

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

für das Gebiet "Annaberg-Südhang" in Sulzbach-Rosenberg

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist im Bereich der Parzelle Nr. 32 "Mischgebiet" MI - im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung BauNVO, für den übrigen Bereich ist ein "Allgemeines Wohngebiet" - WA - im Sinne des § 4 der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) in offener Bauweise festgesetzt. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dieses Gebietes dienen, sowie Arztpraxen sind auf den Parzellen Nr. 33, 59, 96 und 125 mit 127 möglich und zulässig.

2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschözzahlen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten sind innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Fläche des Grundstückes zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- bzw. untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen sind bis max. 0,50 m zulässig. Bei den im Bauleitplan vorgesehenen Reihenhäusern, Hausgruppen und Wohnblöcken, werden jeweils nur einheitliche Dachneigungen und Eindeckungsmaterial zugelassen. Das Aufbringen von Fernsehantennen ist nicht statthaft. Das Baugebiet wird mit Kabelfernsehen über Breitbandnetze der Deutschen Bundespost versorgt. Der Außenputz für alle nachstehenden Gebäudetypen ist als Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben auszuführen. Farbmuster hierfür sind dem Stadtbauamt in 2-facher Ausfertigung vorzulegen. Solarzellen werden zugelassen, wenn sie architektonisch zufriedenstellend auf der Dachfläche angeordnet sind.

Gebäudetyp E

Dachform: Satteldach, Dachneigung 22 - 25°. Dacheindeckung: Beton-Pfannen Typ Römer, naturrot. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 0,60 m einschließlich Dachrinne, am Ortgang bis max. 0,25 m. Die Kniestockausbildung einschließlich der Pfette darf eine max. Höhe von 0,35 m nicht überschreiten. Dachgauben sind unzulässig. Für die Gebäude sind Traufhöhen von max. 3,40 m festgesetzt.

Gebäudetyp E + U

Bebauungsvorschriften wie beim vorstehenden Gebäudetyp - E -. Die Traufhöhen der Gebäude werden hangseitig auf max. 3,40 m und talseitig auf max. 6,30 m festgesetzt. Zur Errichtung eines bestimmten Fertighaustyps wird bei den Gebäuden auf den Parzellen Nr. 69, 70, 71 u. 156 eine Kniestockausbildung von max. 1,45 m zugelassen. Kniestock und Giebel dreiecke sind jedoch mit einer Holzverkleidung zu versehen. Die Traufhöhen dieser Gebäude werden hangseitig auf max. 4,50 m und talseitig auf max. 7,40 m festgesetzt.

Gebäudetyp E + U (nur auf den Parzellen Nr. 41 mit 44 zulässig)

Dachform: Walmdach, Dachneigung 22 - 25°. Dachdeckung: Beton-Pfannen, Typ Römer, naturrot. Die Traufhöhen der Gebäude werden hangseitig auf max. 3,40 m und talseitig auf max. 6,30 m festgesetzt. Weitere Bebauungsvorschriften wie beim Gebäudetyp - E -.

Gebäudetyp E + D

Dachform: Satteldach, Dachneigung 38 - 42°. Dachdeckung: Biberschwanz naturrot, doppelt eingedeckt oder Beton-Pfannen Typ Römer, naturrot. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 0,60 m einschließlich Dachrinne, am Ortgang bis max. 0,25 m. Die Kniestockausbildung einschließlich Pfette darf eine max. Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Dachgauben sind zulässig im inneren Drittel der Dachfläche als durchgehende Gaube oder als Einzelgaube mit einer Ansichtsfläche von max. 1,30 qm, jeweils in rein kubischer Form. Grundsätzlich werden nur Gauben in Holzkonstruktion mit Asbest-, Holz- bzw. Blechverkleidung für die Ansichts- und Seitenflächen zugelassen. Die Verkleidung einschließlich Brustblech sowie die Dacheindeckung sind, mit Ausnahme von Holzverkleidungen und Kupfereinblechungen, im Farbton der Dachhaut zu streichen. Die Gesamthöhe der Dachgaube in der Ansicht ist auf ein Höchstmaß von max. 1,30 m festgesetzt. Die Traufe des Hauptgebäudes darf durch die Gaube nicht unterbrochen werden. Die Verkleidungen der einzelnen Säulen dürfen in der Breite 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 Gaube keinen Dachüberstand erhalten. Eine Regenrinne ist jedoch anzubringen, um ein Durchfeuchten der Bauteile zu verhindern. Für die Gebäude sind Traufhöhen von max. 3,70 m festgesetzt.

