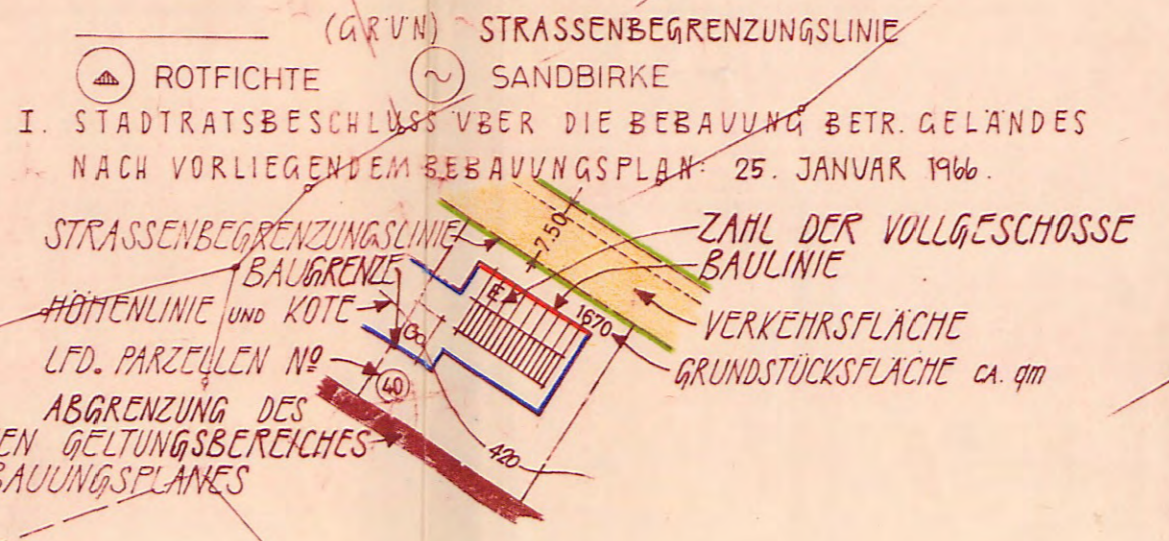
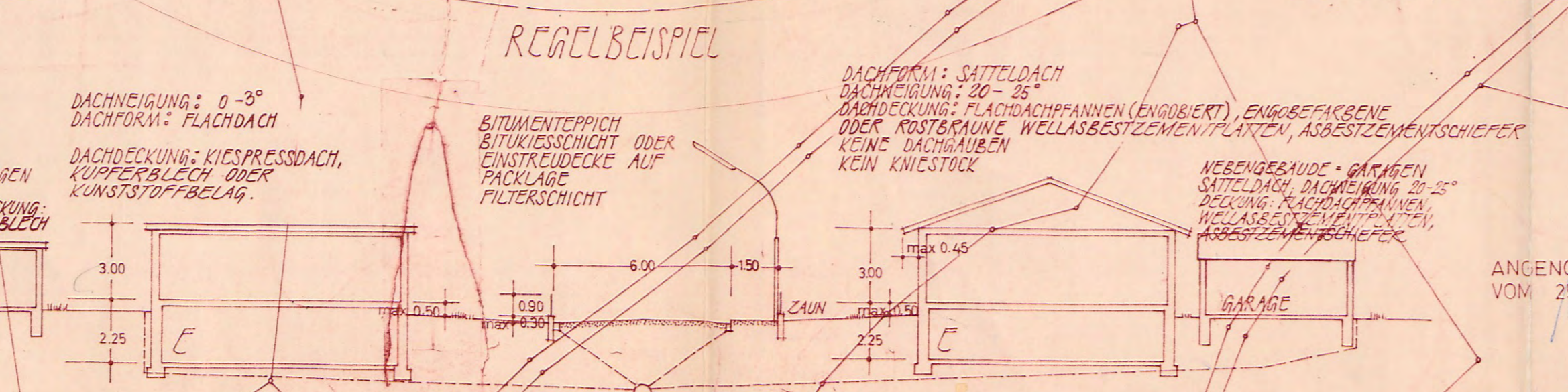
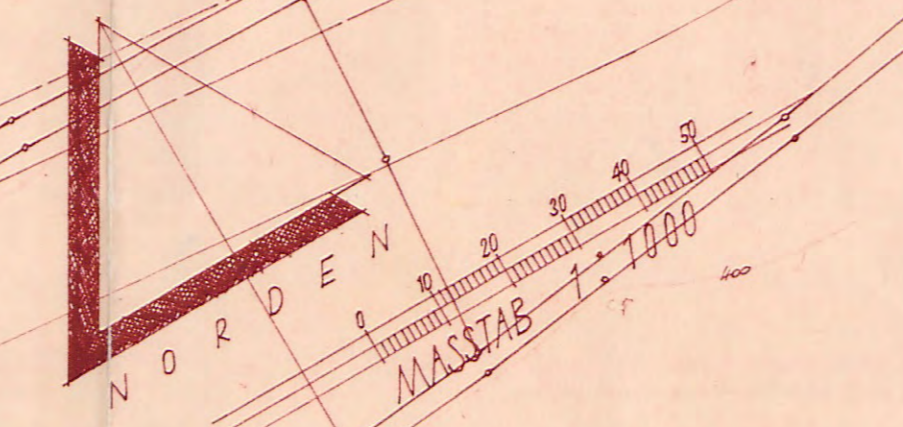


