

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

für das Gebiet "Lindhofweg" 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. 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. Der Außenputz ist als Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben auszuführen. 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. 0,30 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 Schleppgaube oder in rein kubischer Form. Einzelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 2,00 m<sup>2</sup> werden zugelassen als Schleppgauben, Satteldachgauben oder in rein kubischer Form. Bei mehreren Einzelgauben darf die Summe der Gaubenlängen 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Grundsätzlich werden nur Gauben in Holzkonstruktion mit Holz- bzw. Blechverkleidung für Ansichts- und Seitenflächen zugelassen. Die Verkleidung einschließlich Brust-

blech 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.

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 m<sup>2</sup> gestattet. Brennholzlager mit max. 6,0 m<sup>2</sup> Grundfläche sind nur in Verbindung mit dem Nebengebäude zulässig.

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 Farbbeeimengungen hell bis dunkelbraun sind zulässig. Zwischen den Parzellen und an den rückwärtigen Grenzen sind Maschendrahtzäune an Rohrpfosten 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 Stadtbauamt, sind in den Bauleitplan eingearbeitet und im Gründungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes durch Festsetzungen und Vorschläge ergänzt.

Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne mit Aussagen über die vorhandene, zu erhaltende Vegetation und über die geplanten Eingriffe vorzulegen.

In den Kurven- und Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen sind Einfriedungen, Anpflanzungen und Materiallagerungen von mehr als 1,0 m Höhe unzulässig. 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 m<sup>2</sup>. 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 der Zaun bzw. die Hecke integriert werden.

werden.

#### 8. Versorgung (Leitungstrassen)

Alle Leitungstrassen sind unterirdisch zu verlegen (Strom, Gas, 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, selbst dann, wenn die überbaubare Fläche des Baugrundstückes unmittelbar an das Nachbargrundstück anschließt und soweit sich nicht aus den festgesetzten Baugrenzen größere Abstände ergeben. Dies gilt nicht, soweit durch Baulinien Grenz-anbau vorgeschrieben ist.

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 starke Nachfrage nach Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in offener Bauweise in Stadtnähe veranlaßten den Stadtrat, die zwischen dem vorhandenen Bebauung entlang der Karolinenstraße und dem Lindhofweg liegenden Grundstücke, für eine derartige Bebauung auszuweisen. Das nach Südwesten abfallene Gelände bietet sich für die beabsichtigte Bebauung in idealer Weise an.

In den Geltungsbereich des Bauleitplanes wurde die Baulücke an der Karolinenstraße sowie der Baubestand am Lindhofweg einbezogen und entsprechend überplant. Nach Norden und für einen Teilbereich im Westen des Baugebietes ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Der enorme Wohnungsnotstand in der Stadt Sulzbach-Rosenberg mit ca. 500 fehlenden Wohneinheiten, sowie die Bereitschaft der Grundstückseigentümer Bauland zur Verfügung zu stellen, erfordert eine zügige Ausweisung und Erschließung dieses Baugebietes. Dieser Wohnungsnotstand ist auch Grundlage für das Verfahren nach dem WoBauErIG.

Der Flächennutzungsplan wird im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde im Wege der Berichtigung angepaßt.

- B. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die ausgewiesene Baufläche hat ein Außmaß von etwa 2,3 ha.
- C. Das Baugebiet wird von der in einem Abstand von mind. 70 m vorbeiführenden Bundesstraße 14 beschallt. Aus diesem Grunde ist entlang der Parzellen Nr. 12, 15 und 16 ein Lärmschutzwand vorgesehen, der mit dem anfallenden Erdaushub der umliegenden Bebauung angeschüttet

und bepflanzt wird. 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. Das Baugebiet liegt in der Nähe einer ehemaligen Erzlagerstätte der Grube Sulzbach. Teilbereiche des Baugebietes liegen im Einwirkungsbereich des im Bruchbauverfahren durchgeführten früheren Abbaues. Da mit Absenkungserscheinungen infolge nicht abgeklungener Setzungen gerechnet werden muß, ist das Auftreten von Bergschäden auf diesen Parzellen nicht ganz auszuschließen. Die Käufer solcher Parzellen werden vom Sachverhalt unterrichtet und auf die Erfordernis besonderer Fundierungsmaßnahmen (Einbau von Fundamentplatten) hingewiesen.

## E. Errechnung der Erschließungsleistungen:

Straßenbau

Fahrbahnbreite 5,0 m

Pflaster Leramix o.ä. Fabrikat ca. 360 m à 900,-- DM = ca. 324.000,-- DM

Kehre und Längsparkstreifen ca. 40.000,-- DM

Straßenbeleuchtung 9 Maste à 4000,-- DM 36.000,-- DM

Wassergebundene Schotterdecke  
für Lindhofweg u. Anschlußweg  
zum Galgenbergca. 800 m<sup>2</sup> à 25,-- DM = ca. 20.000,-- DMGrunderwerb Straßen u.  
Wegflächenca. 2280 m<sup>2</sup> à 80,-- DM = ca. 182.400,-- DMÖffentl. Grünflächen

Baumbepflanzung ca. 5.000,-- DM

Strauchbepflanzung ca. 10.000,-- DM

Rasen/Wiesen ca. 2.200,-- DM

Grunderwerb ca. 1.500 m<sup>2</sup> à 80,-- DM ca. 120.000,-- DMKanalbau

Mischwasser-Kanal

Steinzeugrohr DN 250 mm ca. 360 m à 850,-- DM = ca. 306.000,-- DM

Wasserleitung ca. 380 m à 200,-- DM = 76.000,-- DMGesamte Erschließungskosten geschätzt: ca. 1.121.600,-- DM

Sulzbach-Rosenberg, 11.11.1992  
 Stadtbauamt, geändert 09.12.1992  
 geändert 19.10.1993



Strobel  
 Sachgebietsleiter



Mizler  
 Rechtsrat z.R.