmt.
- Traufe Nebengebäude 2,30 m von OK GEL
- OK Decke Tiefgarage mind. 0,50 m unter Gelände.

Nichtüberbaute Flächen über der Tiefgarage sind zu begrünen.

Die Baugrenzen sind so zu errichten, daß OK FG ED (oberste Fußboden, Erdgeschoss) an der Hangslote auf gleicher Höhe mit OK Gelände liegt. Die Festlegung der Höhenpunkte OK FG EG erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Das nördliche Doppelhaus im Bereich "Theodor-Heuss-Str." ist mit versetzten Geschossen auszuführen. Gebäudehöhe Bereich "Theodor-Heuss-Str.":

- Traufe Hauptgebäude 5,20 m von OK FG EG
- First Nebengebäude 2,30 m von OK GEL

Gebäudehöhe Bereich "Selbahnweg":

- Traufe Hauptgebäude 7,20 m von OK FG EG
- Die Firsthöhe Hauptgebäude wird durch die Dachneigung und die maximale Gebäudehöhe von 11,0 m bestimmt.
- Traufe Nebengebäude 2,30 m von OK GEL
- OK Decke Tiefgarage mind. 0,50 m unter Gelände.

Nichtüberbaute Flächen über der Tiefgarage sind zu begrünen.

Die Baugrenzen sind so zu errichten, daß OK FG ED (oberste Fußboden, Erdgeschoss) an der Hangslote auf gleicher Höhe mit OK Gelände liegt. Die Festlegung der Höhenpunkte OK FG EG erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Das nördliche Doppelhaus im Bereich "Theodor-Heuss-Str." ist mit versetzten Geschossen auszuführen. Gebäudehöhe Bereich "Theodor-Heuss-Str.":

- Traufe Hauptgebäude 5,20 m von OK FG EG
- First Nebengebäude 2,30 m von OK GEL

Gebäudehöhe Bereich "Selbahnweg":

- Traufe Hauptgebäude 7,20 m von OK FG EG
- Die Firsthöhe Hauptgebäude wird durch die Dachneigung und die maximale Gebäudehöhe von 11,0 m bestimmt.
- Traufe Nebengebäude 2,30 m von OK GEL
- OK Decke Tiefgarage mind. 0,50 m unter Gelände.

Nichtüberbaute Flächen über der Tiefgarage sind zu begrünen.

Die Baugrenzen sind so zu errichten, daß OK FG ED (oberste Fußboden, Erdgeschoss) an der Hangslote auf gleicher Höhe mit OK Gelände liegt. Die Festlegung der Höhenpunkte OK FG EG erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Das nördliche Doppelhaus im Bereich "Theodor-Heuss-Str." ist mit versetzten Geschossen auszuführen. Gebäudehöhe Bereich "Theodor-Heuss-Str.":

- Traufe Hauptgebäude 5,20 m von OK FG EG
- First Nebengebäude 2,30 m von OK GEL

Gebäudehöhe Bereich "Selbahnweg":

- Traufe Hauptgebäude 7,20 m von OK FG EG
- Die Firsthöhe Hauptgebäude wird durch die Dachneigung und die maximale Gebäudehöhe von 11,0 m bestimmt.
- Traufe Nebengebäude 2,30 m von OK GEL
- OK Decke Tiefgarage mind. 0,50 m unter Gelände.

Nichtüberbaute Flächen über der Tiefgarage sind zu begrünen.

5.5 Materialien + Farben

Um ein einheitliches Gesamtercheinungsbild zu erhalten, werden folgende Materialien und Farben festgelegt

- Wände glatt verputzt, ohne Struktur
- Verschaltungen in Holz als Breiten-Leisten-Schalung sind zulässig, entweder natur belassen oder farbig lasiert
- Bleche entweder Alu natur, verzinkt oder Titanzink, nicht gestrichen
- Kunststoffe sind für Außenbauteile nicht zugelassen
- Die Nebengebäude sind in Holzkonstruktion zu errichten, dürfen jedoch bis zu 2 Außenwände in verputztem Mauerwerk haben.
- Dächer siehe 5.1 - 5.3

5.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Nord-Fassade der "Flick-Villa", im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Maximale Höhe 0,30 m

Ein Hinweisschild auf eine gewerbliche Nutzung am westlichen Parzelleneingang mit einer Anschlagfläche von maximal 0,25 m² ist zulässig.

Luftschirmlaternen werden nicht erlaubt.

6. VERKEHR

6.1 Fährverkehr

Die vorhandene Erschließungsstraße von der Theodor-Heuss-Straße zum Selbahnweg bleibt erhalten bzw. wird im Bereich "Selbahnweg" wie im Plan dargestellt ausgebaut. Die Breite wird auf maximal 3,00 m festgelegt.

Der Fährverkehr wird auf den Bereich von der Theodor-Heuss-Straße bis zur Villa und die Zufahrt zu den Garagen im Bereich "Theodor-Heuss-Straße" beschränkt.

Zur Sicherung dieser Beschränkung sind an den im Plan angegebenen Stellen Umlegepfosten aufzustellen.

Oberfläche vorhandene Erschließungsstraße Theodor-Heuss-Straße / Selbahnweg und Zufahrt Tiefgarage Asphaltbelag mit eingestrichelter Oberfläche. Alle sonstigen Fahrverkehrsflächen wassergebundene Decke.

6.2 Fußwege

Die Erschließung des Parks erfolgt über das vorhandene Wegesystem. Ein weiterer Ausbau ist mit Ausnahme der Anbindung an die Rosenberger Straße, Ecke Theodor-Heuss-Straße nicht zulässig.

Die maximale Breite ist auf 1,5 m beschränkt. Oberflächige wassergebundene Decke.

