

A) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

1) WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO Abs. 1 und 2):

O	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
E/DH	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser
0,4	GRZ (Grundflächenzahl, Obergrenze) (§ 19 BauNVO)
0,8	GFZ (Geschoßflächenzahl, Obergrenze) (§ 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschoße, Höchstgrenze
SD	Satteldach
42 ° - 48 °	Dachneigung

2) MI Mischgebiet (§6 BauNVO):

O	offene/ Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
E/DH/RH/GG	Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und gewerbliche Gebäude
0,6	GRZ (Grundflächenzahl, Obergrenze) (§ 19 BauNVO)
1,2	GFZ (Geschoßflächenzahl, Obergrenze) (§ 20 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschoße, Höchstgrenze
SD	Satteldach
42 ° - 48 °	Dachneigung Wohngebäude
18 ° - 28 °	Dachneigung gewerbliche Gebäude

3) Allgemeine Festsetzungen zu Nr. 1 und 2:

	Baugrenze
	Firstrichtung verbindlich
	öffentl. Verkehrsflächen mit Straßenbäumen (Details lt. Straßenausbauplanung)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des Geltungsbereiches

B) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH TEXT):

1. BAUKÖRPER:

- 1.1 offene Bauweise, pro Baukörper max. 2 Wohneinheiten
- 1.2 Baukörpertyp/Hauptgebäude E + D (WA), E + 1 + D (MI) zulässig, gewerbliche Gebäude Baumassenzahl 10
- 1.3 Abstandsflächen:
 - a) nach Art. 6 und 7 BayBO
 - b) Grenzbebauung beschränkt auf max. 8,00 m Länge (auch bei Einbeziehung der Garagen oder Nebengebäude in das Hauptgebäudedach)
 - c) 5,50 m Mindestabstand zur öffentl. Verkehrsfläche für Garagen
 - d) Untergeordnete Gebäude nach Art. 69 Abs. 1,1 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig unter Beachtung Nr. 1.3 b).

e) nördlicher Bereich MI: Wohngebäude erst ab 30,00 m - Immissionsschutzlinie zur B 14 zulässig, Nichtwohngebäude bis zur eingetragenen Baugrenze

2. WANDHÖHEN:

- 2.1 Es gilt jeweils die natürliche Geländeoberfläche. Die Wandhöhe wird von dieser an der Außenwand entlang bis zur Außenkante Dachhaut gemessen.
- 2.2 EG + DG: Wandhöhe talseitig: max. 5,30 m (incl. max. 0,75 m Kniestock)
EG + 1 + DG: Wandhöhe talseitig: max. 7,60 m (incl. max. 0,75 m Kniestock)
- 2.3 Ausnahme (nur Hauptgebäude):
Die Wandhöhe darf durch untergeordnete An- bzw. Vorbauten überschritten werden, wenn diese max. ein Drittel der Hauptgebäuelänge betragen und nicht mehr als eine weitere Geschosshöhe aufweisen, bei gleicher Dachneigung und einer mind. 50 cm unter dem Hauptfirst liegenden Firstlinie.
- 2.4 Gewerbliche Gebäude: max. 6,50 m im Mittel
- 2.5 Sockelhöhe 0,30 im Mittel
- 2.6 Garagen und Nebengebäude: Wandhöhe max. 3,50 m im Mittel (WA), max. 4,50 m im Mittel (MI)
- 2.7 Garagen im Untergeschoß: zulässig nur bei Parzellen 8, 9, 10, 11 und 12

