

# **Bebauungsvorschriften**

für das Gebiet „Südstraße / Querspange von der Südstraße zur Sulzbacher Straße (St 2040)“ in Sulzbach-Rosenberg

## **1. Nutzungsart:**

Die nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe gelegenen Parzellen Nr. 39 und 40 sind „Mischgebiet“ gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, ber. 1969 S. 11) in offener Bauweise.

Das südlich der Bahnlinie gelegene „Allgemeine Wohngebiet“ – WA – (Parzellen Nr. 1 mit 38) ist mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen nicht Gegenstand des Bauleitplanes.

## **2. Hauptgebäude:**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschossezahlen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5:4 betragen. Anbauten sind innerhalb der 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 – 42 Grad.

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

Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 0,50 m einschl. Dachrinne, am Ortgang bis max. 0,15 m.

Die Kniestockausbildung einschl. der Pfette darf eine max. Höhe von 0,35 m nicht überschreiten. Dachgaupen sind zulässig, und zwar im mittleren Drittel der Dachfläche als durchgehende Gaupen in rein kubischer Form oder als Einzelgaupen mit einer Ansichtsfläche von max. 1,20 qm ebenfalls in kubischer Form. Grundsätzlich werden nur Gaupen in Holzkonstruktion 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 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 die Gebäude sind Traufhöhen von max. 6,25 m festgesetzt. Sockelhöhen sind bis max. 0,50 m zulässig.

### Werkstattgebäude:

Das auf der Parzelle Nr. 39 vorgesehene erdgeschossige Werkstattgebäude ist mit einem Satteldach, Dachneigung 20 bis 25 Grad zu versehen.

Dacheindeckung: Flachdachpfannen engobiert (dunkelbraun) oder Wellasbestzementplatten rostbraun bzw. schwarz. Der Dachüberstand an der Traufe ist zulässig bis max. 0,35 m einschl. Dachrinne, am Ortgang bis max. 0,10 m. Putzart und Farbe wie Hauptgebäude. Die Traufhöhe ist auf max. 3,80 m festgesetzt.

### 3. Nebengebäude (Garagen):

Zugelassen sind nur gemauerte Nebengebäude, für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf, nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen. Die Nebengebäude sind mit einem Satteldach zu versehen. Dachneigung 20 bis 25 Grad, Dacheindeckung: Flachdachpfannen engobiert (dunkelbraun), oder Wellasbestzementplatten rostbraun bzw. schwarz. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 0,35 m einschl. Dachrinne, am Ortgang bis max. 0,10 m. Putzart und Farben wie Hauptgebäude. Das Aufstellen von Wellblechgaragen ist unzulässig. Für die unmittelbar an den Grundstücksgrenzen vorgesehenen Nebengebäude wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzanbaurecht festgesetzt.

### 4. Außenwerbung:

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind an beiden Hauptgebäuden sowie am Werkstattgebäude zulässig, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen sind an einer Gebäudefront in guter Proportion zur Fassade anzubringen. Es werden gestattet: Nasenschilder bis zu 0,60 qm Ansichtsfläche und waagrechte Schriftzüge bis zu 1,00 qm Ansichtsfläche, max. Schrifthöhe 0,40 m. Die zulässige Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf ein Höchstmaß von max. 1,00 m festgesetzt. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Das Anbringen von Warenautomaten ist nicht gestattet.

### 5. Einfriedungen:

Zulässig sind 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. 1,00 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. Holzfarbene Anstriche mit Farb Beimengungen hell- oder 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.

### 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 1,0 m Höhe unzulässig. Die Böschungen der Querspange werden begrünt und landschaftsgärtnerisch gestaltet.

## 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 Geschoszahl andererseits geringere Werte ergeben.

Beschluss der Stadtgemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes 27.04.1976

Beschluss der Stadtgemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes 27.04.1976

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auflegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende, Bebauungsvorschriften und der Begrünung 25.05.1976 bis einschl. 28.06.76

Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtgemeinde als Satzung gem. § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. 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 01. Oktober 1974 (GVBl. S. 610), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. Nov. 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 03.12.1973 (GVBl. S. 599), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Oktober 1974 (GVBl. S. 502) und Gesetz zur Änderung der kommunalrechtlichen Vorschriften vom 23.12.1975 (GVBl. S. 413) 26.10.1076

Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung 20.07.1977

Ort und Zeitpunkt der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung 21.12.1977

## Begründung (BBauG § 9 Abs. 6)

- A) Die von der Bundesbahn beabsichtigte Auflassung des schienengleichen Bahnüberganges an der Frommstraße erfordert den beschleunigten Ausbau einer Querverbindung zwischen der Südstraße und der Sulzbacher Straße (St 2040). Eine andere Umleitungsmöglichkeit ist nicht gegeben, da die Durchfahrtshöhe der Bundesbahnbrücke in der Erzhausstraße nicht der Norm entspricht. Das südlich der Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe liegende Reine Wohngebiet (WR), für das die Regierung der Oberpfalz die Genehmigung versagte, wird künftig der Auflage der Regierung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO ausgewiesen.
- B) Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die ausgewiesene Baufläche hat ein Ausmaß von etwa 5,1 ha.
- C) Errechnung der Erschließungskosten

Die für die Querspange anfallenden Baukosten für Straßenbau, Straßenbeleuchtung, Wasserleitung, Kanalisation, Grunderwerb und der jeweils im Bereich der Einfädelungsspuren erforderlichen Verbreiterungen der Sulzbacher Straße (St 2040) sowie der Südstraße gem. Kostenvoranschlag der Projektgesellschaft Insumm, Nürnberg		ca. DM 1.586.000,-
Die Kosten für das hierfür benötigte, 141 m lange Brückenbauwerk belaufen sich auf Verbreiterung der Südstraße einschl. Grunderwerb		ca. DM 1.903.000,-
Ausbau der Friedrich-Silcher-Straße, Straßenbau einschl. Straßenbeleuchtung	ca. 260 lfdm à DM 480,-	ca. DM 124.800,-
Wasserversorgung	ca. 130 lfdm à DM 480,-	ca. DM 62.400,-
	ca. 155 lfdm à DM 75,-	ca. DM 11.625,-
Kanalisation	ca. 155 lfdm à DM 220,-	ca. DM 34.100,-
<b>Gesamte Kosten geschätzt</b>		<b>ca. DM 3.721.925,-</b>

Die gem. § 127 ff Bundesbaugesetz (BBauG) umlagefähigen Erschließungskosten errechnen sich wie folgt:

Für die Teilstrecke der Querspange von 121 m

a) Grunderwerb mit Freilegung	DM 27.450,-
b) Fahrbahn	DM 63.800,-
c) Gehwege	DM 28.600,-
d) Beleuchtung	DM 4.800,-
e) Entwässerung	DM 14.300,-
f) Parkflächen, sonstige Grünanlagen	DM 0,-
g) Böschungen, Schutz- und Stützmauern	DM 12.300,00
<b>Gesamtsumme</b>	<b>DM 151.250,-</b>
Abzüglich 2/3-Anteil von DM 151.250,- (Beteiligung	DM 100.833,-

Freistaat Bayern und Deutsche Bundesbahn zu je 1/3)	DM 50.417,00
Ausbau der Friedrich-Silber-Straße, Straßenbau einschl. Straßenbeleuchtung ca. 130 lfdm à DM 480,-	DM 62.4000,-
	DM 112.817,-
Abzüglich 10 Prozent Eigenbeteiligung Stadt	DM 11.282,-
<b>Umlagefähige Erschließungskosten</b>	<b>DM 101.535,-</b>