

Bebauungsvorschriften

für das Gebiet „Hugo-Geiger-Siedlung“ in Sulzbach-Rosenberg

1. Nutzungsart:

Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764)

2. Hauptgebäude:

Die im Teilbaugebiet vorhandenen Wohngebäude (Doppelhäuser) dürfen in ihrer äußeren Erscheinungsform nicht verändert werden. Ausnahmen werden lediglich gestattet für die Auswechslung der Fenster, den Einbau von Fenstertüren und die Vergrößerung der Dachgauben.

Für das auf der Parzelle Nr. 1 geplante Hauptgebäude (Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss – E + 1 -) ist die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung und Geschosshöhe bindend. Das Mindestverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5:4 betragen. Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- bzw. untergeordnet sind (höchstens ¼ der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).

3. Nebengebäude – Garagen

Zugelassen sind nur neue gemauerte Nebengebäude, für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf, nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen. Die Errichtung weiterer Nebengebäude oder Gartenlauben auf den Grundstücken ist unzulässig. Bei Bedarf können weitere Garagen als Gemeinschaftsgaragen auf den Parzellen Nr. 2 und 3 errichtet werden. Das Aufstellen von Wellblechgaragen ist unzulässig. Für die unmittelbar an den Grundstücksgrenzen vorgesehenen Garagen, wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzanbaurecht festgesetzt. Bei den auf der Parzelle Nr. 2 geplanten Gemeinschaftsgaragen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Zwischenbauten sind bei Errichtung der vorgesehenen Garagengebäude abzurechnen. Aufgrund des vorhandenen Geländeunterschiedes zwischen Bauplatz und öffentlicher Straße ist bei Errichtung der Garagengebäude auf den Parzellen Nr. 11 mit 20, 29, 30, 32 und 34 der Garagenfußboden um mind. 0,30 m gegenüber dem vorhandenen Gelände (Hofraum) abzusenken. Die geplanten Nebengebäude zwischen den Wohnhäusern sind gemäß den vom Stadtbauamt gefertigten Typenplänen „B und C“ zu erstellen. Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben sich vor Bauplaneinreichung auf einen der beiden Gebäudetypen zu einigen. Sollten sich Eigentümer der Parzellen Nr. 11 mit 20, 29, 30, 32 und 34 für den Typ „C“ entschließen, so bedeutet dies den Verlust der vier vorhandenen Nebenraumfenster (Bad, WC, Speisekammer), bedingt durch den direkten Anbau des Nebengebäudes. In diesem Falle sind die betreffenden Nebenräume durch den Einbau von Ablufteinrichtungen zwangszuentsüften.

Bei allen gemeinsamen Nebengebäuden ist auf gleiche Bedachung, Torfabrikat, Höhe und Größe der Garagentore, durchlaufende Trauf- und Firstlinien, sowie auf gleiche Putzart und Farbanstriche zu achten.

Die übrigen freistehenden Nebengebäude und die Gemeinschaftsgaragen auf Parzelle 2 sind ebenfalls mit einem Satteldach, Dachneigung 20 – 22 Grad zu versehen. Für die Gemein-

schaftsgaragen auf Parzelle Nr. 3 wird eine Dachneigung von 12 – 15 Grad festgesetzt. Ausführungsart wie vor. Bei allen Nebengebäuden sind Dachüberstände an den Traufen zulässig bis max. 0,35 m einschl. Rinne, am Ortgang bis max. 0,10 m. Ferner sind die im gesamten Baugebiet vorgesehenen Nebengebäude evtl. mit einem einheitlichen dunkelbraunen Bedachungsmaterial – Eternit „Berliner Welle“ – einzudecken.

Das auf Parzelle Nr. 43 vorgesehene Garagengebäude ist an die bestehenden Garagen auf Parzelle Nr. 42 anzubauen und mit einem Pultdach mit gleicher Neigung und Ausführung, wie vorhanden, zu versehen.

4. Außenwerbung:

Das Anbringen von Werbeanlagen und Warenautomaten an den Nebengebäuden ist unzulässig.

5. Einfriedungen:

Zulässig sind an der Straßenseite Latten- und Hanichelzäune, Drahtgeflechtzäune mit einzuwachsener Hecke 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. 0,20 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 Farbbeimengungen hell- bis dunkelbraun sind zulässig. Zwischen den Parzellen sind Maschendrahtzäune an Rohrpfeilen befestigt bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig. Die Sockelhöhe wird auf max. 0,20 m 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 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.

Die Anlegung kleinerer Stützmauern beiderseits der Garagenzufahrten ist unzulässig.

7. Bepflanzung:

Der im Baugebiet vorhandene, im Plan eingetragene schutzwürdige Baumbestand darf nicht beseitigt werden.

Außerdem muss auf jedem Grundstück mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum, wie z. B. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*) oder Birke (*Betula pendula alba verrucosa*) gepflanzt werden.

Für die Parzellen Nr. 13, 14, 23, 24, 26, 28, 30 mit 33, 36 mit 38, 44, 47, 48, 50 mit 57, 59 und 60 besteht ein Pflanzgebot. An den im Plan festgelegten Stellen sind Bäume vorgenannter Art zu pflanzen.

Beschluss der Stadtgemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes	01.03.1977
Beschluss der Stadtgemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes	07.03.1978
Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auflegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften sowie Begründung und Typenplan	03.05.1978 bis einschl. 05.06.1978
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) 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).	25.07.1978
Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung AZ: 220 – 1191 AM 24/15/79	03.09.1979
Bekanntmachung über den Zeitpunkt des Eintrittes der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes	23.11.1979

Begründung (BBauG § 9 Abs. 8)

- A) Bei der sog. „Hugo-Geiger-Siedlung“ handelt es sich um die erste nach dem 2. Weltkrieg (ab 1947) angelegte Arbeitersiedlung, die von der Anlage, der Architektur, der landschaftlichen Einbindung und von ihrer Geschlossenheit her, stadtgeschichtlich erhaltenswert ist.

Diese von der Maxhütte errichtete Siedlung wurde im September 1976 an Werksangehörige bzw. an bisherige Mieter veräußert. Im Bereich dieser Werkssiedlung sind derzeit bis auf ganz wenige Ausnahmen noch keine Garagengebäude vorhanden. Um den neuen Eigentümern jedoch die Errichtung der erforderlichen Garagen zu ermöglichen, sowie gleichzeitig das Gesamterscheinungsbild der Siedlung zu wahren, musste die Aufstellung dieses Bauleitplanes erfolgen. Das Stadtbauamt fertigte nach der Fassung des Aufstellungsbeschlusses Gestaltungsvorschläge, die den Siedlern bekanntgegeben wurden. Der Bauleitplan in seiner jetzigen Form berücksichtigt die Wünsche der Siedler, sowie die Forderungen der Stadt und der Regierung der Oberpfalz gleichermaßen. Da zu jedem Wohngebäude nur eine Garage errichtet werden kann, wurden, falls weiterer Bedarf an Garagen entsteht, auf Anregung der Regierung auf den Parzellen Nr. 2 und 3 Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen.

Die Erschließung des Gebietes ist vorhanden.

- B) Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.