

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

für das Gebiet „Feuerhof“ in Sulzbach-Rosenberg

## **1. Nutzungsart**

Das Beugebiet ist im Bereich der Parzellen Nr. 1 mit 20 und 52 „Reines Wohngebiet“ –WR- im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), für den übrigen Bereich ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ –WA- im Sinne des § 4 des BauNVO in der Fassung des Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) in verlängerten Schlepperweg ist die Unterbindung eines Ladens, der zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner in diesem Gebiet dient, zulässig.

## **2. Hauptgebäude**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschosshöhen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis Länge zu 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  $\frac{1}{4}$  der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen sind bis max. 0,50 m zulässig. Der Außenputz für alle nachstehenden Gebäudetypen ist als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben auszuführen. Farbmuster hierfür sind dem Stadtbauamt in 2-facher Ausfertigung vorzulegen.

Das Baugebiet wird von der Bundesstraße 14 beschallt. Bei den geplanten Wohngebäuden auf den Parzellen Nr. 3, 6, 10, 21 mit 30, 38 mit 40 und 49 mit 51 sind daher die ruhebedürftigen Räume, wie Schlaf- und Kinderzimmer, sowie Terrassen und Loggien nur an der von der Schallquelle (B 14) abgewandte Seite des Wohnhauses anzuordnen.

Die Fenster dieser Gebäude sind zumindest mit einer Isolierverglasung zu versehen. Der Einbau von Schallschutzfenstern wird empfohlen.

**Gebäudetyp E** (Laden –FD- nur auf Parzelle Nr. 31 zulässig. Dachform: Flachdach, Dachneigung 0 – 3°.

Dacheindeckung: Kiespressdach, Kupferblech oder Kunststoff. Dachüberstände sind unzulässig. Flachdachabschlussblenden aus Holz, Metall oder Asbestzement in einer Höhe von 0,30 – 0,40 m werden jedoch gestattet. Sockelhöhen sind zulässig bis max. 0,50 m.

**Gebäudetyp E + D**

Dachform: Satteldach, Dachneigung 38 – 42°.

Dachdeckung: Biberschwanz engobiert (dunkelbraun), doppelt eingedeckt, oder Flachdachpfannen dunkelbraun Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis zu max. 0,60m, einschließlich Dachrinne,

am Ortgang bis max. 0,25 m. Die Kniestockausbildung einschließlich Pfette darf max. Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Dachgauben sind zulässig im inneren Drittel der Dachfläche als durchgehende Gaube oder als Einzelgauben 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 Verkleidungen einschließlich Brustblech sowie die Dacheindeckung sind, mit Ausnahme von Kupfereinblechungen, mit dunkelbraunem oder schwarzem Material auszuführen bzw. dunkelbraun oder schwarz 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 Verkleidung 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 Gaube keinen Dachüberstand erhalten. Eine Regenrinne ist jedoch aufzubringen, um ein Durchfeuchten der Bauteile zu verhindern. Für die Gebäude sind Traufhöhen von max. 3,70 m festgesetzt.

### **Gebäudetyp E + 1 + D**

Dachform: Satteldach, Dachneigung 38 – 42°

Dachdeckung: Biberschwanz engobiert (dunkelbraun), doppelt eingedeckt, oder Flachdachpfannen dunkelbraun. 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. Bezüglich der Zulässigkeit und Gestaltung der Dachgauben gilt gleiches wie beim Gebäudetyp E + D. Für die Gebäude sind Traufhöhen von max. 6,30 m festgesetzt.

### **3. Nebengebäude (Garage)**

Zugelassen sind nur gemauerte Nebengebäude, für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf, nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen. Ausnahmen von der Festsetzung der Garagenstandorte können im Einvernehmen mit Stadt und Genehmigungsbehörde (LRA) zugelassen werden.

Dachform: Satteldach, Dachneigung 15 – 20°.

Dachdeckung: Flachdachpfannen (dunkelbraun)

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 Grenzenbaurecht festgesetzt. Das Aufstellen von Wellblechgaragen sind 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 Position zur Fassade anzubringen. Im Wohngebiet werden sog. Nasenschilder bis zu einer Gesamtansichtsfläche von max. 0,60 m<sup>2</sup> gestattet. Auf dem Ladengrundstück wird gestattet: Ein Nasenschild bis zu einer Gesamtansichtsfläche von max. 0,60 m<sup>2</sup> gestattet oder ein waagrechter Schriftzug bis max. 1,20 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche, max. Schrifthöhe 0,40 m. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Das Anbringen von Warenautomaten wird nicht gestattet.

#### **5. Einfriedigungen**

Zulässig sind im Wohngebiet an der Straßenseite Latten- und Hanielzäune, Drahtgeflechtzäune in Hecken oder einer 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 Einfriedigungsmaterial zu verwenden. Holzfarbene Anstriche mit Farbbeimengungen hell- bis dunkelbraun sind zulässig. Zwischen den Parzellen sind Maschendrahtzäune an Rohrpfeilern 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 der jeweiligen Anwesen 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 Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Wo es möglich ist, müssen Nutzgärten hinter dem Gebäude angeordnet werden. Im Bereich der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind Einfriedigungen, Anpflanzungen und Materiallagerung von mehr als 1,0 m Höhe unzulässig. Damit die in die freie Landschaft wirkenden nordöstlichen Häuserzeilen besser in die Landschaft eingebunden werden können, sind auf den Parzellen Nr. 3, 6, 10, 21 mit 30, 40, und 51 Gehölzanpflanzungen notwendig. Diese Pflanzungen sind mindestens als 2-reihige Gehölzstreifen anzulegen. Der Großteil der Gehöle muss eine Mindesthöhe von 1,50 m erreichen. Pro laufende 15 Meter Gehölzlänge muss mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum, wie z. B. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), oder Birke (*Betula pendula*) gepflanzt werden. Anstelle der Lauggehölze können auch stärker wachsende Ostbäume (keine Büsche) verwendet werden. Der als Immissionsschutz entlang der Bundesstraße 14 anzulegende, min. 20 m breite Grüngürtel ist mit standortgerechten Nadelgehölzen sowie Laubgehölzen mit größerer Schallpegelminderung wie Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Johannisbeer-Verwandte (*Ribes divaricatum douglasii*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Haselnuss *Corylus avellana*), Heckenkrische (*Lonicera maackii*) und Weißdorn (*Crateagus prunifolia*) zu bepflanzen.

