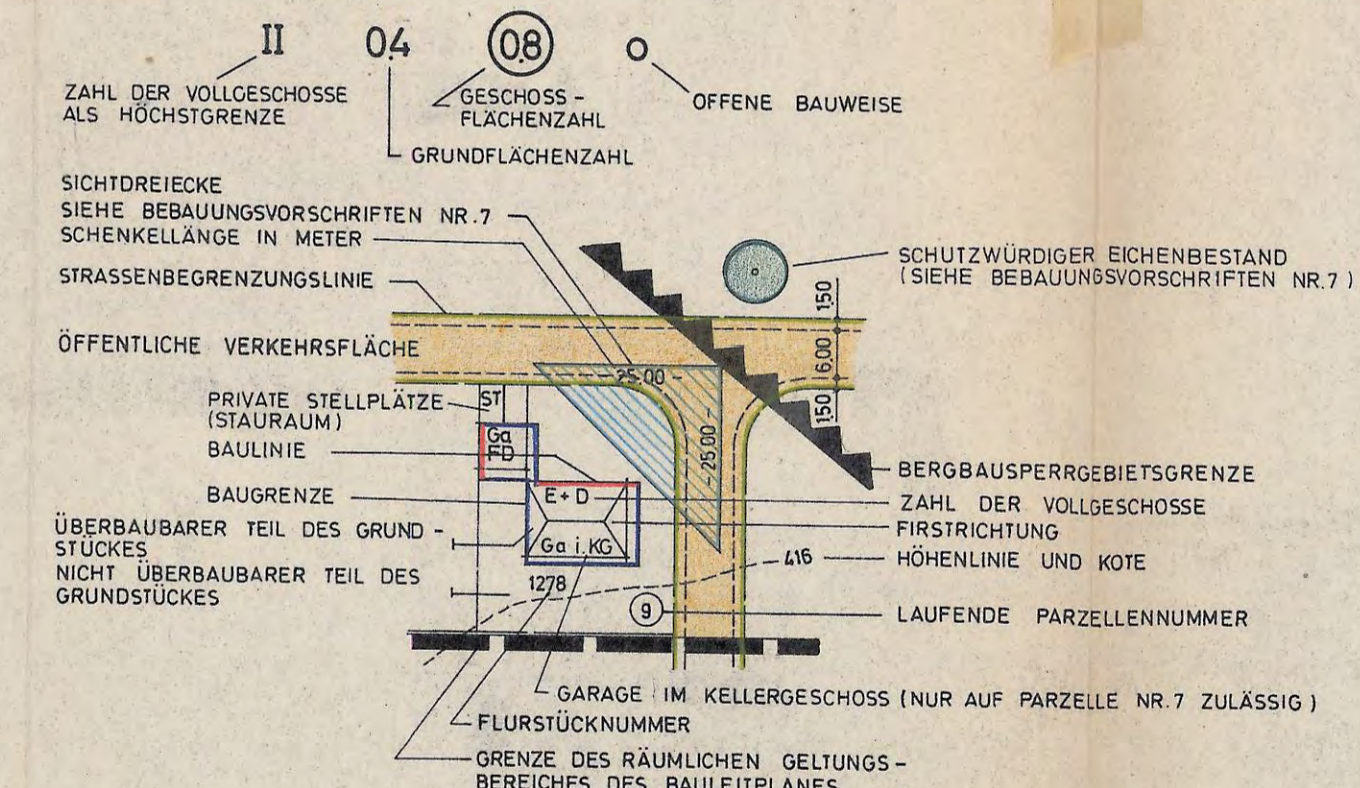


STADT SULZBACH - ROSENBERG LANDKREIS AMBERG - SULZBACH
VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) FÜR DAS GEBIET „SCHWEMMER-ACKER“
 MASSTAB 1:1000

