

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

für das Gebiet "Kempfenhof" in Sulzbach-Rosenberg

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" -WA- im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, geänd. durch EVertr. v. 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122) in offener Bauweise festgesetzt. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dieses Gebietes dienen, sowie Arztpraxen sind zulässig.

2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschößzahlen sind bindend. Das Mindestverhältnis 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. 0,30 m zulässig. Bei den im Bauleitplan vorgesehenen Reihenhäusern werden jeweils nur einheitliche Dachneigungen und Eindeckungsmaterial zugelassen. 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. Holzverkleidungen sind zulässig. Solarzellen werden zugelassen, wenn sie architektonisch zufriedenstellend auf der Dachfläche angeordnet sind.

Von den Vorschriften über Sockel-, Kniestock- und Traufhöhen, sowie bei Dachformen, Dachüberständen und Aufbauten können durch die Stadt als zuständige Genehmigungsbehörde Ausnahmen zugelassen werden.

Zur Schonung von Deponiefläche ist der anfallende Erdaushub möglichst zwischenzulagern und wieder zu verwenden. Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Feuerungsanlagen dürfen nicht mit Brennstoffen betrieben werden, welche die Luft erheblich verunreinigen. Hierzu gehören insbesondere feste Brennstoffe nach § 3 Abs. 1 Nr. 1-8 der ersten BImSchV (z. B. Holz, Steinkohle, Briketts und ähnliches). Holzbeheizte Kachelöfen bzw. offene Kamine sind nicht betroffen.

Gebäudetyp E + D

Dachform: Satteldach, Dachneigung 38 - 42°. Der First ist mittig anzuordnen. **Dachdeckung:** Biberschwanz naturrot, doppelt eingedeckt oder Beton-Pfannen 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 m², jeweils in rein kubischer Form. Grundsätzlich werden nur Gauben in Holzkonstruktion mit Holz- bzw. Blechverkleidung für 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.

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 durch die Stadt als zuständige Genehmigungsbehörde zugelassen werden.

Dachform: Satteldach, Dachneigung 15-22°. Angebaute oder in unmittelbarem Zusammenhang zum Hauptgebäude stehende Nebengebäude sind in ihrer Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen (38-42°).

Dachdeckung: Flachdachpfannen (naturrot) bzw. Biberschwanz naturrot doppelt eingedeckt. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 0,35m 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.

Im vorhandenen, überplanten Baugebiet wurden Flachdächer mit einer Neigung von 0 - 3° zugelassen. Dachdeckung: Kiespressdach, Kupferblech oder Kunststoff. Dachüberstände sind unzulässig. Flachdachabschlußblenden aus Holz oder Metall in einer Höhe von 0,20 - 0,40 m werden jedoch gestattet.

Auf dem der Straße abgewandten Teil der Bauparzellen werden außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen, zusätzlich noch Treibhäuser und Gartenlauben bis zu einer Grundfläche von max. 6,0 m² gestattet. Brennholzlager mit max. 6,0 m² Grundfläche sind nur in Verbindung mit dem Nebengebäude zulässig.

Bei der Errichtung von Gartenlauben, welche ebenfalls dem Aufenthalt von Menschen dienen, ist auf den Parzellen Nr. 14a, 27, 42 u. 78 mit 91 ein Sicherheitsabstand (Fallbereich) von 25,0 m vom bestehenden Wald einzuhalten.

Es wird je Bauparzelle, außer dem Nebengebäude, nur ein zusätzliches Gebäude oder Brennholzlager gestattet. Das Ortsbild darf dadurch nicht gestört werden.

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. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Die Außenwerbung wird entsprechend dem Art. 68 BayBO ermöglicht. Das Anbringen von Warenautomaten wird nicht gestattet.

5. Einfriedungen

Zulässig sind im Wohngebiet an der Straßenseite Latten- und Hanichelzäune, 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 darf straßenseitig max. 1,00 m nicht überschreiten. Durchgehende sichtbare Betonsockel, Kantensteine oder Randplatten sind nicht zulässig (Tierwanderung). Ebenso werden Einfriedungsmauern nicht gestattet. Holzfarbene Anstriche mit Farbbeimengungen hell bis dunkelbraun sind zulässig. Zwischen den Parzellen und an den rückwärtigen Grenzen sind Maschendrahtzäune an Rohrpfeilen befestigt bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Abstufungen sind unzulässig, ebenso Sockel jeglicher Art. 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, Betonmauern u. Steine, 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. Außenanlagen und Bepflanzung

Die grünordnerischen Maßnahmen, ausgearbeitet vom Landschaftsarchitekten Neidl, Poppenricht, sind in den Bauleitplan eingearbeitet und durch textliche Festsetzungen ergänzt. 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.

