

Bebauungsvorschriften

Für das Gebiet "Blumenaue" in Sulzbach-Rosenberg

1. Nutzungsart:

Das Baugebiet ist „Reines Wohngebiet“, im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung Neufassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237), berichtigt 1969 I S. II, in offener Bauweise. Die Unterbringung von Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes in diesen Wohngebäuden ist zulässig.

2. Hauptgebäude:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung und Geschosshöhen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- bzw. untergeordnet sind (höchstens $\frac{1}{4}$ der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen sind zulässig bis zu 0,50 m. Dachdeckung und Dachneigung gemäß Regelbeispiel, Dachdeckungen in den einzelnen Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis zu 0,60 m einschl. Dachrinne, am Ortgang bis zu 0,15 m. Dachgauben werden nur im inneren Drittel der Dachfläche gestattet und zwar:

Gebäudetyp E + D

Schleppgauben bis zu $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge, Gaubenhöhe in der Ansicht bis max. 1,20 m. Die Traufe darf dabei nicht unterbrochen werden. Grundsätzlich werden nur Dachgauben in Holzkonstruktion mit Wellasbest, Holz- bzw. Blechverkleidung für die Ansichts- u. Seitenfläche zugelassen. Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Farbmuster hierfür sind dem Stadtbauamt vorzulegen. Für Hauptgebäude vom Typ E + 1 in hängigem Gelände wird eine talseitige Traufhöhe von max. 6,30 m festgesetzt.

3. Nebengebäude: (Garagen)

Zugelassen sind nur gemauerte Nebengebäude, an der im Bebauungsplan festgesetzten Stellen. Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dacheindeckung gem. Regelbeispiel. Die Dachform der Nebengebäude kann im Baugebiet unterschiedlich gestaltet werden.

4. Außenwerbung:

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nasenschilder werden nicht gestattet.

5. Einfriedungen:

Zulässig sind an der Straßenseite Latten- und Hanichelzäune, Drahtgeflechtzäune mit einzuwachsener Hecke 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 einschl. Sockelmauerwerk darf 1,20 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. Anstriche in gedeckten Farben, ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen. Zwischen den Parzellen sind Maschendrahtzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Die Sockelhöhe wird auf max. 0,20 m festgesetzt. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Abstufungen sind unzulässig. Bei Einfriedungen entlang der Bundesstraße 85 bzw. der Staatsstraße 2164 sind keinerlei Tür- und Toröffnungen zulässig. Sie sind ferner laufend in einem ordentlichen Zustand zu erhalten, sodass auch später keine Zugänge oder Zufahrten zu den Freistrecken der Bundes- bzw. Staatsstraße angelegt werden können.

6. Terrassen:

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschung dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis zu 0,60 m Höhe mit Bepflanzung. Die Fugen bei Bruchsteinmauerwerk dürfen durch keine besondere Farbgebung hervorgehoben werden.

7. Bepflanzung:

Die Vorgärten sind nach Möglichkeit als Rasenfläche mit Ziersträuchern auszuführen. Nutzgärten müssen hinter dem Gebäude angeordnet werden.

8. Freileitungen:

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

9. Die Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen – Abstand Hauptgebäude – seitliche Nachbargrenze – haben bei erdgeschossigen Gebäuden und bei Gebäuden mit Erdgeschoss und ein Obergeschoss mind. 4 m, bei Gebäuden mit Erdgeschoss und 4 Obergeschossen mind. 9,00 m zu betragen, soweit sich nicht aus den festgesetzten Baugrenzen größere Abstände ergeben.

Beschluss der Stadtgemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes	3. Nov. 1961
Beschluss der Stadtgemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes	1. März 1963
Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bauvorschriften	27 Nov. 1967 - 28 Dez. 1967
Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtgemeinde als Satzung gem. § 10 BBauG vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (BayGVBl. S. 161), Art.107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) v. 01.08.1962 (GVBl. S. 179) u. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern-GO- v. 25.01.1925 (BayBS I S. 461)	23. Juli 1968
Genehmigung des Bebauungsplans durch die Regierung	28. Feb. 1969
Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplans mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung	

Begründung:

1. Zur Deckung des Wohnraumbedarfes wollte die Landeswohnungsfürsorge Bayern GmbH, Regensburg, in der Blumenau ein Demonstrativprogramm verwirklichen. Sie erwarb daher in diesem gebiet größere zusammenhängende Grundstücksflächen. Der Stadtrat unterstützte das Vorhaben der Landeswohnungsfürsorge und wies das Gebiet in der Blumenau mit einer Gesamtfläche von ca. 187000 m² für Wohnbebauung aus. Neben den Grundstücken der Landeswohnungsfürsorge wurde noch eine genügende Anzahl privater Baugrundstücke ausgewiesen. Der flächennutzungsplan der Stadt wurde auf Antrag der Regierung entsprechend geändert.
2. Das Baugebiet, das an vorhandene Altbebauung anschließt, bot sich für eine Stadterweiterung an. Ausschlaggebend für die Ausweisung dieses gebiet war auch, dass eine entsprechende Anzahl Grindstückseigentümer vorhanden war, die ihren Grundbesitz als Baugelände zur Verfügung stellen.
3. Im ausgewiesenen Baugebiet wurden bereits eine Anzahl Wohngebäude errichtet. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.
4. Errechnung der Erschließungsleistungen:

Wasserversorgung	ca. 2660 lfdm	a) DM 38,--	=	ca. DM	108.080,--
Kanalisation	ca. 2830 lfdm	a) DM 180,--	=	ca. DM	509.400,--
Straßenneubau einschl.					
Straßenbeleuchtung	ca. 3020 lfdm	a) DM 290,--	=	<u>ca. DM</u>	<u>875.800,--</u>
Gesamt Erschließungskosten geschätzt:					ca. DM 1.486.280,--
					=====

Sichtvermerke der beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange
Gemäß § 2 Abs. 5 BBauG sind, sind in Fotokopie bzw. in beglaubigter Abschrift beigegeben.