3. DÄCHER:

- 3.1 WA: Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude:
a) Ausschließlich gleichseitige Satteldächer mit naturroter Ziegeldeckung, Hauptgebäude auch Krüppelwalmdächer
b) Dachneigung: 42° - 48° (Haupt- und Nebengebäude und Garagen gleiche Dachneigung)
c) Dachaufbauten: ausschl. in der inneren Hälfte der Dachfläche, nur Spitz- und Schleppdachgaupen mit senkrechter Außenfläche, max. 3,00 m Breite und max. 1,40 m Höhe ohne Giebel. Dachausschnitte sind nicht zulässig.
d) - Traufüberstand einschl. Rinne (senkrecht gemessen): max. 60 cm
- Ortgangüberstand: max. 30 cm, keine Pfettenköpfe und Streichsparren
- 3.2 MI:
a) Hauptgebäude (Wohnen), Garagen und Nebengebäude: wie Nr. 3.1
b) gewerbliche Gebäude (z. B. Hallen, Gargagen, Nebengebäude):
1) Ausschließl. gleichseitige Satteldächer mit naturroter Ziegeleindeckung, Blech- oder Schindeldeckung.
2) Nur betriebsbedingte Dachaufbauten zulässig.
3) - Traufüberstand einschl. Rinne (senkrecht gemessen): max. 60 cm
- Ortgangüberstand: max. 30 cm, keine Pfettenköpfe oder Streichsparren
- 3.3 Garagen und Nebengebäude:
Bei gegenseitiger Grenzbebauung. Anpassung an Erstbauenden in Form, Größe, Höhe, Dachneigung, Material und Farbgebung
- 3.4 Hauptfirstrichtungen:
a) zwingend lt. eingetragenen Planzeichen (Parzellen 1 - 7)
b) sonst mind. parallel zu einer Grundstücksgrenze

4. ÄUSSERE GESTALTUNG:

Putz- oder Holzverkleidung, keine grelle Farben.

5. STELLPLÄTZE:

- a) 1 pro Wohneinheit auf eigenem Grund (wohngenutzte Grundstücke)
b) MI: Stellplatznachweis für gewerbliche Betriebe

6. EINFRIEDUNGEN:

- 6.1 An öffentlichen Verkehrsflächen:
- senkrechte Holzlattenzäune, Gesamthöhe max. 1,30 m, einschl. max. 15 cm Sockel

- 6.2 An private Flächen/offene Landschaft:
- wie 6.1, jedoch ohne Sockel, Maschendraht oder Hecken

- 6.3 Parzellen 3 - 7: (Bereich Sichtdreieck der DB):
Einfriedungen nur in Absprache mit DB möglich

7. **GELÄNDE:**

- Veränderungen bis max. 200,00 qm und bis 1,00 m Höhe oder Tiefe sind genehmigungsfrei. Darüber hinausgehende Veränderungen sind genehmigungspflichtig und exakt darzustellen (§ 69 Abs. 2 Nr. 1 BayBO).
- Stützmauern sind untersagt.

8. **GRÜNORDNUNG:**

- 8.1 Straßenbäume auf öffentlichem Grund (nur heimische Laubbäume wie Linde, Buche, Kastanie, Eiche, Details lt. Straßenplanung).
- 8.2 Öffentl. Grünfläche mit verrohrtem Straßenentwässerungskanal und 2 best. Eichen zu erhalten. Überfahrungsrecht für Hinterlieger.
- 8.3 Terrassierungen: begrünte Trockenmauern bis max. 1,00 m Höhe.
- 8.4 Grundstückszufahrten und Gehwege (Wohnnutzung):
nur wasserdurchlässige Beläge (Rasengittersteine, Betonverbundsteine oder ähnliches)
- 8.5 Um die Grundwasserneubildung zu fördern und Abflußverschärfungen vorzubeugen, ist die Bodenversiegelung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist unter Nutzung der belebten Bodenzone möglichst breitflächig zu versickern.
- 8.6 Für nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke gilt Art. 5 BayBO
- 8.7 Freiflächengestaltungsplan als Anlage (nur gewerbliche Anlagen, MI):
Zur besseren Beurteilung der grünordnerischen Maßnahmen ist im Rahmen der jeweiligen Einzelbaugenehmigung ein Freiflächengestaltungsplan zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen (mind. M. 1:500). Dieser muß folgende Darstellungen ersichtlich enthalten:
- von der privaten Grundstücksfläche sind mind. 10 % als Grünfläche auszuweisen.
- davon sind mind. 50 % mit Gehölzen zu bepflanzen.
- je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Großbaum zu pflanzen (mit mind 15 cm Stammumfang in 1 m Höhe)
Folgende Arten stehen hier zur Auswahl: Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Nadelbäume sind ausschließlich untersagt zu pflanzen!
- Die Versiegelung des Bodens mit Teer- oder Betonflächen ist auf das nachweislich betriebliche Mindestmaß zu beschränken.
- 8.8 Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist zwingend von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe sind von vornherein auszuschließen, bzw. nur in einem der endgültigen Wuchshöhe entsprechenden Abstand zu den Bahnanlagen vorzusehen.

