

# **Bebauungsvorschriften**

## für das Gebiet „Am Katzenberg“ in Sulzbach-Rosenberg

### **1. Nutzungsart:**

Das Baugebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ –WA- im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) in offener Bauweise.

Auf den Parzellen Nr. 8 und 53 ist eine gewerbliche Nutzung – Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der BauNVO – vorgesehen. Auf Parzelle 8 werden nur nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen.

Die Parzelle Nr. 8 liegt im Bereich des ehemal. Abbaues einer Erzlagerstätte der im Jahr 1977 stillgelegten Grube Sulzbach. Ein weiterer Teilbereich des Baugebietes (Begrenzungslinie im Plan enthalten) ist nach Angaben des Bergamtes Amberg und der Maximilianshütte im Einwirkungsbereich des im Bruchbauverfahren geführten Abbaues. Da mit Absenkungserscheinungen infolge noch nicht abgeklungener Absetzungen gerechnet werden muss, ist das Auftreten von Bergschäden in diesem Teilbereich nicht auszuschließen.

Der jeweilige Zeitpunkt der Bebaubarkeit der betreffenden Parzellen, sowie die Hinweise über die Bergschadensverzichtserklärungen und die besondere Fundierungsmaßnahmen können der nachstehenden Begründung zum Bauleitplan Ziffer 8 entnommen werden.

### **2. Hauptgebäude:**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschossezahlen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5:4 betragen. Anbauten sind innerhalb der ausgewiesenen Fläche des Grundstückes zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- bzw. untergeordnet sind (höchstens  $\frac{1}{4}$  der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen sind bis max. 0,50 m zulässig. Der Außenputz für alle nachstehenden Gebäudetypen ist als Glatt- oder Rauhpuz in gedeckten Farben auszuführen. Farbmuster hierfür sind dem Stadtbauamt in 2-facher Ausfertigung vorzulegen.

### **Gebäudetyp E:**

Dachform: Satteldach, Dachneigung 20 – 25 Grad

Dacheindeckung: Flachdachpfannen dunkelbraun.

Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 0,60 m einschl. Dachrinne, am Ortgang bis max. 0,25 m.

Die Kniestockausbildung einschl. der Pfette darf eine max. Höhe von 0,35 m nicht überschreiten. Dachgaupen sind unzulässig. Für die Gebäude sind Traufhöhen von max. 3,40 m festgesetzt.

### Gebäudetyp E + D:

Dachform: Satteldach, Dachneigung 38 bis 42 Grad.

Dachdeckung: Biberschwanz engobiert (dunkelbraun), doppelt eingedeckt.

Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 0,60 m, einschl. Dachrinne, am Ortgang bis max. 0,25 m.

Die Kniestockausbildung einschl. Pfette darf eine max. Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Dachgaupen sind zulässig im inneren Drittel der Dachfläche als durchgehende Gaupe oder als Einzelgaupen mit einer Ansichtsfläche von max. 1,30qm, jeweils in rein kubischer Form. Grundsätzlich werden nur Gaupen in Holzkonstruktion mit Asbest-, Holz- bzw. Blechverkleidung für die Ansichts- und Seitenflächen zugelassen. Die Verkleidungen einschl. Brustblech sowie die Dacheindeckung sind, mit Ausnahme von Kupfereinblechungen, mit dunkelbraunem oder schwarzem Material auszuführen, bzw. dunkelbraun oder schwarz zu streichen. Die Gesamthöhe der Dachgaupe in der Ansicht ist auf ein Höchstmaß von max. 1,30 m festgesetzt.