## **8. Freileitungen**

Freileitungen – mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen – sind zulässig nur im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf 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. Dies gilt nicht, soweit bei Doppelhäusern durch Baulinien Grenzanbau vorgeschrieben ist. Aufgrund des ungünstigen Zuschnittes der Parzelle 15 und der vorhandenen Bebauung auf den Parzellen Nr. 13 und 16 werden hier Unterschreitungen der Grenzabstände bis auf 3,50 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.

Beschluss der Stadtgemeinde über die  
Aufstellung des Bebauungsplanes .....

Beschluss der Stadtgemeinde über die  
Billigung des Bebauungsplans .....

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Aufle-  
gung des Bebauungsplanes, bestehend  
aus Zeichnung, Legende, Bebauungsvor-  
schriften und Begründung .....

Beschluss des Bebauungsplanes als Sat-  
zung gem. § 10 des Bundesbaugesetzes  
(BBauG) in der Fassung der Bekanntma-  
chung vom 18.08.1976 (BGB1. I S. 2256,  
ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Ge-  
setz vom 06.07.1979 (BGB1. I S. 949) in  
Verbindung mit § 1 der Verordnung über  
Festsetzungen im Bebauungsplan vom  
22.06.1961 (GVB1. S. 161), Art. 107 Abs.  
4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.f.  
der Bekanntmachung vom 01.10.1974  
(GVB1. S. 513), zuletzt geändert durch  
Gesetz vom 15.04.1977 (GVB1. S. 115),  
der Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
i.d.f. der Bekanntmachung vom  
15.09.1977 (BGB1. I S. 1763) und Art. 23  
der Gemeindeverordnung für den Freistaat  
Bayern (GO) i.d.f. der Bekanntmachung  
vom 31.05.1979 (GVB1. S. 353), geändert  
durch § 1 des Gesetzes vom 11.08.1978  
(GVB1. S. 525) und Art. 58 des Gesetzes  
vom 10.08.1979 (GVB1. S. 223) .....

Genehmigung des Bebauungsplanes durch  
die Regierung .....

Bekanntmachung über den Zeitpunkt des  
Eintrittes der Rechtsverbindlichkeit des  
Bebauungsplanes .....

**Begründung:** (BBauG § 9 Abs.8)

- A)** Die fortwährenden Nachfragen nach Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in offener bauweise veranlassten den Stadtrat, eine größere Teilfläche des Baugebietes „Feuerhof“ zu erwerben, für eine gerechte Bebauung auszuweisen und an die zahlreich vorhandenen Bauwerber abzugeben. Das nach Nordwesten 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 Flächennutzungsplanes.

Der neue Flächennutzungsplan, aufgestellt von der Arbeitsgemeinschaft für Stadtplanung Berlin/München (AGS), ist im Entwurf bereits fertig gestellt und die große Fachstellenbesprechung bereits durchgeführt.

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 7 ha.

Das Baugebiet liegt außerhalb einer Erzlagerstätte der im Jahr 1974 stillgelegten Grube Sulzbach. Ein Teilbereich des Baugebietes (Parzellen Nr. 46 mit 51) liegt jedoch nach Aussagen des Bergamtes Amberg und der Maximilianhütte Sulzbach-Rosenberg im Einwirkungsbereich des im Bruchbauverfahren geführten früheren Abbaues. Da mit Absenkungserscheinungen infolge noch nicht abgeklungener Absetzungen gerechnet werden muss, ist das Auftreten von Bergschäden auf diesen Parzellen nicht auszuschließen. Die Bauwerber dieser Parzelle wurden vom Sachverhalt unterrichtet und auf die seitens der Maximilianhütte 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 Bauwerber wurden von diesen gegenüber der Maximilianhütte und der Stadt Bergschadensverzichtserklärungen abgegeben. Desweiteren wurde die Genehmigungsbehörde von den Forderungen der Maximilianhütte und des Bergamtes Amber in Kenntnis gesetzt.

### C) Errechnung der Erschließungsleistungen

Straßenbau einschl. Straßenbeleuchtung	ca. 1170 lfdm á DM 520,00	DM 608.400,00
Grunderwerb	ca. 8500 qm á DM 25,00	DM 212.500,00
Erneuerung und Verbreiterung der Straßen- züge		
„Bergknappenstraße“	ca. 215 lfdm á DM 480,00	DM 103.200,00
„Schlepperweg“ und	ca. 120 lfdm á DM 480,00	DM 57.600,00
„Markscheiderstraße“	ca. 130 lfdm á DM 480,00	DM 62.400,00
Mischkanalisation	ca. 550 lfdm á DM 220,00	DM 110.000,00
Regenwasserkanal	ca. 2130 lfdm á DM 150,00	DM 319.500,00
Wasserversorgung	ca. 1250 lfdm á DM 75,00	DM 93.750,00
Verstärkung der Druckerhöhungsstation		DM 40.000,00
Feuerhof		
Gesamte Erschließungskosten:		<b><u>DM 1.607.350,00</u></b>