

# B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

für das Baugebiet „Krötensee“ in Sulzbach-Rosenberg

1. Das Baugebiet ist als „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung BauNVO In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Nov. 1968 (BGBl.I.S.1237, ber. 1969 I S.11) In offener Bauweise, in dem die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig ist, ausgewiesen.
2. Hauptgebäude  
Das im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung gilt als Höchstmaß. In Gewerblich genutzten Gebäuden darf die Geschoßhöhe max. 4,50 m, Die Gesamthöhe der Gebäude bei Flachdachausbildung max. 10,25 m bzw. die Traufhöhe bei Satteldächern max. 9,75 m nicht überschreiten. Als Dachform sind Flachdächern flachgeneigte Satteldächer, Pult- sowie Sheddächer zugelassen. Dachneigungen von 0°– 25°. Dacheindeckungen: Kiespressdach, Flachdachpfannen, Well- oder Kurzwellplatten, Kupferblech oder Kunststoff. Bei Pult- und Satteldächern sind Dachüberstände an Traufen zulässig bis 0,30 m einschl. Dachrinne, am Ortgang bis zu 0,15 m. Sockelhöhen sind zulässig bis zu max. 0,50 m. Außenputz für sämtliche Gebäulichkeiten als Glatt oder Rauhputz in gedeckten Farben. Farbmuster hierfür sind dem Stadtbauamt vorzulegen.  
Bei Wohn- u. Bürogebäuden sind Anbauten zulässig, wenn sie sich den Hauptgebäuden unterordnen. Sockelhöhen sind zulässig bis 0,50 m. talseitig darf die Gesamthöhe der Gebäude vom natürlichen Gelände aus gemessen, max. 10,0 m nicht überschreiten. Als Dachform sind nur Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 5° zulässig. Dacheindeckung Kiespr essdach, Kupferblech oder Kunststoff.
3. Nebengebäude (Garagen):  
Zugelassen sind nur gemauerte Nebengebäude, Dachform sowie Dacheindeckung, Putzart und Farben wie Hauptgebäude.
4. Außenwerbungen sind zulässig:
  - a) an Büro- u. Wohngebäuden im Bereich zwischen den Fenstern des Erd- u. 1. Obergeschosses.
  - b) Bei Werkstattgebäuden und Fabrikationshallen an den Giebelseiten bzw. an den Längsseiten jeweils unterhalb der Traufe.  
Das anbringen der Werbeanlagen auf den Dächern wird nicht gestattet.  
Wechsellicht bei Leuchtreklame, grelle Farben und Farbmischungen sind unzulässig. So genannte Nasenschlinder sind am Ort der Leistung bis max. 3 Einzelschilder in einer Größe von je 0,60m<sup>2</sup> zulässig. Die Schilder sind an einer Stelle untereinander zu einer Werbeeinheit zusammengefaßt anzubringen. Einzelreklameleuchtschilder welche flach an der wand angebracht werden sind zulässig bis zu max. 3 Stück wenn sie zusammengefasst untereinander oder nebeneinander angebracht werden. Dabei darf die Werbefläche eines Schildes max. 0,60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Innerhalb des Bauwiches sind Firmenschilder in einer Größe von max. 1,00 x 2,00 m zulässig. Die Schilder könne ein- oder doppelseitig beschriftet senkrecht zur Straßenachse angeordnet werden. Die Firmentafel muss an Rohrpfeosten in einer Höhe von max. 2,00 m über OK Gelände gemessen bis UK Tafel, befestigt sein. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf je Betrieb ein Höchstmaß von 5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
5. Einfriedungen:  
Im Baugebiet sind als straßenseitige Begrenzung Maschendraht- Eisen- und Rohrrahmenzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. An der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind Maschendrahtzäune bzw. Heckeneinfriedungen bis zu max. 1,50 m zugelassen. Wird ein Sockel angeordnet, so ist dieser bis zu einer Höhe von max. 0,30 m, in Beton, Klinker- oder Kalksandsteinmauerwerk, zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Abstufungen sind unzulässig, ebenso das Anbringen von Stacheldrahtzäunen. Bei Einfriedungen entlang der geplanten Staatsstraße 2164 sind keinerlei Tür- und Toröffnungen zulässig. Sie sind ferner laufend in einem ordentlichen Zustand zu unterhalten, so dass auch später keine Zugänge oder Zufahrten zu der Freistrecke der Staatstraße angelegt werden können. Im Bereich der in Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind Anpflanzungen, Materiallagerungen und Einbauten, insbesondere Zäune unzulässig, die die Fahrbahn der Staatsstraße bzw. der einmündenden Ortsstraße um mehr als 1,00 m überragen.

6. Bepflanzung:

Die Aufforstung der als Grüngürtel ausgewiesenen Fläche hat nach der Eintragung im Bebauungsplan zu erfolgen. Der Eigentümer bzw. der Erwerber eines gewerblichen Grundstückes ist verpflichtet seine Grundstücksparzelle so auszurichten, dass die als Grüngürtel ausgewiesenen Fläche miterworben und in einem angemessenen Zeitraum (ca. 5 Jahre nach Grunderwerb) aufgeforstet wird. Stellplätze sind soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

7. Freileitungen:

Freileitungen sind nur zulässig im rückwärtigen der Grundstücke.

8. Abstandflächen:

Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.

Beschluss der Stadtgemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes 03. 11. 1961

Beschluss der Stadtgemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes 29. 04 1970

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes,  
bestehend aus Zeichnung, Legende und Bauvorschriften 1. 07 1970  
bis einschl.  
03. 08 1970

Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtgemeinde als Satzung  
gem. § 10 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 01.08.1962 (GVBl.S.179) in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 21.08.1969 (GVBl.S.263) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in  
der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S.1237) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den  
Freistaat Bayern (BayGO) vom 25.01.1952 (BayBS I S.461. 28.09.1971

Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung (bzw. Landratsamtes) 14.06.1971

Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen  
Bekanntmachung. 15.10.1971

Begründung: (BBauG & 9 Abs. 6)

1. Um Gewerbebetriebe und kleinere einheimische Unternehmen die Möglichkeit zur Errichtung von  
Betriebs- und Fabrikationsstätten zu geben, hat der Stadtrat beschlossen, das Gebiet „Krötensee“ als  
Gewerbegebiet auszuweisen. Mit der Aufschließung des Gebietes will der Stadtrat die Ansiedlung  
gewerblicher Betriebe fördern, um der Abwanderung von Arbeitskräften entgegenzuwirken.

2. Errechnung der Erschließungsleistung:

Wasserversorgung	ca. 1.350 lfdm a DM 60,-- = ca. DM 81 000,--
Kanalisation	ca. 1.350 lfdm a DM 210,-- = ca. DM 283 500,--
Straßenbau einschl. Straßenbeleuchtung	ca. 1.170 lfdm a DM 350,-- = ca. DM 409 500,--

Gesamte Erschließungskosten geschätzt = ca. DM 774 000,--  
=====

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