Die Traufe der Hauptgebäude darf durch die Gaupe nicht unterbrochen werden. Die Verkleidungen der einzelnen Säulen dürfen in der Breite max. 0,12 m, die äußere Brüstungshöhe über dem Dachfuß ebenfalls max. 0,12 m, die über den Fenstern liegende Ansichtsfläche max. 0,30 m nicht überschreiten. Um das geforderte Maß über den Fenstern einhalten zu können, darf ein Rolladeneinbau nur hinter der Pfette vorgenommen werden. Ferner darf die Gaupe keinen Dachüberstand erhalten. Eine Regenrinne ist jedoch anzubringen um ein Durchfeuchten der Bauteile zu verhindern. Für die Gebäude sind Traufhöhen von max. 3,40 m festgesetzt.

### Gebäudetyp E + 1:

Dachform: Satteldach, Dachneigung 22 bis 25 Grad

Dachdeckung: Flachdachpfanne (dunkelbraun).

Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 0,60 m einschl. Dachrinne, am Ortgang bis max. 0,25 m.

Die Kniestockausbildung einschl. der Pfette darf eine max. Höhe von 0,35 m nicht überschreiten. Dachgaupen sind unzulässig. Für die Gebäude sind Traufhöhen von max. 6,25 m festgesetzt.

### **3. Nebengebäude (Garagen):**

Zugelassen sind nur gemauerte Nebengebäude, für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf, nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen:

Dachform: Satteldach, Dachneigung 20 bis 25 Grad.

Dachdeckung: Kiespressdach, Kupferblech oder Kunststoff.

Dachüberstände sind unzulässig, Flachdachabschlussblenden können jedoch angebracht werden. Putzart und Farben wie Hauptgebäude. Für die unmittelbar an den Grundstücksgrenzen vorgesehenen Nebengebäude wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzanbaurecht festgesetzt. Das Aufstellen von Wellblechgaragen ist unzulässig.

#### **4. Außenwerbung:**

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen sind an einer Gebäudefront in guter Proportion zur Fassade anzubringen.

Im Wohngebiet werden nur sog. Nasenschilder bis zu einer Gesamtansichtsfläche von max. 0,60 qm gestattet. Im Gewerbegebiet (Parzelle Nr. 8 und 53) werden gestattet: Nasenschilder bis zu einer Gesamtansichtsfläche von max. 0,60 qm oder waagrechte Schriftzüge bis zu max. 1,20 am Ansichtsfläche, max. Schrifthöhe 0,40 m.

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Das Anbringen von Warenautomaten wird nicht gestattet.

#### **5. Einfriedungen:**

Zulässig sind im Wohngebiet an der Straßenseite Latten- und Hanichelzäune, Drahtgeflechtzäune in Hecken oder eine Zaunhecke allein. Mauerpfeiler, außer Tür- oder Torpfeiler, sind nicht statthaft, ebenso das Anbringen von Stacheldrahtzäunen. Die Zaunfelder müssen vor den Säulen durchgehend angebracht werden. Die Zaunhöhe einschl. Sockelmauerwerk darf max. 1,00 m nicht überschreiten. Die Höhe des Sockelmauerwerks wird auf max. 0,30 m festgesetzt. Der Sockelverlauf ist dem Gefälle der Straße anzupassen; Abstufungen sind unzulässig. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Holzfarbene Anstriche mit Farb Beimengungen hell- bis dunkelbraun sind zulässig. Zwischen den Parzellen sind Maschendrahtzäune an Rohrpfeilen befestigt bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig. Deren Sockelhöhe wird auf max. 0,20 m festgesetzt. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Abstufungen sind unzulässig.

Im Gewerbegebiet (Parzelle Nr. 8 und 53) sind als straßenseitige Begrenzung Maschendraht-, Eisen- und Rohrrahmenzäune bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,50 m zulässig. An der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind Maschendrahtzäune bzw. Heckeneinfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,50 m zugelassen. Deren Sockelhöhe wird auf max. 0,30 m festgesetzt. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Abstufungen sind unzulässig. Sie sind ferner laufend in einem ordentlichen Zustand zu unterhalten, so dass auch später keine Zugänge oder Zufahrten zu der Bundesstraße angelegt werden können.

