

# BEBAUUNGSPLAN LODERHOF - BA III

## LEGENDE

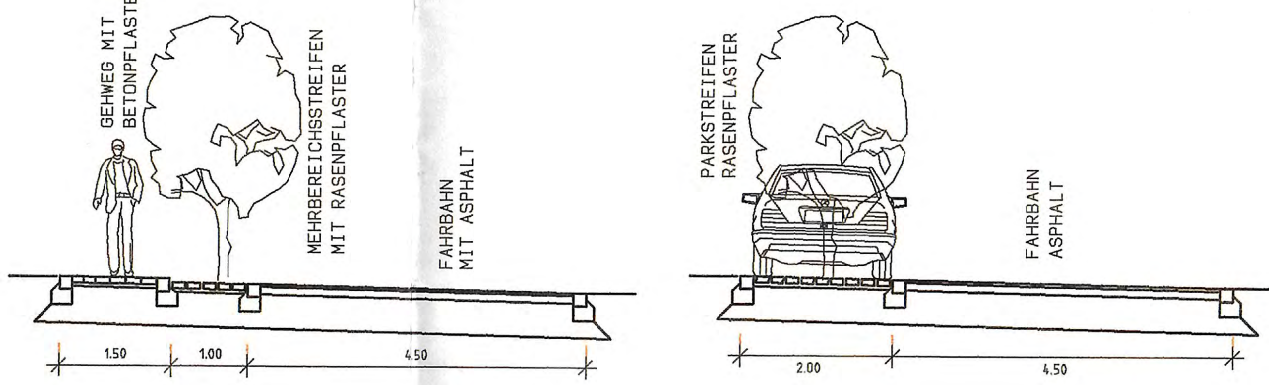
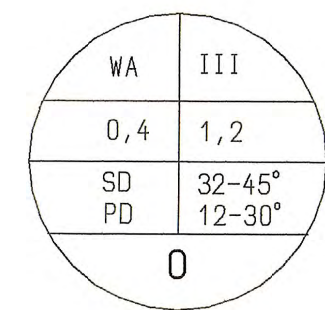
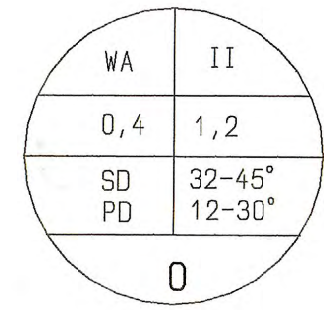
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GEHEWEGE/ PARKPLATZE
- STRASSEN
- GRÜNFLÄCHEN
- MEHRBEREICHSTREIFEN RASENPLASTER
- BESTEHENDE STRASSE
- WOHNHAUS
- GARAGE
- GEM. GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN
- WOHNFLÄCHENNUMMERN
- OFFENTLICHE PARKPLATZE
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
- OFFENE BAUWEISE
- SATTELDACH DACHNEIGUNG
- PULTDACH DACHNEIGUNG
- SPIELPLATZ / SPIELANLAGEN

REGELSNITT WOHNSTRASSE M 1:100

REGELSNITT WOHNSTRASSE M 1:100

BAUNUTZUNGSSCHABLONE FOR ABGRENZUNGSGEBIET

BAUNUTZUNGSSCHABLONE FOR ABGRENZUNGSGEBIET



### § 1 Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist in der Planzeichnung vom 09.08.1999, geändert am 14.10.1999 dargestellt.

### § 2 Art der baulichen Nutzung (gem. § 4 BauNVO)

Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) für offene Bauweise sowie für die Doppel-, bzw. Einzelhausbauweise 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, Massagesaxen, Freie Berufe und ähnliches, sowie nichtstörende 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
DH - E + D/Reihenhaus	0,4	0,8	2
EFH - E + 1 + D	0,4	1,2	3
DH - E + 1 + D/Reihenhaus	0,4	1,2	3

Die im Plan eingetragenen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen gelten nur, soweit sie sich nicht aus der Zählung der Baulinien bzw. Baugrenzen einseitig und durch die Festlegung der Geschosshöhen andererseits ableiten lassen.

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

### § 4 Zufahrten, Stauräume 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 Rasenfüge, Rasenpflaster oder Fahrsuren).