Es wird angeregt, Fassadenflächen über 20 m² Ansichtsfläche ohne Öffnungen oder Unterbrechungen, mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Dies hat mit Rank- oder Kletterhilfen, die mindestens 5 cm Abstand von der Fassade haben, zu erfolgen. Befestigte Flächen auf den Grundstücken, wie Stellplätze und Garagenzufahrten sind versickerungsfähig herzustellen, z. B. mit Rasengittersteinen, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundenen Decken oder Schotterrasen. Ausgenommen sind Terrassenflächen bis 20 m². Auf Antrag kann die Versickerung von Niederschlagswasser bei versickerungsfähigem Untergrund über Sickerungsanlagen in den Untergrund zugelassen werden. Die Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes wird für diesen Fall erforderlich.

Abfallbehälter sollten in die baulichen Anlagen integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind nur mit geschlossenem Sichtschutz oder mit Berankung zulässig.

Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenraum bzw. Bereich der Wege nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze in den Zaun bzw. die Hecke integriert werden.

8. Versorgung (Leitungstrassen)

Alle Leitungstrassen sind unterirdisch zu verlegen (Strom, Telefon usw.) Von den Bäumen ist ein Abstand von mindestens 2,0 m zu den Leitungstrassen einzuhalten.

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 durch Baulinien Grenzanbau vorgeschrieben ist. Bei den Reihenhäusern auf den Parzellen Nr. 79c und 79d wird eine Unterschreitung des Gebäudestandes zur öffentl. Verkehrsfläche bis 2,0 m zugelassen.

Die im Plan eingetragenen Grundflächen- und Geschößflächenzahlen gelten nur, soweit sich nicht aus der Ziehung der Baulinien bzw. Baugrenzen einerseits und durch die Festlegung der Geschößzahlen andererseits geringere Werte ergeben.

Begründung: (BauGB § 9 Abs. 8)

- A) Die fortwährenden Nachfragen nach Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in offener Bauweise veranlaßten den Stadtrat die, zwischen dem vorhandenen Baugebiet "Kempfenhof" und dem "Alten Postweg" vorhandene Restfläche, für eine derartige Bebauung auszuweisen. Das nach Nordosten abfallene Gelände bietet sich für die beabsichtigte Bebauung geradezu an.

Nachdem für das bestehende Baugebiet kein Bauleitplan besteht, wurde das gesamte Siedlungsgebiet "Kempfenhof" in den Geltungsbereich des Bauleitplanes einbezogen und entsprechend überplant. Nach Norden und Süden ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Der enorme Wohnungsnotstand in der Stadt Sulzbach-Rosenberg mit ca. 500 fehlenden Wohneinheiten, sowie die Bereitschaft des Grundstückseigentümers Bauland zur Verfügung zu stellen, machen die Erweiterung des Baugebietes "Kempfenhof" zwingend erforderlich. Dieser Wohnungsnotstand ist auch Grundlage für das Verfahren nach dem WoBauErlg. Die Flächennutzungsplanänderung ist bereits durchgeführt.

- B) Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die ausgewiesene Baufläche hat ein Außmaß von etwa 12 ha.
- C) Das Baugebiet wird von der in einem Abstand von mind. 530 m vorbeiführenden Bundesstraße 14 beschallt. Es wird darauf hingewiesen, daß der jeweilige Bauwerber keine Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger, wegen Lärm und anderen von dieser Straße ausgehenden Immissionen geltend machen kann.

D) Errechnung der Erschließungsleistungen:

Straßenbau

Fahrbahnbreite 5,75 m 320 m
Pflaster Leramix o.ä. Fabrikat 320 m á 1.000,-DM = ca. 320.000,-DM

Fahrbahnbreit 5,0 m
Pflaster ca. 350 m á 860,-DM = ca. 301.000,-DM

Grunderwerb Straßen u. Gehwege ca. 4960 m² á 70,-DM = ca. 347.200,-DM

Kehren (Wendeplatz) ca. 80.000,-DM

Straßenbeleuchtung ca. 720 m
(ca. 25 Maste) ca. 70.000,-DM

Fußweg gepflastert ca. 120 m á 300,-DM = ca. 36.000,-DM

Parkstreifen (Rasenpflaster)
(ohne Bäume) ca. 700 m² á 100,-DM = ca. 70.000,-DM

Grundstreifen (Humus u. Bäume),
Bepflanzung ca. 90.000,-DM

Grunderwerb öffentl. Grünflächen und
Kinderspielplatz (Dorfplatz) ca. 3260 m² á DM 70,-DM = 228.200,-DM

Fahrbahn "Alter Postweg"
wassergebundene Schotterdecke
(1 = ca. 520 m á 4 m)
= 2100 m², - á 25,-DM = ca. 52.500,-DM

Schotterrasen ca. 500 m² á 40,-DM = ca. 20.000,-DM

Kanalbau

Schmutzwasser-Kanal (1 = ca. 670 m á 550,-DM = ca. 368.500,-DM
Regenwasser-Kanal (1 = ca. 670 m á 500,-DM = ca. 335.000,-DM

Wasserleitung ca. 750 m á 240,-DM = 180.000,-DM

Gesamte Erschließungskosten geschätzt: 2.498.400,-DM

Sulzbach-Rosenberg, 19.01.1993
geändert 02.08.1993



Strobel
Sachgebietsleiter

Spörl
Stadtbaumeister