

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

für das Gebiet „Schwemmer-Acker“ in Sulzbach-Rosenberg

1. 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.

2. Hauptgebäude:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschößzahlen 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 $\frac{1}{4}$ der Länge bzw. 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 Grad.

Dachdeckung: Biberschwanz engobiert (dunkelbraun), doppelt eingedeckt oder Kunstschiefer dunkelgrau. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 0,50 m einschl. Dachrinne.

Dachgauben sind zulässig im mittleren Drittel der Dachfläche als durchgehende Schleppgaupe (Fledermausgaupe) oder als Einzelgaupe (Ansichtsfläche max. 1,20 qm) mit abgewalmtem Giebeldach. Konstruktion der Dachgauben nachstehend.

Dachform: Satteldach (nur auf den Parzellen Nrn. 8 mit 14 zulässig), Dachneigung 38 – 42 Grad

Dachdeckung: Biberschwanz engobiert (dunkelbraun), doppelt eingedeckt oder Kunstschiefer dunkelgrau. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 0,50 m einschließlich Rinne, am Ortgang bis max. 0,15 m.

Dachgaupen sind zulässig im inneren Drittel der Dachfläche als durchgehende Gruppe oder als Einzelgaupen (Ansichtsfläche max. 1,20 qm), jeweils in rein kubischer Form.

Die Kniestockausbildung einschließlich der Pfette darf bei den Dachformen eine max. Höhe von 0,40 m nicht überschreiten. Ebenfalls werden Dachgaupen grundsätzlich nur 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 und schwarzem Material auszuführen bzw. dunkelbraun oder schwarz zu streichen. Die Gesamthöhe der Dachgaupe in der Ansicht ist auf ein Höchstmaß von max. 1,20 m festgesetzt. Die Traufe des Hauptgebäudes darf durch die Gaupe 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 Gaupe keinen Dachüberstand erhalten. Eine Regenrinne ist jedoch anzubringen, um das Durchfeuchten der Bauteile zu verhindern. Für Gebäude in hängigem Gelände ist eine talseitige Traufhöhe von max. 5,50 m festgesetzt.

Der Außenputz ist als Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben auszuführen. Farbmuster hierfür sind dem Stadtbauamt vorzulegen.

3. 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 bis 3 Grad zugelassen, zumal diese teilweise oder ganz in den Hang eingebaut werden müssen. Wahlweise können die Garagen für die Parzellen 3 mit 6 auch in das Kellergeschoss des Hauptgebäudes eingebaut werden. Aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnittes der Parzelle Nr. 7 ist dort die Garage in das Kellergeschoss einzubauen. Das Gebäude auf Parzelle Nr. 15 ist ebenfalls mit einem Flachdach zu versehen. Dachdeckung: Kiespressdach, Kupferblech oder Kunststoff. Dachüberstände sind unzulässig, Flachdachabschlussblenden können jedoch angebracht werden. Auf den übrigen Parzellen werden Satteldächer mit einer Neigung von 25 bis 30 Grad festgesetzt.

Dachdeckung: Flachdachpfanne, Biberschwanz engobiert (dunkelbraun), doppelt eingedeckt oder Kunstschiefer dunkelgrau. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 0,35 m einschl. Rinne, 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. 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.

5. Einfriedungen:

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 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. Holzfarbene Anstriche mit Farbmischungen hell- bis dunkelbraun sind zulässig. Zwischen den Parzellen sind Maschendrahtzäune, an Rohrpfeilen 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.

6. 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 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. Der im Baugebiet vorhandene, im Plan eingetragene schutzwürdige Baumbestand (3 Eichen) darf nicht entfernt werden. Es ist auch nicht statthaft, diese Bäume zu zerstören oder zu verändern. Im Bereich der im Bauleitplan eingetragenen Sichtdreiecke sind Einfriedungen, Anpflanzungen und Materiallagerungen von mehr als 1 m Höhe unzulässig.

8. 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.

9. Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen – Abstand Hauptgebäude – seitliche Nachbarganze – 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.

Beschluss der Stadtgemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes 27. Mai 1969

Beschluss der Stadtgemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes 23. April 1974

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auflegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften 30.8.1974 bis einschl. 1.10.74

Erneute öffentl. Auslegung des Bauleitplanes aufgrund der Bauleitplanänderungen 28.6.1976 bis 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. 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. 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)
30. Nov. 1976

Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung 14. Sept. 1977

Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung 7. Okt. 1977

Begründung: (BBauG § 9 Abs. 6)

- A) Die rege Nachfrage nach Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in offener Bauweise mit Walmdach veranlassten den Stadtrat, Teilbereiche des Bauquartiers „Schwemmer-Acker“ für eine derartige Bebauung auszuweisen, zumal in diesem Gebiet bereits eine Reihe von Walmdächern vorhanden sind und sich das Walmdach gerade für diese Wohnanlage (Übergang am Annaberg) sehr gut eignet.
- B) Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die ausgewiesene Baufläche hat ein Ausmaß von etwa 1,8 ha.
- C) Errechnung 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,-
Öffentlich. Fußweg	ca. 245,0 qm à DM 45,-	ca. DM 11.025,-

Gesamte Erschließungskosten geschätzt: ca. DM 181.725,-