

Bebauungsvorschriften

für das Gebiet „Oberschwaigstraße/Jahnstraße“ in Sulzbach-Rosenberg

1. Nutzungsart:

Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ –WA- im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) in offener Bauweise.

2. Hauptgebäude (E + D):

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschosshöhen 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 $\frac{1}{4}$ der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).

Dachform: Satteldach, Dachneigung 38 bis 42 Grad

Dachdeckung: Biberschwanz engobiert (dunkelbraun), doppelt eingedeckt, oder Flachpfannen dunkelbraun.

Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 0,60 m einschließlich Dachrinne, am Ortgang bis max. 0,25 m.

Die Kniestockausbildung einschl. Pfette darf eine max. Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Dachgaupen sind zulässig im inneren Drittel der Dachfläche als durchgehende Gaube oder als Einzelgaupen mit einer Ansichtsfläche von max. 1,30 qm, jeweils in rein kubischer Form.

Grundsätzlich werden nur Gaupen in Holzkonstruktionen mit Asbest-, Holz- bzw. Blechverkleidung für die Ansichts- und Seitenflächen zugelassen. Die Verkleidungen 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 Dachgaube in der Ansicht ist auf ein Höchstmaß von max. 1,30 m festgesetzt.

Die Traue des Hauptgebäudes darf durch die Gaube 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 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. 3,40 m festgesetzt. Sockelhöhen sind bis max. 0,50 m zulässig. Der Außenputz ist als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben auszuführen. Farbmuster hierfür sind dem Stadtbauamt in 2-facher 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 bis 20 Grad

Dachdeckung: Flachdachpfannen (dunkelbraun).

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 gem. § 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 sog. Nasenschilder bis zu einer Gesamtansichtsfläche von max. 0,60 qm 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- und Torpfeiler, sind nicht statthaft, ebenso das Anbringen von Stacheldrahtzäunen. Die Zaunfelder müssen vor den Säulen durchgehend angebracht werden. Die Zaunhöhe einschl. Sockelmauerwerk darf max. 1,00 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 Farb Beimengungen hell- bis dunkelbraun sind zulässig. Zwischen den Parzellen sind Maschendrahtzäune an Rohrpfosten 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 Stellflächen dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

6) Terrassen:

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, 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) 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 Einfriedungen, 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 Geschosshöhe andererseits, geringere Werte ergeben. Aufgrund der ungünstigen Grundstückszuschnitte und der vorhandenen Bebauung wird bei der vorgesehenen Gebäudeerweiterung auf der Parzelle Nr. 22 eine Unterschreitung der Abstandsfläche von 1,50 m, auf den Parzellen Nr. 24 und 25 Unterschreitungen bis auf 2,50 m zugelassen.

Beschluss der Stadtgemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes 24.04.1979

Beschluss der Stadtgemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes 22.04.1980

Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtgemeinde als Satzung gemäß § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. 08.1976 (BGBl. I S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl. S. 161) Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1974 (GVBl. S. 513), geändert durch Gesetz vom 15.04.1977 (GVBl. S. 115), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1978 (GVBl. S. 353), geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11.08.1978 (GVBl. S. 525).

02.06.1981

Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung 20.01.1982

Bekanntmachung über den Zeitpunkt des Eintritts der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes 14.05.1982

Begründung (BBauG § 9 Abs. 8)

- A) Der angespannte Grundstücksmarkt machte es zwingend erforderlich, weitere Flächen im Ortsteil Rosenberg der Bebauung zuzuführen. Nachdem die Bemühungen der Stadt im Bereich des nun ausgewiesenen Baugebietes Erfolg hatten, erwarb die Stadt von der Eisenwerk-Gesellschaft-Maximilianshütte mbH noch eine größere Grundstücksfläche. Diese wurde entsprechend dem Bauleitplan parzelliert und an die bereits vorhandenen Bauwerber abgegeben.

Das leicht nach Südwesten abfallende Gelände eignet sich besonders für die vorgesehene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise.

Die Baugebietsausweisung entspricht den Festsetzungen des derzeit noch gültigen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1955 und dem sich derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanentwurfes.

- B) Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die ausgewiesene Baufläche hat ein Ausmaß von etwa 2,3 ha.

C) Errechnung der Erschließungsleistungen

Straßenbau einschl. Straßenbeleuchtung, Kehre und Parkplätze	ca. 100 lfdm à DM 1.050,-	DM 105.000,-
Grunderwerb Straße, Parkplätze, Fußweg	ca. 1125 qm à DM 28,-	DM 31.500,-
Fußweg zur Nordstraße sowie entlang der Nordstraße	ca. 260 qm à DM 55,-	DM 14.300,-
Kanalisation	ca. 165 lfdm à DM 190,-	DM 31.350,-
Wasserversorgung	ca. 130 lfdm à DM 85,-	DM 11.050,-
Gesamte Erschließungskosten laut den vorliegenden Ausschreibungsergebnissen:		<hr/> ca. DM 193.200,-