

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

für das Gebiet "Lobenhofstraße/Oberschwaig BA I" in Sulzbach-Rosenberg, Landkreis Amberg-Sulzbach

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist in seiner Gesamtheit als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in offener Bauweise festgesetzt.

2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschößzahlen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis 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).

Dachform: Satteldach, Dachneigung 38 - 42°.

Dachdeckung: Biberschwanz, doppelt gedeckt, Flachdachpfannen naturrot.

Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 0,60 m, einschl. Dachrinne, am Ortgang max. 0,20 m. Die Kniestockausbildung einschl. Pfette darf eine max. Höhe von 0,75 m nicht überschreiten. Dachgaupen 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 Gaupen in Holzkonstruktion mit Holz- bzw. Blechverkleidung zugelassen. Die Verkleidung einschl. Brustblech sowie die Dacheindeckung, sind mit Ausnahme von Kupfereinblechungen mit dunkelbraunem oder schwarzem Material

auszuführen bzw. dunkelbraun oder schwarz zu streichen. Die Gesamthöhe der Dachgauben in der Ansicht ist auf ein Höchstmaß von max. 1,35 m festgesetzt. Die Traufe des Hauptgebäudes darf durch die Gabe nicht unterbrochen werden. Die Verkleidungen der einzelnen Säulen dürfen in der Breite max. 0,12 m, die äußere Brüstungshöhe über dem Dachfuß ebenfalls max. 0,12 m, die über den Fenstern liegende Ansichtsfäche 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 Gabe keinen Dachüberstand erhalten. Eine Regenrinne ist jedoch anzubringen, um ein Durchfeuchten der Bauteile zu verhindern. Für die Gebäude sind Traufhöhen von max. 3,40 m festgesetzt. Sockelhöhen sind bis max. 0,50 m zulässig. Der Außenputz für alle Gebäude ist als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben auszuführen. Farbmuster hierfür sind dem Stadtbauamt in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.

### 3. Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind nur gemauerte Nebengebäude, für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf und nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen.

Dachform: Satteldach, Dachneigung 15 - 20°.

Dachdeckung: Flachdachpfannen naturrot.

Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 0,35 m einschl. 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.

### 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. Im Wohngebiet werden nur sogenannte Nasenschilder bis zu einer Ansichtsfläche von max. 0,70 m<sup>2</sup> je Seite gestattet. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Das Anbringen von Warenautomaten wird nicht gestattet.

#### 5. Einfriedungen

Zulässig sind im Wohngebiet an der Straßenseite Latten- und Hanichelzäune, Drahtgeflechtzäune in Hecken 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. 1,20 m nicht überschreiten. Die Höhe des Sockelmauerwerks wird auf max. 0,30 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 Farbbeeimengungen hell- bis dunkelbraun sind zulässig. Zwischen den Parzellen sind Maschendrahtzäune, an Rohrpfeilen befestigt, bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig. Deren Sockelhöhe wird auf max. 0,20 m festgesetzt. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Abstufungen sind unzulässig. Die im Bauleitplan vor den Garagengebäuden eingetragenen privaten Flächen dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

#### 6. Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis max. 0,6 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. Bepflanzung

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Wo es möglich ist, müssen Nutzgärten hinter dem Gebäude angeordnet werden. Im Bereich der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind Anpflanzungen und Materiallagerungen von mehr als 1,00 m Höhe unzulässig.

## 8. Freileitungen

Freileitungen -mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen- sind zulässig nur im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachseite zu errichten.

## 9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude-seitliche Nachbargrenze - haben mindestens 4,00 m zu betragen, soweit sich nicht aus den festgesetzten Baugrenzen größere Abstände ergeben. Die im Plan eingetragenen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen gelten nur, soweit sich nicht aus der Ziehung der Baulinien bzw. Baugrenzen einerseits und durch die Festlegung der Geschoßzahl andererseits geringere Werte ergeben.

## 10. Baugebiet

Baugebietsgröße: ca. 5,45 ha, neben der vorhandenen Bebauung (ein Betriebsgebäude der Bundespost und zwei Wohnhäuser) können im Baugebiet 27 Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoß (E+D, Dachneigung 38 - 42°) errichtet werden. Bei jedem Wohnhaus ist eine Doppelgarage mit Satteldach (Dachneigung 18-20°) vorgesehen. Bereits vorhanden ist im Baugebiet ein Kinderspielplatz.