ENZEN

ZEN

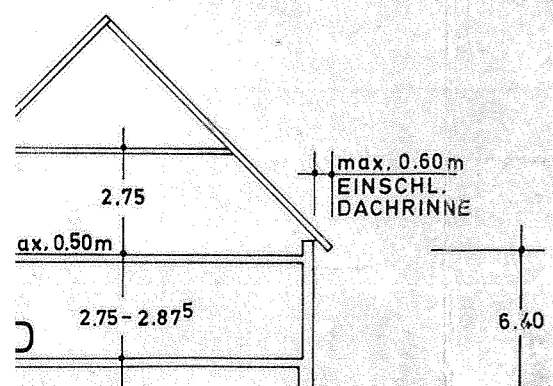
RFSLÄCHE
PLATZ

ER NUTZUNG

VON

EBÄUDE (NUR AUF DEN PARZ. NR. 45 MIT 57 ZULÄSSIG)

RM : SATTELDACH
IGUNG : 38 - 42 °
DECKUNG: BIBERSCHWANZ DOPPELDECKUNG - NATUR-
ODER BETONPFANNEN TYP RÖMER - ROT
UPEN NUR IM INNEREN DRITTEL DER DACHFLÄCHE
HÖHE IN DER ANSICHT max. 1.30m
RUNG SIEHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 2
CKAUSBILDUNG max. 0.50m
IESSLICH DER PFETTE



Die vertikalen Abstände der Einzelnen dürfen nicht über 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 Gaube keinen Dachüberstand erhalten. Eine Regenrinne ist jedoch anzubringen, um ein Durchfeuchten der Bauteile zu verhindern. Für die Gebäude sind Traufhöhen von max. 3,70 m festgesetzt.

Gebäudetyp E + U + D

Bebauungsvorschriften wie beim vorstehenden Gebäudetyp - E + D -. Die Traufhöhen der Gebäude werden hangseitig auf max. 3,70 m und talseitig auf max. 6,60 m festgesetzt. Bei den Gebäuden auf den Parzellen Nr. 45 mit 57 wird die Kniestockausbildung auf max. 0,50 m begrenzt. Die Traufhöhen dieser Gebäude werden hangseitig auf max. 3,50 m und talseitig auf max. 6,40 m festgesetzt.

Gebäudetyp E + 1

Dachform: Satteldach, Dachneigung 22 - 25°. Dachdeckung: Beton-Pfannen Typ Römer, naturrot. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 0,60 m einschließlich Dachrinne, am Ortgang bis max. 0,25 m. Die Kniestockausbildung einschließlich der Pfette darf eine max. Höhe von 0,35 m nicht überschreiten. Dachgauben sind unzulässig. Für die Gebäude sind Traufhöhen von max. 6,30 m festgesetzt.

Gebäudetyp E + 1 + D

Bebauungsvorschriften wie beim Gebäudetyp - E + D -. Für die Gebäude sind Traufhöhen von max. 6,60 m festgesetzt.

Gebäudetyp E + 2

Bebauungsvorschriften wie beim vorstehenden Gebäudetyp - E + 1 -. Die Traufhöhen für die Gebäude werden auf max. 9,20 m festgesetzt.

Gebäudetyp E + 2 + D

Bebauungsvorschriften wie beim Gebäudetyp - E + D -. Für die Gebäude sind Traufhöhen von max. 9,50 m festgesetzt.

3. Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind nur gemauerte Nebengebäude, für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf, an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen. Ausnahmen von der Festsetzung der Garagenstandorte können im Einvernehmen mit Stadt und Genehmigungsbehörde (LRA) zugelassen werden. Auf den Parzellen Nr. 6 mit 13, 44, 105, 106, 117, 119 mit 121 sind die Garagengebäude aufgrund des stark hängigen Geländes ganz in den Hang einzubauen, mit Flachdach zu versehen und dieses zu begrünen. Dachausbildung siehe Regelbeispiel.

