

1) Nutzungsart:

Das Baugebiet ist "Reines Wohngebiet" im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Nov. 1968 (BGBI. I S.1237, ber. 1969 S.11) in offener Bauweise. Die Unterbringung von Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen in diesen Wohngebäuden ist zulässig.

2) Hauptgebäude:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschößzahlen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite soll allgemein 5:4 betragen. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtfront des Hauptgebäudes ein-bzw. untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Kniestock bis zu max. 0,25m zulässig. Sockelhöhen zulässig bis zu 0,60m. Dachdeckung u. Dachneigung gem. Regelbeispielen, Dachdeckung in den einzelnen Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 0,50m, einschl. Dachrinne, am Ortsgang bis zu 0,15m. Dachgauben sind nicht zulässig.

Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Farbmuster hierfür sind dem Stadtbauamt vorzulegen. Für Doppelhäuser der Parzellen 29 mit 44 gilt im Besonderen: Haustiefe, Geschößhöhe, Fensterhöhe, Trauf- u. Firsthöhe, sowie Farbgebung des Außenputzes sind je Doppelhaus aufeinander abzustimmen. Abstufungen, sowie eine unterschiedliche Farbgebung sind unzulässig.

3) Nebengebäude: (Garagen)

Zugelassen sind nur gemauerte Nebengebäude, an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen. Putzart und Farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gem. Regelbeispiel.

4) Außenwerbung:

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30qm und eine Ausladung von 0,60m nicht überschreiten. Das Anbringen von Warenautomaten ist unzulässig.

5) Einfriedungen:

Zulässig sind an der Straßenseite Latten-u. Hanichelzäune, Drahtgeflechtzäune mit einzuwachsener Hecke oder eine Zaunhecke allein. Mauerpfeiler, außer Tür-u. Torpfeiler sind nicht statthaft, ebenso das Anbringen von Stacheldrahtzäunen. Die Zaunfelder müssen vor den Säulen durchgehend angebracht werden. Die Zaunhöhe, einschl. Sockelmauerwerk darf 1,20m nicht überschreiten. Die Höhe des Sockelmauerwerks wird auf max. 0,30m 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 max. 1,20m zulässig. Die Sockelhöhe wird auf max. 0,20m festgesetzt. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Abstufungen sind unzulässig.

6) Terrassen:

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

7) Bepflanzung:

Die Vorgärten sind nach Möglichkeit als Rasenflächen 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 der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

Die Vorgärten sind nach Möglichkeit als Rasenflächen 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 der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

9) Die Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen - Abstandshauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - haben mindestens 4,00m zu betragen. **Bei den** auf Parzelle Nr.29 mit 44 vorgesehenen Doppelhäusernbrauchen die in den einschlägigen Bestimmungen der BayBO vorgesehenen Abstandsflächen an der jeweils gemeinsamen Grundstücksgrenze der beiden Gebäude nicht eingehalten werden.

- Beschluß der Stadtgemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes 10.2.1961
- Beschluß der Stadtgemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes 22.11.1966
- Ort und Zeit der 1.öffentlichen Auflegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bauvorschriften 19.12.1966 mit 20.1.1967
- Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadtgemeinde als Satzung gem.§ 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.Juni 1960 (BGBl.I S.341) in Verbindung mit § 1 der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.Juni 1961 (GVBl.S.161), Art.107 Abs. 4 der Bayer.Bauordnung (BayBO) vom 1.8.1962 (GVBl.S.179) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.8.1969 (GVBl.S.263) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) vom 25.Jan. 1952 (BayBS I S.461). 16.2.1971
- Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung , Az.Nr. II 11 - 1191 SUL 122 7. JAN. 1972
- Ort und Zeitpunkt der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung 4. FEB. 1972

Sulzbach-Rosenberg

Begründung: (BBauG § 9 Abs.6)

1. Der VdK-Kreisverband Sulzbach-Rosenberg wollte für seine Mitglieder ein Wohnungsbauprogramm durchführen. In diesem Zusammenhang wurde eine entsprechend große Grundstücksfläche innerhalb des Bauquartiers "Erlheimer Weg", Teilabschnitt II erworben. Die restliche Baufläche gehörte der Stadt und wurde im Tauschwege als Wohnbaufläche an die Landeswohnungs-fürsorge Bayern GmbH abgegeben. Die Landeswohnungs-fürsorge Bayern GmbH gab dafür eine entsprechend große Grundfläche zur Abrundung der öffentlichen Bedarfsfläche am Erlheimer Weg für die Errichtung einer Volksschule und einer Realschule an die Stadt ab. Die Landeswohnungs-fürsorge veräußerte zwischenzeitlich die Plätze an private Bauwillige.

2. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die ausgewiesene Baufläche hat ein Ausmaß von etwa 23.800qm .

3. Errechnung der Erschließungsleistungen:

Wasserversorgung	ca. 340.00 lfdm	à	DM 36.50	=	ca. DM 12.400.--
Kanalisation	ca. 340.00 lfdm	à	DM 179.50	=	ca. DM 61.100.--
Straßenbau einschl. Straßenbeleuchtung	ca. 470.00 lfdm	à	DM 285.40	=	ca. DM 134.200.--
Gesamte Erschließungskosten geschätzt:					ca. DM 207.700.--
					=====

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