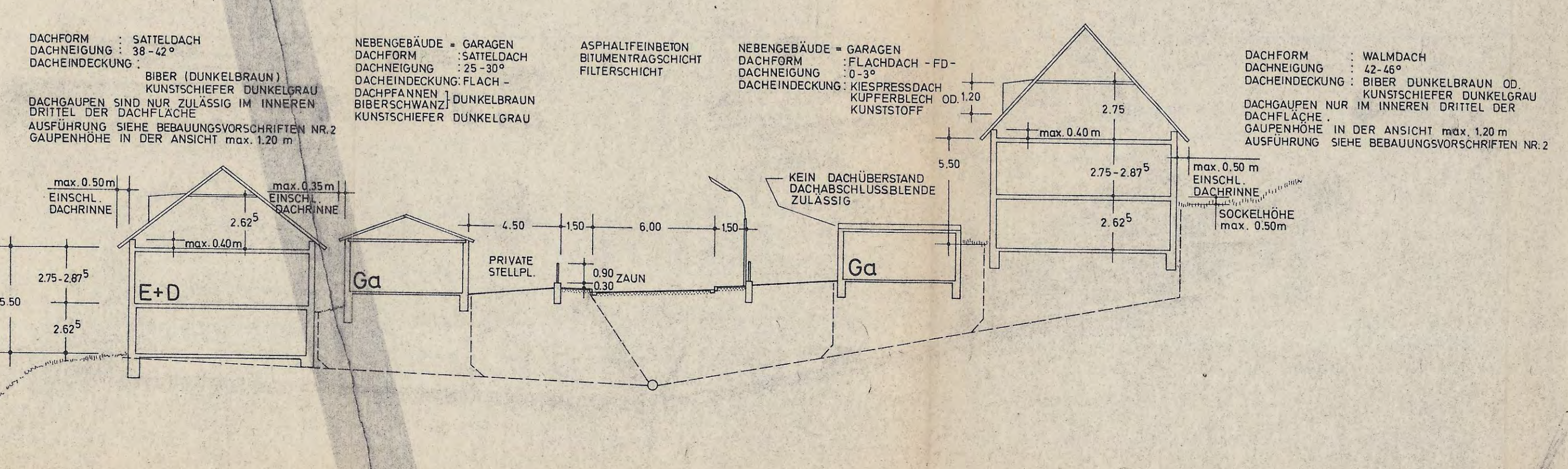


LEGENDE

- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG**
ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS
SATTELDACH NEIGUNG 38-42°
- BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG**
ERDGESCHOSS UND 1 VOLLGESCHOSS
DACHNEIGUNG 38-42°
- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG**
ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS
WALMDACH NEIGUNG 42-46°
- GEPLANTE NEBENGEBAUDE (GARAGEN)**
FLACHDACH - FD - NEIGUNG 0-3°
AUF PARZELLE NR. 1 MIT 6, 14 UND 15 ZULÄSSIG
SATTELDACH NEIGUNG 25-30°
AUF PARZELLE NR. 8 MIT 13 ZULÄSSIG
- PRIVATE STELLPLÄTZE**
(STAU-RAUM)
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE**
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN**
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN**
- BAULINIE**
- BAUGRENZE**
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**