9. **AUSSENWERBUNG UND REKLAME (MI):**

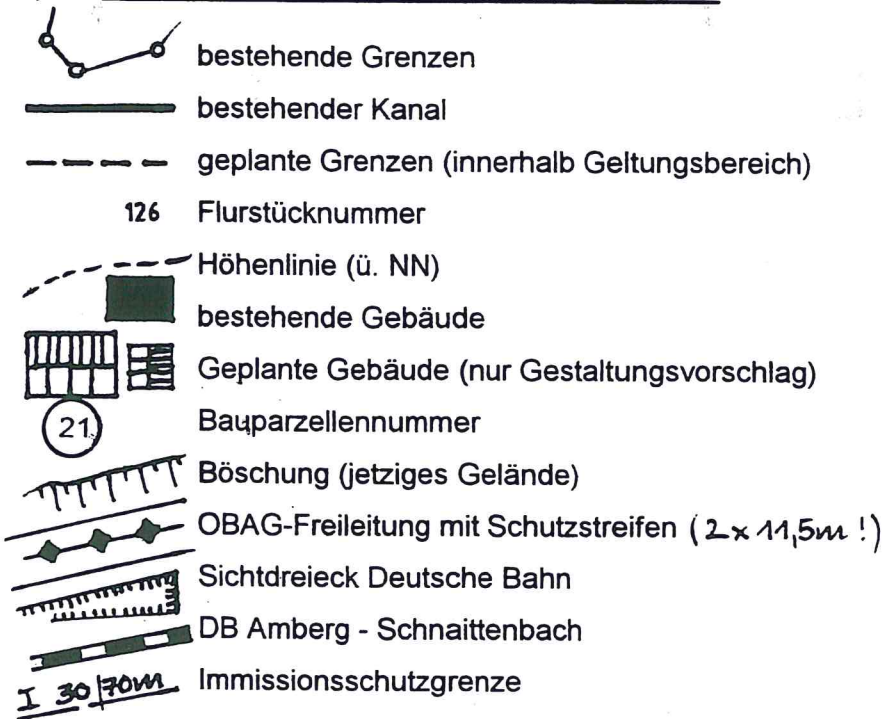
Für Werbeanlagen größer 0,60 qm ist eine Genehmigung nach Art. 72 BayBO i.V.m. § 9 FStrG beim Landratsamt Amberg-Sulzbach unter Beteiligung des Straßenbauamtes Sulzbach-Rosenberg, Obere Gartenstr. 3, 92237 Sulzbach-Rosenberg einzuholen.
Für Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,60 qm ist eine Genehmigung nach § 9 FStrG beim Straßenbauamt Sulzbach-Rosenberg, Obere Gartenstr. 3, 92237 Sulzbach-Rosenberg, einzuholen.

10. **BESTANDSSCHUTZ:**

Bestandsschutz für Fl.-St.-Nr. 131. Künftige An- oder Umbauten müssen sich nach den neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes richten und stellen Obergrenzen dar.

11. Unterbauung der Freileitung nur in Absprache mit der OBAG möglich.

C) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:



D) HINWEISE DURCH TEXT:

(siehe Anlage Textgeheft zum Bebauungsplan)

Inhaltsangabe:

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Allgemeine Beschreibung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB
5. Erschließung
6. Grünordnung
7. Sonstiges (Befreiungen, angrenzende Flächen, allgem. Hinweise zur Gestaltung der Baugrundstücke)
8. Anlagen: Verfahren, Übersichtspläne M. 1 : 25.000, M. 1 : 5.000 und M. 1 : 1.000, FN-/LP-Änderung nach § 8 Abs. 3 BauGB