11. Erschließungskosten

Straßenbau einschl. Beleuchtung	620 lfdm	â 550,-- DM	= 341.000,00 DM
Grunderwerb Straße	4800 m <sup>2</sup>	â 25,-- DM	= 120.000,00 DM
Kanalisation	370 lfdm	â 270,-- DM	= 99.900,00 DM
Wasserversorgung	370 lfdm	â 135,-- DM	= 49.950,00 DM
Fußweg Kinderspielplatz	260 m <sup>2</sup>	â 55,-- DM	= 14.300,00 DM
Erschließungskosten geschätzt:			625.150,00 DM

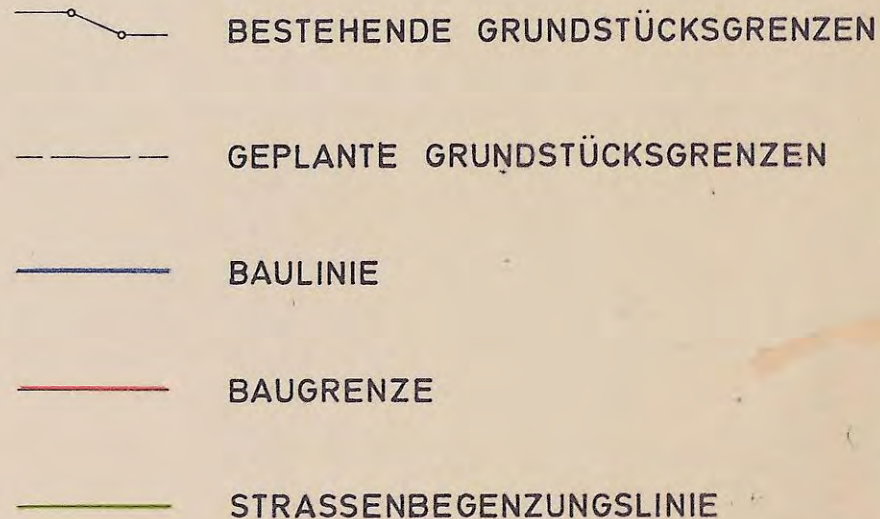
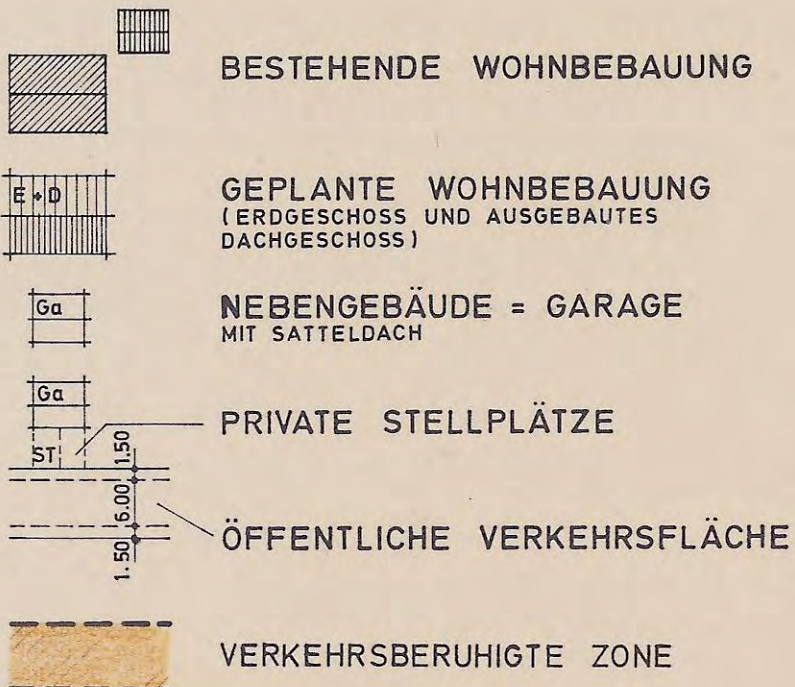
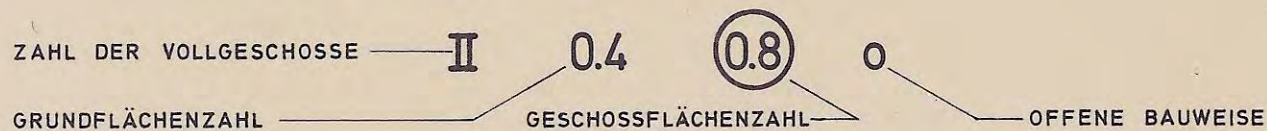
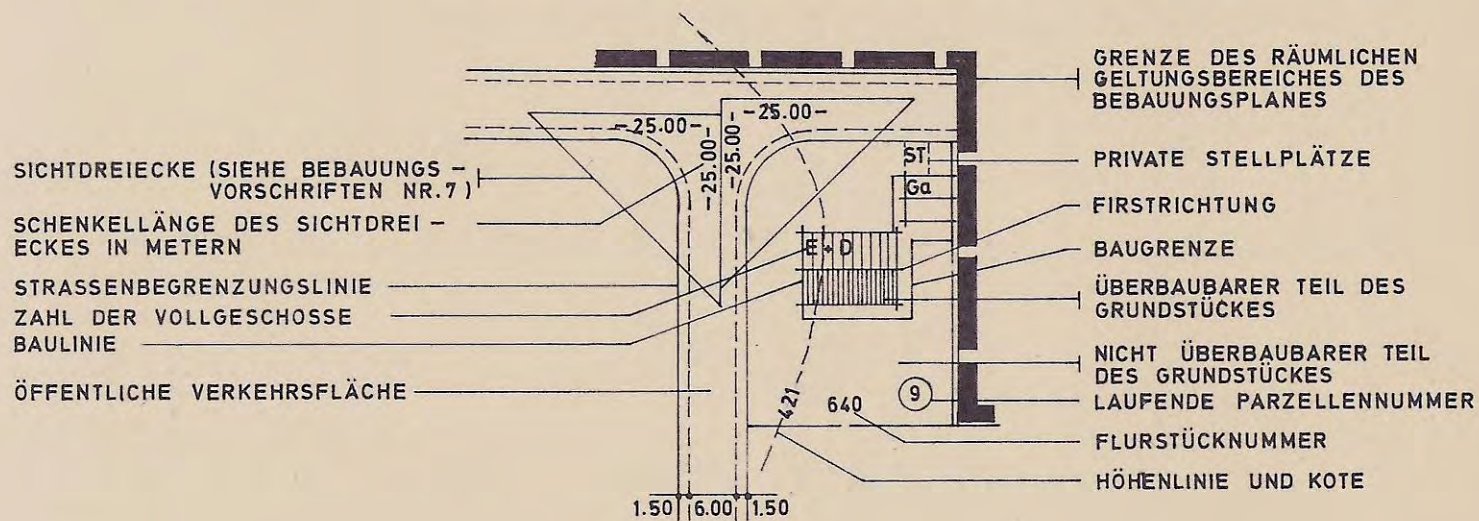
12. Begründung (BauGB § 9 Abs. 8)