### § 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. Bibendachstein Pfannen, Farbe naturrot. Pultdachkonstruktionen sind von dieser Festsetzung ausgenommen, und können mit Stahlfachdacheindeckungen in Kupfer oder Titanlack ausgeführt werden. Begrünte Dachflächen sind grundsätzlich zugelassen. Ein Kniestock ist bei den Satteldächern bis 75 cm incl. Pfette zulässig, ebenso Schräggiebeln und stehende Giebeln bis max. 1,5 m Wandhöhe, die in mittleren Drittel der Dachfläche angeordnet sind. Grundsätzlich werden nur Giebeln in Holzkonstruktion mit Holz- bzw. Blechverkleidung oder Putzverkleidung für Ansicht- und Seitenflächen zugelassen. Krüppelwälder sind nicht zulässig. Dachüberstände können an der Traufe bis 60 cm incl. Dachrinne und am Ortsgang bis 30 cm ausgeführt werden. Der Aussentyp ist als Glatt- oder Rauhputz 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). Holzbeheizte Kachelöfen bzw. offene Kamine sind nicht betroffen.

### § 8 Nebengebäude - Garagen

Garagen sind in gemauert, bzw. Fertigteilbauweise oder Holzbauweise nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen zulässig. Die Fassadengestaltung ist den Hauptgebäuden anzupassen. Dachform, Dachneigung und Dachabdeckung sind wie die der Hauptgebäude zulässig. Gem. § 12 ist eine Dachbegrünung und die dafür erforderliche flächere 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

Pro Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus sind max. zwei Wohnungen zulässig. Pro Wohneinheit ist für die Typen EFH und DH und Reihenhäuser mind. 1 Garagen-, bzw. 1 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 Betonsokkel, Kantensteine oder Randplatten sind nicht zulässig. Als Einfriedungen werden entlang der Strassenseiten senkrechte Holzlatenzäune, Hartholzlatenzäune, Zäune aus naturbelassenen Holzbohlen empfohlen. Rückwärtige Grundstücksgrenzen können auch mit Maschendrahtzaun eingegliedert werden. Als Einfriedungen sind auch Bepflanzungen aus freiwachsenden Hecken zulässig.

### § 11 AUFSCHTÜTTUNGEN; 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 Abhängungen 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 Erschliessungstrasse mit 8 m Fahrbahn, 2,5 m Geh- u. Radweg und einem 1,5 m breitem Fussweg geregelt.

Das westliche Teilgebiet erschliessen Stichstrassen mit 4,5 m Breite, die in Teilbereichen als Spielstrassen ausgewiesen werden. Ausbau mit Asphalt, Pflasterbelagerung und Granitpflasterereinfassungen. 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.

In 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 Bödenkuppe (Kuppe) im Nord-Ostbereich reichen die Ränder einer Obstwiese in das Planungsgebiet. Die gesamt Fläche wird derzeit landwirtschaftliche genutzt (Wiese). BAUMSCHUTZVERORDNUNG: Die im Geltungsbereich vorhandenen Nadelgehölze unterliegen ebensoverig der Baumschutzverordnung wie die 7 Obstbäume.

Folgende Bepflanzungen sind nach den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf öffentlichen 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 Haupterschliessungstrasse (Loderhofstrasse) als Acer platanoides „Cleveland“ (kegel-förmiger 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:
- Überbäume als Hochstamm ST U.10/12cm Ahorn in Sorten
  - Linde
  - Esche
  - Vogelbeere
  - Weißbuche
  - Weiß- u. Roldorn

- Vorschlagsliste für Wildgehölzpflanzung:
- Hassel, Wildrose, Schlehe, Liguster, Hartrieel, Faulbaum, Weiden in Sorten, Weiböden, Heckenkirsche, Ahorn in Sorten, Eberesche
  - Pflanzgröße: Str. 2xv. 60/100

Nicht gepflanzt werden dürfen exotische Pflanzenformen wie: Hängetrauer 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. Stickermauern an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen werden empfohlen. Sammelzisternen zur Brauchwassernutzung mit Überlaufvorsicherung werden empfohlen.

### § 15 ERNEUERBARE ENERGIEN

Die Verwendung von Kollektoren für thermische Energie 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. Mitterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren 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/Irrenliche. Es wird darauf hingewiesen, dass der jeweilige Bauwerber keine Entschädigungsansprüche gegen die deutsche Bahn AG Lärm und anderen von dieser Bahntrasse ausgehenden Emissionen geltend machen kann.

### § 18 BEGRÜNDUNG Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Mit Sitzungsbeschluss vom 26.01.1999 wurde von Stadtrat die Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bauleitplanes für den Bereich Loderhof - BA III mit den Flurnummern 856/79 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 Baugrubensausweisungen durchzuführen. Eine zügige Ausweisung und Erschliessung dieses Baugebietes ist erforderlich.

Durch die Baugrubensausweisung 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, die Schulen auf kurzem Wege erreicht werden können, und somit eine Entlastung des Individualverkehrs zu erwarten ist.

Die Fortschreibung des rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in der 9. Änderung wurde in gleicher Sitzung im Parallelverfahren am 26.01.1999 beschlossen. Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Zur verkehrsmässigen Anbindung des Baugebietes dient die neue Loderhofstrasse, wodurch sich auch eine der Entlastung der Südstrasse ergibt.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch Bushaltestelle in der Südstrasse gesichert. Die Durchgrünung des Baugebietes 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 rotdenden Obstbäume ist punktwertmässig nicht erfasst. Die Eingriffsermittlung ergibt eine leicht positive Bilanz. Eine Kompensation erfolgt durch die Planung von 10 Obstbäumen auf dem privatrechtlich gesicherten Grund ausserhalb des Geltungsbereiches auf den Flächen des Anwesens Winter (s. Plananstellung). Diese Bäume dienen der Wiederherstellung der Eingrünung des Anwesens Winter.

### Städtebauliche Daten:

Bruttowohnbaufläche (ges. Geltungsbereich)	46721,39 m <sup>2</sup>
Nettoflächen	35628,58 m <sup>2</sup>
Öffentl. Verkehrs- u. Grünflächen	10892,91 m <sup>2</sup>
Baugebiet	4,67 ha
Parzellen	71 Stück
SULZBACH-ROSENBERG / DEN	09.08.1999 HE/NE/WA, geändert am 14.10.1999 HE/NE

### VERFAHRENSVERMERK:

Der Grünordnungsplan hat als verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes "Loderhof - BA III, Stadt Sulzbach Rosenberg" vom 09.06.1999, geändert am 14.10.1999 u. 04.02.2000 an diesem Verfahren ordnungsgemäss teilgenommen und hat damit seine Rechtsgültigkeit erlangt.

Stadt Sulzbach Rosenberg, Bürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.01.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

(Siegel) (Bürgermeister)

Die Bürgerbeilegung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Beteiligung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.06.1999 hat in der Zeit von 23.08.1999 bis 24.09.1999 stattgefunden.

(Siegel) (Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.1999 wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.1999 bis 11.01.2000 öffentlich ausgestellt.

(Siegel) (Bürgermeister)

Der Stadtrat hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.02.2000 den Bebauungsplan gemäss § 10 BauGB in der Fassung vom 04.02.2000 als Satzung beschlossen.

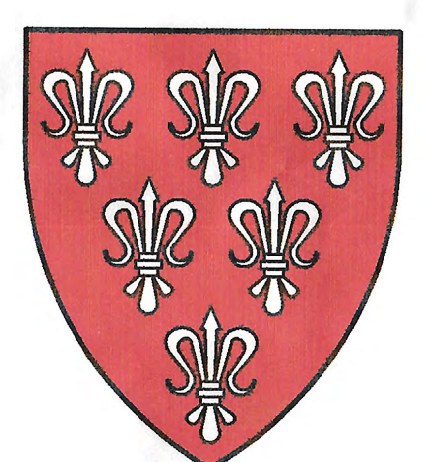
(Siegel) (Bürgermeister)

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom ... Nr. ... gemäss § 11 Abs. 1 BauGB genehmigt mit Schreiben vom ... Nr. ... gemäss § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverordnungen nicht geltend gemacht werden. Amberg, den ...

(Siegel)

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 08.06.2000 gemäss § 12 1. Halbsatz BauGB rechtskräftig bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) (Bürgermeister)



## ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-UND GRÜNORDNUNGSPLAN "LODERHOF - BA III" STADT SULZBACH-ROSENBERG

RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN

PLANINHALT: BEBAUUNGSPLAN

MASSTAB: 1:1000

STADT SULZBACH-ROSENBERG  
VERTR. DURCH HERRN 1. BÜRGERMEISTER GEISMANN  
BUHLGASSE 5  
92237 SULZBACH-ROSENBERG

PLANUNG:  
Dipl.-Ing. (FH) WERNER W. HEDRICH ARCHITEKT VFA  
BAYREUTHER STR. 6 92237 SULZBACH-ROSENBERG  
TEL. 09661/87210 FAX 09661/872121  
Dipl.-Ing. (FH) MANFRED NEIDL LANDSCHAFTSARCHITEKT  
DÜLDESSTR. 2 92237 SULZBACH-ROSENBERG  
TEL. 09661/10470 FAX 09661/10478  
SULZBACH-ROSENBERG 09.08.1999