#### **6. Terrassen:**

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis max. 0,60 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.

## **7. Bepflanzung:**

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Wo es möglich ist, müssen Nutzgärten hinter dem Gebäude angeordnet werden. Im Bereich der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind Einfriedungen, Anpflanzungen und Materiallagerungen von mehr als 1,0 m Höhe unzulässig.

Der vorgesehene Lärmschutzwall, der Grüngürtel entlang des Gewerbegebietes sowie um die Parzelle Nr. 8 sind den Planeintragungen entsprechend wie folgt zu bepflanzen:

### **Decksträucher, Gehölze**

Carbinus betulus	Hainbuchen
Lonicera tatarica	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Haselnuss
Corylus colurna	Baumhasel
Salix caprea mas	Salweide
Salix Aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosus	Trauben-Hollunder
Rosa nitida	Glanzrose
Rosa multiflora	Hundsrose
Ribes alpinum	Johannisbeere
Symphoricarpus racemosus	Schneebeere
Viburnum opulus	Schneeball
Rhamnus frangula	Faulbaum
Acer Ginnala	Feuerahorn
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Kornelkirsche
Hippophae	Sanddorn

### **Kleinere Bäume Heister**

Sorbus aucuparia	Eberesche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus pendunculata	Stieleiche Hst.
Larix dem.	Lärche
Betula verrucosa	Birke
Acer pseudo platanus	Bergahorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Pinus austriaca nigra	Schwarzkiefer
Sorbus torminalis	Eisbeere

## **8. Freileitungen**

Freileitungen – mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen – sind zulässig nur im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachseite zu errichten.

## **9. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen – Abstand Hauptgebäude – seitliche Nachbargrenze – haben mindestens 4,00 m zu betragen, soweit sich nicht aus den festgesetzten Baugrenzen größere Abstände ergeben. Aufgrund der bestehenden Bebauung auf der Parzelle Nr. 42 wird bei der vorgesehenen Gebäudeerweiterung eine Unterschreitung der Abstandsflächen auf 3,0 m zugelassen. 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 Geschosszahl andererseits geringere Werte ergeben.

## **Verfahrensvermerke**

Beschluss der Stadtgemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes	04.10.1977
Beschluss der Stadtgemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes	07.03.1978
Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auflegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende, Bebauungsvorschriften und Begründung	27.09.1978 bis einschl. 30.10.1978
Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtgemeinde als Satzung gemäß § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. S. 341), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2257, ber. BGBl. I S. 3617, geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976, BGBl. I S. 3281 und Art. 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979, BGBl. I S.949) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (GVBl. S. 161) Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Oktober 1974 (GVBl. S. 513), geändert durch Gesetz vom 11. November 1974 (GVBl. S. 610 und Drittes Gesetz zur Änderung der BayBO vom 15.04.1977, GVBl. S. 115), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1978 (GVBl. S. 353), geändert durch § 1 Gesetz zur Änderung der kommunalwirtschaftlichen Vorschriften vom 11. August 1978 der kommunalwirtschaftlichen Vorschriften vom 11. August 1978 (GVBl. S. 525) und Art. 58 Gesetz über die Änderung der Zugehörigkeit von Gemeinden zu Verwaltungsgemeinschaften vom 10.08.1979 (GVBl. S. 223)	25.03.1980
Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung	09.01.1980
Bekanntmachung über den Zeitpunkt des Eintritts der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes	25.04.1980

## **Begründung (BBauG § 9 Abs. 8)**

- A) Die fortwährenden Nachfragen nach Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise veranlassten den Stadtrat, eine größere Teilfläche des Baugebietes „Am Katzenberg“ zu erwerben, für eine derartige Bebauung auszuweisen und an die zahlreich vorhandenen Bauwerber abzugeben. Das nach Südwesten abfallende Gelände bietet sich zudem für die beabsichtigte Bebauung geradezu an.

