

# **Bebauungsvorschriften**

für das Gebiet „Pantzerhöhe“ in Sulzbach-Rosenberg

## **1. Nutzungsart:**

Das Baugebiet ist „Reines Wohngebiet“ im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung Neufassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), berichtigt 1969 I S. 11, in offener Bauweise.

## **2. Hauptgebäude:**

Die Gebäude auf den Parzellen 16-18, 30-34 und 22-27 sind mit Satteldächern zu versehen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtungen und Geschosshöhen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite soll allgemein 5:4 betragen. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtfassade des Hauptgebäudes ein- bzw. untergeordnet sind (höchstens  $\frac{1}{4}$  der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen zulässig bis zu 0,50 m. Dacheindeckungen bei Flachdächern von  $0^\circ - 3^\circ$ , Kiespressdach, Kupferblech oder Kunststoffbelag. Dacheindeckung bei Satteldächern von  $20^\circ - 25^\circ$  engobierte Flachdachpfannen, engobefarbene oder rostbraune Wellasbestzementplatten bzw. Asbestzementschiefer. Dachüberstände an der Traufe sind zulässig bis zu 0,45 m, am Ortgang bis zu 0,15 m. Kniestockausbildungen und Dachgauben sind unzulässig. Liegende Dachfenster bis zu  $1 \text{ m}^2$  bei einer Dachneigung von  $20^\circ - 25^\circ$  und Lichtkuppeln bis zu  $1 \text{ m}^2$  bei einer Dachneigung von  $0^\circ - 3^\circ$  sind zulässig. Fertighaustypen, die in Form und Abmessung die Festsetzungen des Bebauungsplan entsprechen, werden zugelassen. Außenputz als Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben. Farbmuster hierfür sind dem Stadtbauamt vorzulegen.

## **3. Nebengebäude (Garagen):**

Zugelassen sind nur gemauerte Nebengebäude, an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farben wie das Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel. Die Aufstellung von Wellblechgaragen ist nicht gestattet.

## **4. Außenwerbung:**

Jegliche Außenwerbung ist untersagt.

## **5. Einfriedungen:**

Zulässig sind an der Straßenseite Latten- u. Hanichelzäune auf Mauerwerkssockel oder Mauerwerkssockel mit Heckenhinterpflanzung. Mauerpfeiler außer Tür- und Torpfeiler sind nicht gestattet, ebenso die Anbringung von Stacheldrahtzäunen. Latten und Hanichelzäune müssen vor den Zaunpfosten durchlaufend angebracht werden. Die Zaunhöhe einschließlich Sockelmauerwerk darf  $1,20 \text{ m}$  nicht überschreiten. Die Höhe des Sockelmauerwerks wird auf eine Höhe  $0,30 \text{ m}$  festgesetzt. Der Sockelverlauf ist dem Gefälle der Straße anzupassen; Abstufungen sind unzulässig. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitlichen Einfriedungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben, ebenso einheitlich in den einzelnen Straßenzügen. Unzulässig ist die Errichtung von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmattenzäunen.

## **6. Terrassen:**

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschung dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 0,60 m Höhe mit Bepflanzung.

Die Fugen bei Bruchsteinmauerwerk dürfen durch keine besondere Farbgebung hervorgehoben werden.

## **7. Bepflanzung:**

Die Vorgärten sind nach Möglichkeit als Rasenfläche mit Ziersträuchern auszuführen. Nutzgärten müssen hinter dem Gebäude angeordnet werden. Größere Baumgruppen sind nur an den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen zulässig. Bepflanzung der Grüngürtel am Süd- und Nordhang des Baugebiets gemäß Legende.

## **8. Freileitungen:**

Freileitungen –mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen – sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der Straßen abgewandten Dachfläche zu errichten.

## **9. Abstandsflächen:**

Die Anstandsflächen – Abstand Hauptgebäude – seitliche Nachbargrenze – haben mindestens 4,00 m zu betragen, soweit sich aus den festgesetzten Baugrenzen keine größere Abstände ergeben.

Beschluss der Stadtgemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplans	03.11.1961
Beschluss der Stadtgemeinde über die Billigung des Bebauungsplans	25.01.1966
Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bauvorschriften	von 01.03.1966 bis einschl. 01.04.1966
Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gemäß § 10 BBauG vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl. S. 161), Art.107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 01.08.1962 (GVBl. S. 179) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern-GO- vom 25.01.1952 (BayBS I S. 461)	25.04.1967
Genehmigung des Bebauungsplans durch die Regierung d.Opf.	22.11.1968
Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplans mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung.	05.09.1969

**Begründung: (BBauG § 9 Abs. 6)**

1. Die Nachfrage nach Bauplätzen, die mit Gebäuden in Bungalowstil bebaut werden können, veranlasste den Stadtrat, neben den bereits ausgewiesenen Wohnbaugebieten das Bauquartier „Pantzerhöhe“ für eine derartige Bebauung vorzusehen.
2. Die Höhenlage des Bauquartiers hat sich für die festgesetzte Bebauung geradezu angeboten.
3. Irgendwelche Bodenordnende Maßnahmen waren nicht erforderlich. Die Grundstücke wurden zwischenzeitlich unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Parzellierung aufgeteilt. Die Gesamtfläche des Ausgewiesenen Baugebiets beträgt etwa 8,1000 ha.
4. Errechnung der Erschließungsanlagen:

Straßenneubau einschl.

Straßenbeleuchtung	ca. 980 lfdm	a) DM 345,--	= ca. DM 340.000,--
Kanalisation	ca. 1.120 lfdm	a) DM 134,--	= ca. DM 150.000,--
Wasserversorgung	ca. 1.150 lfdm	a) DM 35,--	= ca. DM 40.000,--

Gesamt Erschließungskosten geschätzt: ca. DM 530.000,--  
=====

Sichtvermerke der beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG sind, sind in Fotokopie bzw. in beglaubigter Abschrift beigegeben.