Im Bereich zwischen Wohnweg und Hauseingang bzw. Nebengebäude sind Plattenbeläge zulässig. Versenkeplanken ist nicht erlaubt.

6.3 Wohnwege

Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt über neu anzulegende öffentliche bzw. private (nur nördliches Gebäude im Bereich Selbahnweg) Wohnwege.

Die maximale Breite ist auf 1,5 m beschränkt. Oberflächige wassergebundene Decke.

Im Bereich zwischen Wohnweg und Hauseingang bzw. Nebengebäude sind Plattenbeläge zulässig. Versenkeplanken ist nicht erlaubt.

6.4 Feuerwehrrufen und -aufstellflächen

Eventuell zusätzlich notwendige Feuerwehrrufen bzw. Aufstellflächen bzw. Wegverbreiterungen sind auf das Mindestmaß nach DIN 14060 zu beschränken.

Oberflächige Schotterrasen.

6.5 Stellplätze und Garagen

Die Stellplätze und Garagen für den Bereich "Theodor-Heuss-Straße" sind auf den in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Flächen unterzubringen.

Die Garagen für den Bereich "Selbahnweg" sind unterirdisch (Tiefgarage) anzubringen, die Stellplätze in dem im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Bereich.

Im Bereich "Flick-Villa" sind Garagen nicht zulässig, Stellplätze nur auf den im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Flächen. Die Tiefgarage wird auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet.

Stellplätze für Fahrräder sind in der Nebengebäude vorzusehen.

Oberfläche für Stellplätze in allen Bereichen

- Schotterrasen
- Wassergebundene Decke
- Pflaster mit Rasenguten

B FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl

Geschosflächenzahl "Theodor-Heuss-Str."

Geschosflächenzahl "Selbahnweg"

2 Vollgeschosse "Theodor-Heuss-Straße" (zwingend)

2 Vollgeschosse + Dachgeschos "Selbahnweg" (zwingend)

Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher baulicher Nutzungen

3. BAUWEISE

Baulinie

Baugrenze

4. VERKEHRSLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Fußweg

öffentliche Wohnweg

privater Wohnweg

öffentliche Stellplätze

private Stellplätze

Einfahrt

Umlegepfosten

5. GRÜNFLÄCHEN

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

6. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Regenablässe- und Klärtricht

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Bestand Einzelbaum

Erhaltungsebot Einzelbaum

Erhaltungsebot Sträucher, Hecken, Gehölzgruppen, Vaid

Pflanzgebot Einzelbaum

Pflanzgebot Sträucher, Hecken, Gehölze

Pflanzempfehlung Einzelbaum

Kartiertes Biotop

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

Nutzungsabnahme

1 Art der baulichen Nutzung

2 Bereich

FLV = "Flick-Villa"

THS = "Theodor-Heuss-Straße"

SBW = "Selbahnweg"

3 Grundflächenzahl

4 Geschosflächenzahl

5 Anzahl der Vollgeschosse

C HINWEISE DURCH TEXT

1. BAUSTOFFE

Bei der Bauausführung sollten Baustoffe verwendet werden, deren Herstellung, Benutzung und Beseitigung in hohem Maße umwelt- und gesundheitsverträglich sind.

Die bestehenden Normen gelten als Mindestanforderung. Nicht verwandt werden sollen Bauteile aus PVC und Bestteile, die unter Verwendung von Fluorchlorkohlenwasserstoff hergestellt werden.

Anstrich- und Klebstoffe sollen lösemittelfrei sein.

Es sollen nur Bauteile aus einheimischen Holzern verwendet werden. Bei Schallungen und Balkonen kann auf Holzschutzmittel verzichtet werden.

2. GESTALTUNG

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind Farb- und Oberflächenmuster für die Fassaden vorzulegen und mit dem Bauamt und dem Verlasser des Gesamtkonzeptes abzustimmen.

3. ENERGIE

Wenn ein Anschluss der Wohnanlage an das Fernwärmenetz nicht möglich ist, sollte die Heizenergie über ein Blockheizwerk bereitgestellt werden.

Passive Nutzung der Sonnenenergie durch bauliche Maßnahmen wird empfohlen (diele Baukörper, Orientierung der Wohnräume usw.). Aktive Nutzung der Sonnenenergie wird zugelassen, muß jedoch befriedigend in das gestalterische Konzept eingebunden werden.

4. FASSADENBEGRÜNUNG

Die Begrünung der Fassaden ist erlaubt, die Pflanzungen sind in den ersten Jahren zu pflegen. Geeignete Arten an Nord- und Ostseiten:

Efeu Hedera helix

Gelbblau Lonicera carolinifolium

Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata

Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata "Velchii"

Geeignete Arten an Süd- und Westseiten:

Glycinie Wisteria sinensis

Waldrebe Clematis vitalba

Kletterhortensie Clematis montana "rubens"

Wilder Wein Hydrangea petiolaris

Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata

Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata "Velchii"

Kletterrosen verschiedene Sorten

Als Rankdornen sind z.B. Stacheln mit entsprechenden Halbschlingen geeignet.

Soweit die Kletterpflanzen nicht in geschlossenen Pflanzkübeln stehen, sollen die Pflanzstellen eine Mindestgröße von 0,5 x 0,3 m aufweisen und mit humosen Oberboden gefüllt sein.

5. PFLEGE DER WALDBESTÄNDE

Bei Pflegemaßnahmen der Waldbestände sind nur Einzelbäume zu entnehmen (Pflanzwirtschaft). Es sollen in erster Linie nicht einheimische, standortfremde Arten entnommen werden, wie:

Robinie Robinia pseudoacacia

Fichte Picea abies

Omorka-Fichte Picea omorika