REGELBEISPIEL



Bebauungsvorschriften

- für das Gebiet "Schwemmer-Acker" in Sulzbach-Rosenberg
- Das Baugebiet ist "Reines Wohngebiet" im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237, ber. 1969, S. 11) in offener Bauweise.
- Nutzungsart:**
Das Baugebiet ist "Reines Wohngebiet" im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237, ber. 1969, S. 11) in offener Bauweise.
 - Hauptgebäude:**
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschoßzahlen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- bzw. untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen sind zulässig bis max. 0,50 m. Dachform: Walmdach (nur auf den Parzellen Nrn. 1 mit 7 und 15 zulässig), Dachneigung 42 - 46°. Dachdeckung: Biberschwanz engobiert (dunkelbraun), doppelt eingedeckt oder Kunstschiefer dunkelgrau. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 0,50 m einschl. Dachrinne, mit abgewaltem Giebeldach, Konstruktion der Dachgauben nachstehend. Die Traufe des Hauptgebäudes darf durch die Gaube nicht unter die über den Fenstern liegende Ansichtsfäche max. 0,30 m nicht überschreiten. Um das geforderte Maß über den Fenstern einhalten zu können, darf ein Rolladenfenster der Bauteile zu verhindern. Für Gebäude in hängigem Gelände ist eine talseitige Traufhöhe von max. 5,50 m festgesetzt. Der Außenputz ist als Glat- oder Rauputz in gedeckten Farben auszuführen. Farbmuster hierfür sind dem Stadtbauamt vorzulegen.
 - Nebengebäude (Garagen):**
Zugelassen sind nur gemauerte Nebengebäude für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf, nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen. Auf den Parzellen Nrn. 1 mit 6 und 14 werden unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländes, auf den Nebengebäuden Flachdächer mit einer Neigung von 0 - 3° zugelassen, zumal diese teilweise oder ganz in den Hang eingebaut werden müssen. Wahlweise können die Garagen für die Parz. 3 mit 6 auch in das Kellergeschoss des Hauptgebäudes eingebaut werden. Auf Grund des ungünstigen Grundstückschnittes der Parzelle Nr. 7 ist dort die Garage in das Kellergeschoss einzubauen, unzulässig. Flachdachabschließungen können jedoch angebracht werden. Auf den übrigen Parzellen werden Satteldächer mit einer Neigung von 25 - 30° festgesetzt. Die Traufe des Hauptgebäudes darf durch die Gaube nicht unter die über den Fenstern liegende Ansichtsfäche max. 0,30 m nicht überschreiten. Um das geforderte Maß über den Fenstern einhalten zu können, darf ein Rolladenfenster der Bauteile zu verhindern. Für Gebäude in hängigem Gelände ist eine talseitige Traufhöhe von max. 5,50 m festgesetzt. Der Außenputz ist als Glat- oder Rauputz in gedeckten Farben auszuführen. Farbmuster hierfür sind dem Stadtbauamt vorzulegen.
 - 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. Es werden nur sog. Nasenschilder bis zu einer Gesamtansichtsfäche von max. 0,60 qm gestattet. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Das Anbringen von Warenautomaten wird nicht gestattet.
 - Einfriedigungen:**
Zulässig sind an der Straßenseite Latten- und Hanichelzäune, Drahtgeflechtzäune mit einzuwachsener Hecke oder eine Zaunhecke allein. Mauerpfeiler, außer Tür- oder Torpfeiler, sind nicht statthaft, ebenso das Anbringen von Stacheldrahtzäunen. Die Höhe des Sockelmauerwerks darf max. 1,20 m nicht überschreiten. Die dem Gefälle der Straße anzupassen; Abstufungen sind unzulässig. Holzfarbene Anstriche mit Farbneigungen hell- bis dunkelbraun sind zulässig. Zwischen den Parzellen sind Maschendrahtzäune, an Rohlpfosten befestigt, bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig. Die Sockelhöhe wird auf max. 0,20 m festgesetzt. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen; Abstufungen sind unzulässig.
 - Terrassen:**
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis max. 1,20 m Höhe mit Bepflanzung. Die Fugen bei Bruchsteinmauerwerk dürfen durch keine besondere Farbgebung hervorgehoben werden. Auf steile Abhörungen ist zu verzichten, ebenso auf eine unnatürliche Geländeänderung durch Aufschüttung.
 - Bepflanzung:**
Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Wo es möglich ist, müssen Nutzgärten hinter dem Gebäud angeordnet werden. Der im Baugebiet vorhandene, im Plan reich der im Bauleitplan eingetragenen Sichtdreiecke sind Einfriedigungen, Anpflanzungen und Materiallagerungen von mehr als 1 m Höhe unzulässig.
 - Freileitungen:**
Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachseite zu errichten.
 - Abstandsflächen:**
Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude-seitliche Nachbargrenze - haben mind. 4,00 m zu betragen, soweit sich nicht aus den festgesetzten Baugrenzen größere Abstände ergeben. Der Abstand Hauptgebäude - geplante Treppenanlage auf der Parzelle Nr. 5 muß mind. 2,50 m, der Abstand Hauptgebäude - nordwestliche Grundstücksgrenze auf Parzelle Nr. 8 muß mind. 3,00 m betragen.
- Beschuß der Stadtgemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes
 Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auflegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften
 Erneute öffentliche Auslegung des Bauleitplanes aufgrund der Bauleitplanänderungen
27. Mai 1969
 23. April 1974
 30.8.1974 b.einschl.1.10.74
 28.6.1976 b.einschl.29.7.76
- Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadtgemeinde als Satzung gem. § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037) i.V.m. mit § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (GVBl. S. 161), Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. Okt. 1974 (GVBl. S. 513) geändert durch Gesetz vom 11. Nov. 1974 (GVBl. S. 610), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237 ber. 1969 S. 11) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5.12.1973 (GVBl. S. 599), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Okt. 1974 (GVBl. S. 502) und Gesetz zur Änderung der kommunalrechtlichen Vorschriften vom 23.12.1975 (GVBl. S. 413)
- Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung
 Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung
14. Sept. 1977
 7. Okt. 1977
- Begründung:** (BBauG § 9 Abs. 6)
- A) Die rege Nachfrage nach Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in offener Bauweise mit Walmdach veranlaßt den Stadtrat, das Quartier "Schwemmer-Acker" für eine derartige Bebauung auszuweisen, zumal in diesem Gebiet bereits eine Reihe von Walmdächern vorh. sind und sich das Walmdach gerade für diese Wohnanlage (Übergang zum Amberg) sehr gut eignet.
- B) Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die ausgewiesene Baufäche hat ein Ausmaß von etwa 1,8 ha.
- C) **Errichtung der Erschließungsleistungen:**
- | | | | | | |
|---|---------------------|--------|---|---------------|-------------------|
| Wasserversorgung | ca. 212,0 lfdm à DM | 75.-- | = | ca. DM | 15 900.-- |
| Kanalisation | ca. 212,0 lfdm à DM | 220.-- | = | ca. DM | 46 640.-- |
| Straßenbau einschl. Straßenbel. | ca. 208,0 lfdm à DM | 520.-- | = | ca. DM | 108 160.-- |
| Öffentl. Fußwege | ca. 245,0 qm à DM | 45.-- | = | ca. DM | 11 025.-- |
| Gesamte Erschließungskosten geschätzt: | | | | ca. DM | 181 725.-- |

