

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

### für das Gebiet "Lobenhof" 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.

Ein Dialyse-Zentrum 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. Der Außenputz 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.

Zentrale 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.

Das Dachwasser der Gebäude ist in einem Regenrückhalteschacht mit Überlauf an die Kanalisation zu speichern. Das Regenwasser kann aus diesen Zisternen als Brauchwasser zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung entnommen werden.

Zum Schutz des Grundwassers und der vorhandenen Vegetation ist auf allen Flächen auf chemische Pflanzenschutzmittel und im Winter auf Streusalz zu verzichten.

### 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 m<sup>2</sup>, 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. 0,35 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 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 Farb Beimengungen 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, 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.

Es wird angeregt, Fassadenflächen über 20 m<sup>2</sup> 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 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 den Zaun bzw. die Hecke integriert werden.

Der auf Parzelle Nr. 1 vorgesehene Lärmschutzwall und die private Ortsrandeingrünung ist den Planeintragungen entsprechend wie folgt zu bepflanzen:

#### Decksträucher, Gehölze

Carpinus betulus	Hainbuchen
Lonicera tatarica	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Haselnuß
Corylus colurna	Baumhasel
Salix caprea mas	Salweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Sambucus racemosus	Trauben-Hollunder
Rosa nitida	Glanzrose
Rosa multiflora	Hundsrose
Ribes alpinum	Johannisbeere
Symphoricarpus racemosus	Schneebeere
Viburnum opulus	Schneeball
Rhamnus frangula	Faulbaum
Acer Ginnala	Feuerahorn
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Kornelkirsche
Hippophae	Sanddorn

#### Kleinere Bäume Heister

Sorbus aucuparia	Eberesche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus pendunculata	Stieleiche Hst.
Larix den.	Lärche
Betula verrucosa	Birke
Acer pseudo platanus	Bergahorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Pinus austriaca nigra	Schwarzkiefer
Sorbus torminalis	Elsbeere

### 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.

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 Zweifamilienwohnhäuser in offener Bauweise veranlaßten den Stadtrat, die Flächen beiderseits der Loderhofstraße für eine derartige Bebauung auszuweisen. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens der 3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurden diese Baugebietsausweisungen der Regierung der Oberpfalz vorgelegt.

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes vertrat die Regierung die Auffassung, die vorgesehene Wohnbebauung, ähnlich wie die bereits östlich der Lobenhofstraße bestehende Bebauung, vom "Weiler Lobenhof" abzurücken, da ein Zusammenwachsen beider Ortsteile keinesfalls gewünscht sei.

Desweiteren wird der uneingeschränkte Blick zur Wallfahrtskirche St. Anna und der Bestandsschutz des im Ortsteil Lobenhof ansässigen Landwirts gewährleistet.

Die nun vom Stadtrat beschlossene Baugebietsausweisung berücksichtigt die Forderungen der Regierung der Oberpfalz und entspricht der genehmigten Flächennutzungs- und Landschaftsplanung.

Der enorme Wohnungsnotstand in der Stadt Sulzbach-Rosenberg mit ca. 650 fehlenden Wohnungseinheiten ist Grundlage für das Verfahren nach dem WoBauErlg. Der Wunsch des Kuratoriums für Dialyse und Nierentransplantation e.V., Neu-Isenburg, sich in diesem Gebiet anzusiedeln, bewogen den Stadtrat, einem Dialyse-Zentrum den Vorrang vor einer Wohnbebauung einzuräumen. So wird vielen Dialysepatienten aus Sulzbach-Rosenberg und dem nördl. u. westl. Landkreis, der anstrengende und zeitraubende Weg zum Klinikum Amberg erspart.

- B) Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die ausgewiesene Baufläche hat ein Ausmaß von etwa 0,65 ha.

C) Errechnung der Erschließungsleistungen:

Straßenbau vorhanden

Fußweg gepflastert ca. 110 m á DM 340,- = ca. DM 37.400,-  
Gründerwerb Fußweg ca. 195 m<sup>2</sup> á DM 70,- = ca. DM 13.650,-

Straßenbeleuchtung vorhanden.

Schmutzwasserkanal mit ca. 30 m á DM 950,- = ca. DM 28.500,-  
Endschacht

Gesamte Erschließungskosten  
geschätzt: DM 79.550,-  
=====

Es wird davon ausgegangen, daß der vom Landratsamt AM/SUL, Untere Immissionsschutzbehörde, angeregte Lärmschutzwall, mit dem anfallenden Erdaushub der umliegenden Bebauung auf Privatgrund angeschüttet und bepflanzt wird. Gleiches gilt für die Ortsrandeingrünung an der Nord- u. Westseite des Geltungsbereiches sowie für das straßenbegleitende Grün.

Sulzbach-Rosenberg, 14.12.1992  
geändert 28.01.1993  
geändert 19.08.1993



Strobel  
Sachgebietsleiter

Spörl  
Stadtbaumeister