Nachdem ein Großteil der Bauwerber ihre geplanten Wohnbauvorhaben kurzfristig verwirklichen möchten und die Baugebietsausweisung den Zielsetzungen der laufenden Flächennutzungsplanung entspricht, beschloss der Stadtrat die Aufstellung des Bauleitplanes im Vorgriff auf den neu aufzustellenden Flächennutzungsplan.

Der neue Flächennutzungsplan, aufgestellt von der Arbeitsgemeinschaft für Stadtplanung Berlin/München (AGS), ist im Entwurf bereits fertig gestellt. Die große Fachstellenbesprechung fand am 19.12.1979 statt.

Die AGS steht bereits seit dem Entwurfsstadium mit der Bezirksplanungsstelle und allen sonstigen wichtigen Planungsträgern ständig in Kontakt, so dass deren Einwendungen und Anregungen bereits Rechnung getragen wurde.

- B) Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die ausgewiesene Baufläche hat ein Ausmaß von etwa 8,6 ha, davon sind etwa 1,4 ha zur gewerblichen Nutzung (nicht störende Handwerksbetriebe) vorgesehen.

Das Baugebiet liegt, mit Ausnahme der Parzelle Nr. 8, außerhalb einer Erzlagerstätte der im Jahr 1974 stillgelegten Grube Sulzbach. Ein Teilbereich des Baugebietes (Begrenzungslinie im Plan enthalten) liegt jedoch nach Aussagen des Bergamtes Amberg und der Maximilianshütte Sulzbach-Rosenberg im Einwirkungsbereich des im Bruchbauverfahren geführten früheren Abbaus. Da mit Absenkungserscheinungen infolge noch nicht abgeklungener Absetzungen gerechnet werden muss, ist das Auftreten von Bergschäden aus diesen Parzellen nicht auszuschließen. Die Bauwerber dieser Parzellen wurden vom Sachverhalt unterrichtet und auf die seitens der Maximilianshütte und des Bergamtes bei einer Bebauung dieser Grundstücke vor 1981 geforderten besonderen Fundierungsmaßnahmen (Einbau von entsprechenden Fundamentplatten) hingewiesen. Bei der Übereignung der betreffenden Parzellen an die Bewerber wurden von diesen gegenüber der Maximilianshütte und der Stadt Bergschadensverzichtserklärungen abgegeben. Des Weiteren wurde die Genehmigungsbehörde von den Forderungen der Maximilianshütte und des Bergamtes Amberg in Kenntnis gesetzt.

Für die Parzellen Nr. 6,7,8, 20 und 31 wird ein Bauverbot bis zum Jahre 1983 erlassen. Ein vorheriger Baubeginn auf diesen Parzellen ist nur mit Zustimmung des Bergamtes Amberg und der Maximilianshütte möglich.

C) Errechnung der Erschließungsleistungen:

Straßenbau einschl. Straßenbeleuchtung	ca.1.340 lfdm à DM 520,-	= DM	696.800,-
Grunderwerb Straße	ca. 11.500 qm à DM 28,-	= DM	322.000,-
Ausbau Gehwege	ca. 685 qm à DM 45,-	= DM	30.825,-
Verbreiterung des Straßenzuges „Am Katzenberg“	ca. 215 lfdm à DM 480,-	= DM	103.200,-
Mischkanalisation	ca. 1.160 lfdm à DM 200,-	= DM	232.000,-
Regenwasserkanal	ca. 600 lfdm à DM 150,-	= DM	90.000,-
Wasserversorgung	ca. 1.180 lfdm à DM 75,-	= DM	88.500,-
Aufschüttung des Lärmschutzwalles	ca. 4000 m <sup>3</sup> à DM 7,-	= DM	28.000,-
Bepflanzung Lärmschutzwall und Grüngürtel	ca. 3000 qm à DM 20,-	= DM	60.000,-
<b>Gesamte Erschließungskosten geschätzt:</b>			<hr/> <b>DM 1.651.325,-</b>