Die Gemeinschaftsgaragen - GGa - auf den Parzellen Nr. 33, bei 57, 59, 96, 97, 103, 108, 125, 126, 129 sind ebenfalls mit Flachdächern zu versehen.

Dachdeckung: Kiespressdach, Kupferblech oder Kunststoff. Dachüberstände sind unzulässig. Flachdachabschlußblenden aus Holz, Metall oder Asbestzement in einer Höhe von 0,20 - 0,40 m werden jedoch gestattet.

Die Garagen für die Parzellen Nr. 26 mit 31 sind vom Bauträger im Erdgeschoß der Reihenhäuser vorgesehen, beim Wohnhaus auf Parzelle Nr. 16 im Kellergeschoß. Die Garagengebäude auf den Parzellen Nr. 41, 42 und 43 sind mit Walmdächern, Dachneigung 15 - 20° zu versehen.

Dachdeckung: Beton-Pfannen Typ Römer, naturrot.

Auf den übrigen Parzellen werden Satteldächer mit einer Neigung von 15 - 20° festgesetzt.

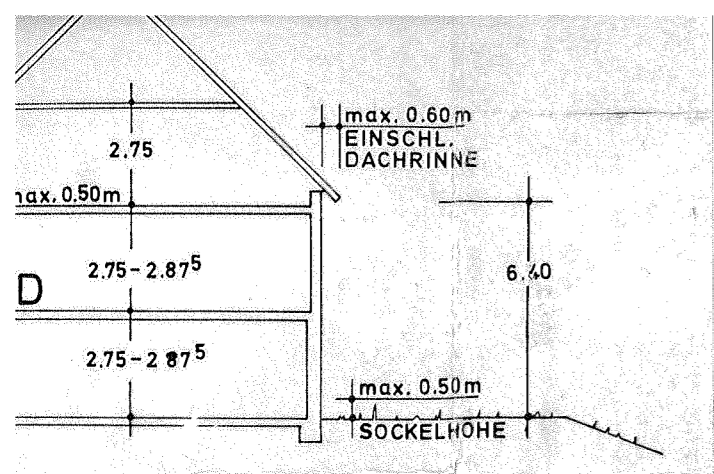
Dachdeckung: Beton-Pfannen Typ Römer, naturrot. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 0,35 m einschließlich Dachrinne, am Ortgang bis max. 0,10 m. Putzart und Farben wie Hauptgebäude. Für die unmittelbar an den Grundstücksgrenzen vorgesehenen Nebengebäude wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzanbaurecht festgesetzt. Das Aufstellen von Wellblechgaragen ist unzulässig. Bei den Wohnanlagen auf den Parzellen Nr. 33, 59, 96 und 125 mit 127 ist vom jeweiligen Bauträger ein Autowaschplatz anzulegen.

4. Außenwerbung

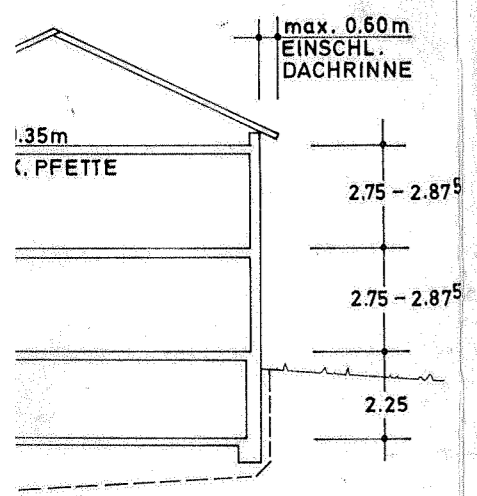
Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen sind an einer Gebäudefront in guter Proportion zur Fassade anzubringen. Im Wohngebiet werden nur sog. Nasenschilder bis zu einer Gesamtansichtsfläche von max. 0,60 qm gestattet. Auf den Ladengrundstücken wird gestattet: Ein Nasenschild bis zu einer Gesamtansichtsfläche von max. 0,60 qm oder ein waagrechter Schriftzug bis max. 1,20 qm Ansichtsfläche, max. Schrifthöhe 0,40 m. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Das Anbringen von Warenautomaten wird nicht gestattet.