STADT SULZBACH - ROSENBERG
 1. BÜRGERMEISTER
 H. MEIN
 STADTBAUMEISTER

S A T Z U N G

über den verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) für das Gebiet
"Schwemmer-Acker" in Sulzbach-Rosenberg

Aufgrund des § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I. S. 1037) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (GVBl. S. 161), Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1974 (GVBl. S. 513), geändert durch Gesetz vom 11. November 1974 (GVBl. S. 610), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I. S. 1237 ber. 1969 S. 11) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. 12. 1973 (GVBl. S. 599), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Oktober 1974 (GVBl. S. 502) und Gesetz zur Änderung der kommunalrechtlichen Vorschriften vom 23. 12. 1975 (GVBl. S. 413), erläßt die Stadt Sulzbach-Rosenberg, Landkreis Amberg-Sulzbach, die von der Regierung der Oberpfalz mit Bescheid vom 14. Sept. 1977 Nr. 220-1191 AM 662/77 genehmigte

S a t z u n g

über den verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) für das Baugebiet
"Schwemmer-Acker" in Sulzbach-Rosenberg

§ 1

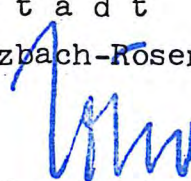
Der vom Stadtbauamt Sulzbach-Rosenberg ausgefertigte Bauleitplan (Bebauungsplan) vom 4. März 1974, geändert am 3. Mai 1974, 25. März 1975 und 16. März 1976 für das Gebiet "Schwemmer-Acker" wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan mit den Bebauungsvorschriften ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die Satzung tritt mit Bekanntmachung nach § 12 Bundesbaugesetz (BBauG) in Kraft.

Sulzbach-Rosenberg, 30. Nov. 1976

S t a d t
Sulzbach-Rosenberg


(G ö t h)
1. Bürgermeister

B e k a n n t m a c h u n g

Bauleitplan (Bebauungsplan) der Stadt Sulzbach-Rosenberg für das Gebiet " Schwemmer- Acker "

Der vom Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg in seiner Sitzung am 3o. Nov.1976 gemäß § 1o des Bundesbaugesetzes (BBauG) als Satzung beschlossene Bauleitplan (Bebauungsplan) des Stadtbauamtes vom 4. März 1974 in der Fassung der letzten Änderung vom 16. März 1976 für das Gebiet

" Schwemmer-Acker "

wurde mit Schreiben der Regierung der Oberpfalz vom 14. Sept.1977 Nr. 220-1191 AM 662/77 gemäß § 11 Bundesbaugesetz (BBauG) ohne Auflagen genehmigt.

Der genehmigte Bauleitplan (Bebauungsplan) liegt nunmehr im Stadtbauamt Sulzbach-Rosenberg, Luitpoldplatz 25, Zimmer 3, dauernd während der üblichen Dienststunden zur Einsichtnahme öffentlich auf.

Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.August 1976, BGBI 1 S. 2256, ber. S. 3617, über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Ferner wird auf die Vorschriften des § 155 a Sätze 1 und 2 BBauG verwiesen, wonach eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen des Bebauungsplans, mit Ausnahme von Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung, unbeachtlich ist, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mit dieser Bekanntmachung wird der obige Bauleitplan (Bebauungsplan) gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich.

S t a d t
Sulzbach-Rosenberg

(G ö t h)

1. Bürgermeister

Veröffentlichungen:

- 2.1 an den Anschlagstellen in der Zeit vom 7.10. mit 8.11.1977
- 2.2 im Amtsblatt für den Landkreis Amberg-Sulzbach vom 7.10.1977
Nr. 27
- 2.3 im redaktionellen Teil der Sulzbach-Rosenberger-Zeitung

Vorliegendes Druck-/Schriftstück wurde
entsprechend der Anordnung ordnungsge-
mäss veröffentlicht und ortsüblich be-
kanntgemacht.

8458 Sulzbach-Rosenberg
STADT SULZBACH-ROSENBERG
I.A.

9. M. 77 Pa: