Stadt Sulzbach Rosenberg
Landkreis Amberg- Sulzbach

Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs – und Grünordnungsplans

„Annaberg-Südhang“

im Bereich des ehemaligen Ausbildungszentrums der Gesellschaft für Berufsbildung (IHK/HwK)

Planung:

Stadtbauamt
Stadt Sulzbach-Rosenberg
Rathausgasse 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. 09661 / 510 - 152, Fax – 178

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Neidl
Landschaftsarchitekt
Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. 09661 / 1047-0, Fax -8

Stadt Sulzbach-Rosenberg
Stadtbauamt
Az. 61.10-KK

Sulzbach-Rosenberg, den 07.07.2009
geä. 20.05.2010, 29.06.2010

Inhaltsverzeichnis

Bebauungsvorschriften Seite 3
1. Geltungsbereich Seite 3
2. Art der baulichen Nutzung Seite 3
3. Maß der baulichen Nutzung Seite 3
4. Stellflächen vor Garagen Seite 3
5. Stellung der baulichen Anlagen Seite 3
6. Gestaltung der Hauptgebäude Seite 4
7. Bodenschutz Seite 5
8. Feuerungsanlagen Seite 5
9. Nebengebäude Seite 5
10. Nicht überbaubare Grundstücksflächen Seite 5
11. Einfriedungen Seite 6
12. Aufschüttungen, Abgrabungen Seite 6
13. Erschließungsanlagen Seite 6
14. Bepflanzung Seite 6
15. Grundwasser, Regenwasser Seite 7
16. Erneuerbare Energien Seite 8
17. Schutzstreifen längs der Ver- und Entsorgungsleitungen Seite 8
18. Denkmalschutz Seite 8
19. Begründung - Ziele und Zwecke der Bauleitplanung Seite 9
20. Verfahrensvermerke Seite 10

Bebauungsplan

Legende

Regelbeispiele

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich des Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist aus der vom Stadtbauamt erstellten Planzeichnung vom 16.05.2008, geändert am 26.05.2009, 07.07.2009 und 20.05.2010 zu ersehen.

2. Art der baulichen Nutzung

Statt des bisher für den Bereich des Ausbildungszentrums der IHK bestehenden Mischgebietes (Mi) wird nun ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Es gliedert sich in
- Flächen in offener Bauweise
- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Grünflächen

Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Spielhallen sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Für alle Gebäudetypen wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. zwei begrenzt.

Gebäudetyp	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
E + 1 (II)	0,35	0,8
E + D (II)	0,35	0,8

Die im Plan eingetragenen Grundflächen- und Geschossflächen gelten nur, soweit sich nicht aus der Begrenzung durch Baulinien oder Baugrenzen und durch die Festlegung der Geschosszahlen geringere Werte ergeben.

4. Stellflächen vor Garagen

Vor den Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m freizuhalten. Ausnahme bilden die Garagen auf Parzelle Nr. 1. Hier kann der Freiraum zur Straßenkante auf 0,5 m reduziert werden. 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. Bei Pult- und Zeltdächern ist die Gebäudelängsseite parallel zur Straße festgesetzt, ausgenommen die Wohngebäude auf den Parzellen Nr. 16, 17 und 18 in West-Ostrichtung.

6. Gestaltung der Hauptgebäude

Als Dachform werden Sattel-, Zelt- und Pultdächer, höhenversetzte Pultdächer sowie flach geneigte Dächer zugelassen. Krüppelwalm-, Laternen-, Tonnen- und Flachdächer sind nicht zulässig.
Die Dachneigung hat, je nach Gebäudetyp mit Ziegeleindeckung naturrot, Betonsteinen naturrot, Stehfalzblech oder Aluminiumplatten zu erfolgen. Unbeschichtete Metall- und Blechdacheindeckungen, mit Ausnahme von Kupfer-, Titanzink- und Edelstahlblecheindeckungen, sind unzulässig. Begrünte Dachflächen mit einer erforderlichen geringeren Dachneigung sind grundsätzlich zulässig.
Der Außenputz ist als Glatt- oder Rauhputz auszuführen. Wandbegrünungen sind zugelassen.
Hauptgebäude aller Gebäudetypen in Holzbauweise als Rahmen-Ständerkonstruktion sind zulässig. Dachgauben werden nur beim Gebäudetyp E + D zugelassen. Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (ausgenommen Parzelle 1).
Zur Absteckung der Gebäude sowie zur Festlegung der Höhenlage ist die Bauaufsichtsbehörde (Stadtbauamt) hinzuzuziehen (Art. 68 Abs. 6 Satz 2 BayBO).

E + 1 (siehe auch Regelbeispiele)

Typ A Dachform: Satteldach, Dachneigung 18 – 25°.
Der First ist mittig anzuordnen.
Dacheindeckung: Ziegel naturrot, Betonsteine naturrot, Stehfalzblech oder Aluminiumplatten. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 0,60 m einschließlich Dachrinne, am Ortgang bis max. 0,30 m. Eine Kniestockausbildung sowie Dachaufbauten (Gauben) werden nicht gestattet.

Typ B Dachform: Zeltdach, Dachneigung 18 – 25°,
weitere Vorschriften siehe Typ A.

Typ C Dachform: Pultdach, Dachneigung 5 – 20°,
weitere Vorschriften siehe Typ A.

Typ D Dachform: höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 5 – 20°, der First kann außermittig angeordnet werden, weitere Vorschriften siehe Typ A.

E + D (siehe auch Regelbeispiele)

Typ E Dachform: Satteldach, Dachneigung 38 – 48°.
Der First ist mittig anzuordnen.
Dacheindeckung: Ziegel naturrot, oder Betonsteine naturrot. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 0,60 m einschließlich Dachrinne, am Ortgang bis max. 0,30 m. Eine Kniestockausbildung ist bis max. 0,75 m einschließlich Pfette zulässig, ebenso Dachgauben als Schleppgauben oder stehende Gauben bis max. 1,5 m Traufhöhe, im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet.

7. Bodenschutz

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.

8. 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 Öfen mit moderner emmissionsarmer Verbrennungstechnik sind nicht betroffen.

9. Nebengebäude

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind wie die der Hauptgebäude zulässig. Bei einer Dachbegrünung ist eine dafür erforderliche flachere Dachneigung zulässig.
Soweit Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.
Bei der Errichtung von Garagen an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der später Bauende in Bezug auf Standort, Bauhöhe, Material etc. an das bereits an der Grenze bestehenden Nebengebäuden anzupassen.
Zwischen den Einfahrten ist beiderseits der Grenze ein Grün- bzw. ein Pflanzstreifen vorzusehen.
Die an der Einmündung der Straße „Am Kastenbühl“ vorgesehenen Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Stellplätze dienen dem dort vorhandenen mehrgeschossigen Baubestand.
Es werden Betonfertiggaragen mit Flachdach zugelassen.

10. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf dem der Straße abgewandten Teil der Bauparzellen werden außerhalb den ausgewiesenen überbaubaren Flächen zusätzlich noch Treibhäuser und Gartenlauben bis zu einer Grundfläche von max. 8 m² zugelassen.
Es wird je Bauparzelle, außer der Garage, nur ein zusätzliches Nebengebäude gestattet. Das Ortsbild darf dadurch nicht gestört werden.

11. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nur an den im Bebauungsplan eingetragenen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Ihre Höhe darf an den Straßenseiten, Sichtfeldern und Straßeneinmündungen nicht mehr als 1,00 m betragen. Zwischen den Parzellen wird eine Höhe bis zu 1,20 m gestattet. Durchgehende, sichtbare Betonsockel, Kantensteine oder Randplatten sowie Grenzmauern oder Stützmauern an der Grenze sind nicht zulässig.
Als Einfriedungen werden entlang der Straßenseiten senkrechte Holzlattenzäune sowie Metallzäune mit senkrechten Stäben empfohlen.
Rückwärtige Grundstücksgrenzen können auch mit Maschendrahtzaun eingefriedet werden.
Als Einfriedungen zum Straßenraum sind auch Bepflanzungen aus freiwachsenden Hecken zulässig.

12. Aufschüttungen, Abgrabungen

Zulässig sind bepflanzte Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, Betonmauern und Steine, sowie Trockenmauern bis max. 1,20 m Höhe mit Vorpflanzungen, ausgenommen vor der Grundstücksgrenze. Die Fugen bei Bruchsteinmauerwerk dürfen durch keine besondere Farbgebung hervorgehoben werden. Auf steile Abböschungen ist zu verzichten, ebenso auf eine unnatürliche Geländeveränderung durch Aufschüttung.

13. Erschließungsanlagen

Die gesamten Erschließungsanlagen und Grundstücksanschlüsse sind bereits erstellt. Um Schäden zu vermeiden, wird die abschließende Asphaltdecke der Erschließungsstraßen erst nach Abschluss des Großteils der Bebauung aufgebracht.

14. Bepflanzung

Folgende Bepflanzungen sind nach den Darstellungen des Bebauungsplans auf öffentlichem Grund durchzuführen:
Bepflanzung des Straßenraumes mit Bäumen und Sträuchern.
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. Die Bepflanzung hat unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten, bzw. zur nächsten Pflanzperiode nach Bezug der zugeordneten Wohnbebauung zu erfolgen.
Private Gärten und Vorgärten sollen mit heimischen Sträuchern, Hecken, Laubbäumen und Stauden bepflanzt werden. Die Flächen sind gärtnerisch zu pflegen. Die Bepflanzung der Privatgärten hat mit Abschluss der Baumaßnahme zu erfolgen. In den Privatgärten ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum lt. Vorschlagsliste zu pflanzen, soweit nicht Bäume auf Privatgrund in der Planzeichnung dargestellt sind.

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

Vorschlagsliste für Wildgehölzpflanzung:
- Hasel, Wildrose, Schlehe, Liguster, Hartriegel, Faulbaum,
- Weißdorn, Heckenkirsche, Ahorn in Sorten, Eberesche

Pflanzgröße: Str. 2xv. 60/100

Nicht gepflanzt werden dürfen Pflanzenformen wie:
Hänge-, Trauer- oder Pyramidenformen sowie standortfremde Gehölzarten (Thujen, Koniferen etc.).

Die extensive Begrünung von Dachflächen auf Haupt-, Neben- und Kleingebäuden wird zugelassen. Wandbegrünungen mit Efeu, wilder Wein, Klematis und Knöterich sind wünschenswert und zulässig.

15. Grundwasser, Regenwasser

Das von den Dachflächen gesammelte Regenwasser soll zur Erneuerung des Grundwassers auf den Freiflächen, soweit auf Grund der Bodenverhältnisse möglich, versickert werden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken sind die Anforderung der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Die Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden.
Sammelzisternen zur Brauchwassernutzung mit Überlaufversickerung werden empfohlen und sind dem Stadtbauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg sowie dem Landratsamt Amberg-Sulzbach, Gesundheitsamt zu melden. Regenwassernutzungsanlagen sind gemäß den anerkannten Regeln zu installieren und zu betreiben. Die Herstellung einer direkten Leitungsverbindung zwischen dem Trink- und Brauchwasserleitungsnetz gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) ist verboten. Trink- und Brauchwasserleitung sind farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Die Zapfstellen, welche mit Brauchwasser versorgt werden, müssen mit einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ gekennzeichnet werden.

16. Erneuerbare Energien

Sonnenkollektoren zur Unterstützung der Heizung und Warmwasseraufbereitung sowie Solaranlagen zur Stromgewinnung werden zugelassen, wenn sie architektonisch zufriedenstellend auf der Dachfläche oder anderen geeigneten Flächen angeordnet sind.