5. Einfriedungen

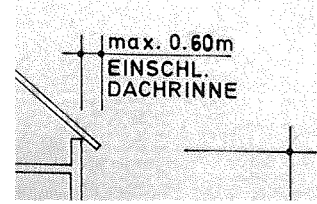
Zulässig sind im Wohngebiet an der Straßenseite Latten- und Hartholzplanken, Zäune aus naturbelassenen Holzbrettern, Drahtgeflechtzäune in Hecken oder eine Zaunhecke allein. Mauerpfeiler, außer Tür- und Torpfeiler, sind nicht statthaft, ebenso das Anbringen von Stacheldrahtzäunen.



HAUPTGEBÄUDE
 DACHFORM : SATTELDACH
 DACHNEIGUNG : 22 - 25°
 DACHEINDECKUNG : BETONPFANNEN TYP RÖMER
 NATURROT
 KEINE DACHGAUPEN



HAUPTGEBÄUDE
 DACHFORM : SATTELDACH
 DACHNEIGUNG : 22 - 25°
 DACHEINDECKUNG : BETONPFANNEN TYP RÖMER
 NATURROT
 KEINE DACHGAUPEN



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. Auf den Ladengrundstücken wird gestattet: Ein Nasenschild bis zu einer Gesamtansichtsfläche von max. 0,60 qm oder ein waagrechter Schriftzug bis max. 1,20 qm 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 Haschelnzäune, Zäune aus naturbelassenen Holzbrettern, Drahtgeflechtzäune in Hecken oder eine Zaunhecke allein. Mauerpfeiler, außer Tür- und Torpfeiler, sind nicht statthaft, ebenso das Anbringen von Stacheldrahtzäunen. Die Zaunfelder müssen vor den Säulen durchgehend angebracht werden. Die Zaunhöhe einschließlich 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 und an den rückwärtigen Grenzen 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. Die im Bauleitplan vor den Garagengebäuden eingetragenen privaten Stellplätze, die ausschließlich den Bewohnern des jeweiligen Anwesens oder deren Gäste dienen, dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

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 Bepflanzung im Baugebiet hat nach den Festsetzungen des Grünordnungsplanes vom 08.12.1980, geändert 12.03.1981, 06.08.1981, 22.12.1981, 14.07.1982, 07.10.1982 und 15.11.1982 zu erfolgen. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Wo es möglich ist, dürfen 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. Im Schutzstreifen der Gasleitung der Ferngas Nordbayern GmbH ist beiderseits der Leitungstrasse ein Mindestabstand von 2,0 m von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Der auf Parzelle Nr. 2 vorhandene, im Bauleitplan eingetragene schutzwürdige Eichenbestand (38 Bäume) darf nicht entfernt werden. Es ist auch nicht statthaft, diese Bäume zu zerstören oder zu verändern.

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 bzw. rückwärtige Nachbargrenze haben mindestens 4,00 m zu betragen, soweit sich nicht aus den festgesetzten Baugrenzen größere Abstände ergeben. Dies gilt nicht, soweit bei Reihenhäusern oder Hausgruppen durch Baulinien Grenzabbau vorgeschrieben ist. Aufgrund der ungünstigen Grundstückszuschnitte der Parzellen Nr. 3, 4, 6, 18, 22, 96, 122, 123 und 156 werden hier Unterschreitungen der Grundabstände bis auf 3,50 m und auf der Parzelle Nr. 16 und 23 bis auf 2,50 m zugelassen. Der Gebäudeabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf den Parzellen Nr. 14, 15, 34 a mit 37, 69, 91, 93, 99, 108, 111, 148, 150, 151 u. 153 muß mindestens 3,00 m betragen. Eine Unterschreitung der Gebäudeabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Gehwegen auf 2,00 m wird auf den Parzellen Nr. 16, 23, 24, 31, 109, 110, 154 mit 156 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.

10. Versorgung

Das Baugebiet wird von der Ferngas Nordbayern GmbH, Bamberg mit Erdgas und von der Deutschen Bundespost mit Kabelfernsehen über Breitbandnetze versorgt.

Beschluß der Stadtgemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes

..... 24.08.1982

Beschluß der Stadtgemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes

..... 18.11.1982

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auflegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung,

00 00 1982 11 10 00 1982