Die fortwährenden Nachfragen nach Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in offener Bauweise sowie die Bereitschaft einiger Grundstückseigentümer Baugrundstücke zu veräußern, veranlaßten den Stadtrat, das Baugebiet "Lobenhofstraße/Oberschwaig BA I" für eine derartige Bebauung auszuweisen. Das nach Südwesten abfallende Gelände bietet sich zudem für die beabsichtigte Bebauung geradezu an.

Nachdem ein Großteil der Bauwerber ihre Wohnbauvorhaben kurzfristig verwirklichen wollten, und die Baugebietsausweisung den Zielsetzungen der laufenden Flächennutzungsplanung entspricht, beschloß der Stadtrat die Aufstellung des Bauleitplanes. Zudem wurde dieses ehemalige Mutungsgebiet von der Eisenwerkgesellschaft Maximilianshütte freigegeben. Der Teilbebauungsplan wurde aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Bauordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die ausgewiesene Baufläche hat ein Ausmaß von ca. 5,45 ha.

Beschluß des Stadtrates über die Aufstellung des Bebauungsplanes	27. März 1979
Öffentliche Bekanntmachung	03.10.1979- 05.11.1979
Beschluß des Stadtrates über die Billigung des Bebauungsplanes	23. Juni 1987
Öffentliche Auslegung	02.09.1987- 05.10.1987
Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BauGB	23. März 1989
Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Aufsichtsbehörde	8. Aug. 1989
Bekanntmachung über den Zeitpunkt des Eintritts der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes	31. Aug. 1989

# LEGENDE



# R E G E L B E I S P I E L

## HAUPTGEBÄUDE

DACHFORM : SATTELDACH  
 DACHNEIGUNG : 38 - 42°  
 DACHEINDECKUNG : BIBERSCHWANZ ODER FLACHDACHPFANNEN ] NATURROT  
 DACHGAUPEN NUR IM INNEREN DRITTEL DER DACHFLÄCHE  
 GAUPENHÖHE IN DER ANSICHT max. 1.35 m  
 AUSFÜHRUNG SIEHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 2  
 KNIESTOCKAUSBILDUNG max. 0.75 m  
 EINSCHLISSLICH DER PFETTE

## NEBENGEBÄUDE = GARAGE

DACHFORM : SATTELDACH  
 DACHNEIGUNG : 15 - 20°  
 DACHEINDECK. : FLACHDACHPFANNEN (NATURROT)

ASPHALTFEINBETON  
 BITUMENTRAGSCHICHT  
 FILTERSCHICHT