17. Schutzstreifen längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume und tief wurzelnde Sträucher müssen beidseits einen Abstand von mind. 2,5 m zu vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen halten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Abstand von 2 m einzuhalten. Bodendecker können näher an die Leitungen gepflanzt werden, der Trassenverlauf der Leitungen muss jedoch sichtfrei und begehbar bleiben. Werden die Mindestabstände unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Im Bereich des Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)-Verbindungskabels auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1291/16, Gemarkung Sulzbach ist längs des Kabels ein Schutzstreifen mit einer Breite vom 1 m freizuhalten. Vor Beginn von Baumaßnahmen im Bereich des FGN-Verbindungskabels ist mit E.ON Ruhrgas AG (Tel. 09120/188-00) Kontakt aufzunehmen.

Im Bereich der Trinkwasserzubringerleitung auf den Grundstücken mit den Flurstücks-Nrn. 1291/44 und 1290, Gemarkung Sulzbach ist längs der Leitung ein Schutzstreifen mit einer Breite vom 5 m freizuhalten. Vor Beginn von Baumaßnahmen im Bereich der Trinkwasserzubringerleitung ist mit Stadtwerken Sulzbach-Rosenberg (Tel. 09661/8747-0) Kontakt aufzunehmen.

Nicht zulässig sind innerhalb der Schutzstreifen
- die Errichtung von Gebäude und baulicher Anlagen,
- die Einleitung aggressiver Abwässer und
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen gefährden oder beeinträchtigen können.

18. Denkmalschutz

Im Zuge von Erdarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Anzeigepflicht an das Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Regensburg, Referat B II Niederbayern/Oberpfalz (Tel. 0941/595748-0) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 09661/510-123) der Stadt Sulzbach-Rosenberg.
Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art 8 Abs. 2 DSchG).

19. Begründung - Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Der ursprüngliche Bebauungs- und Grünordnungsplan „Annaberg-Südhang“, rechtsgültig seit 08.11.1985, beinhaltete den damaligen Baubestand des „St. Anna-Schachtes“ und der Lehrwerkstätten der Maxhütte. Nach der Einstellung des Bergbaus wurden mit Ausnahme des Förderturms alle bergbauspezifischen Gebäude abgebrochen und die Flächen der Wohnbebauung zugeführt.
Nach dem Konkurs der Maxhütte übernahm die Industrie- und Handelskammer Regensburg die Gebäudlichkeiten und richtete ein Berufsbildungszentrum ein.

Der geänderte Bauleit- und Grünordnungsplan, rechtsgültig seit 18.04.2000, sicherte den Bestand dieses Bildungszentrums.

Nachdem die IHK nach Amberg übersiedelte und den Abbruch aller Gebäude vornahm, erwarb die Stadt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung das gesamte Areal.

Es sollen dort 18 Parzellen mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit jeweils einer Doppelgarage und ein Mehrfamilienwohnhaus mit Garagen entstehen.

Die Haupterschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt - wie bisher - von der St.-Anna-Straße mit einer Verbindung zur Dr.-Martin-Luther-Straße.

Die zwischenzeitlich in Dr.-Fritz-Pirkl-Straße benannte, früher entlang des Bildungszentrums führende Straße, war zwar überwiegend vorhanden, der Abbruch der Gebäude sowie die Neueinlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen machten jedoch einen Neuausbau erforderlich, der bis auf die Aufbringung der Asphaltdecke abgeschlossen ist.

Ebenfalls ein Neuausbau ist die George-Williams-Straße, die Verbindung von der Dr.-Fritz-Pirkl-Straße zur Dr.-Martin-Luther-Straße.

Grünordnerische Maßnahmen sind im Einmündungsbereich an der St.-Anna-Straße sowie entlang der Dr.-Fritz-Pirkl-Straße in Form eines mindestens 1,50 m breiten bepflanzten Grünstreifens vorgesehen. Dieser bildet zudem auch ein optisches Trennelement zum Baubestand.
Der vorhandene Grüngürtel nördlich der vorgesehenen Bebauung bleibt bestehen.