GEMEINDE: SULZBACH-ROSENBERG LANDKREIS: SULZBACH-ROSENBERG.  
**VERBINDLICHER BAULEITPLAN**  
(BEBAUUNGSPLAN)  
FÜR DAS GEBIET "PANTZERHÖHE" IN  
SULZBACH-ROSENBERG/OPF.

- NORDHANGAUFFORSTUNG**  
Kernaufforstung:  
Larix europaea  
Sorbus aucuparia  
Sorbus aria  
Tilia parvifolia  
Acer platanoides
- STRAUCHSÄUME:**  
Cornus sanguinea  
Salix caprea  
Crataegus monogyna  
Lonicera xylosteum  
Evonymus europaea
- PFLIEGEHÖLZER:**  
Alnus incana  
Salix purpurea  
Populus tremula
- SÜDHANGAUFFORSTUNG (anstehender Kalkfels)**  
Kernaufforstung:  
Prunus avium  
Sorbus aucuparia  
Sorbus aria  
Tilia parvifolia  
Acer platanoides  
Larix europaea
- STRAUCHSÄUME:**  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Rosa rugosissima  
Crataegus monogyna  
Lonicera xylosteum
- PFLIEGEHÖLZER:**  
Prunus serotina  
Alnus incana  
Salix purpurea  
Populus tremula

- BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG  
GEPLANTE WOHNBEBAUUNG  
BESTEHENDE VERMESSUNGSGRENZEN  
GEPLANTE GRENZEN  
(ROT) VERBODENE BAULINIE  
(BLAU) VERBODENE BAUGRENZE



ANGENOMMEN DURCH STADTRATSBESCHLUSS VOM 25. APRIL 1967  
SULZBACH-ROSENBERG, DEN 25. OKT. 1961  
STADTBÄUAMT  
GEA AM 13. 12. 1968

- 1. Nutzungsart:**  
Das Baugelände ist "Reines Wohngebiet" im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung Neufassung vom 26. November 1968 (BGR I S. 1237), berichtigt 1969 i. d. F. in offener Bauweise.
- 2. Hauptgebäude:**  
Die Gebäude auf den Parzellen 16-18, 30-34 und 37-37 sind mit Satteldächern zu versehen.  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschöszahlen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen sind zulässig bis zu 0,50 m. Dachdeckung bei Flachdächern von 0 - 3°, Kiespressdach Kupferblech oder Kunststoffbelag. Dachdeckung bei Satteldächern von 20 - 25° engobierte Flachdachpfannen, angebotene oder rostbraune Wellasbestzementplatten oder Kunststoffbelag. Dachdeckung bei Satteldächern von 20 - 25° engobierte Flachdachpfannen, angebotene oder rostbraune Wellasbestzementplatten sind unzulässig. Liegende Dachfenster bis zu 1 qm bei einer Dachneigung von 20-25°, am Ortsgang bis zu 0,15 m. Aniestockausbildungen und Dachgaupen sind unzulässig. Fertige Haustypen, die in Form und Abmessung den Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen, werden zugelassen. Außenputz als Glatt- oder Hauptputz 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 Farbe wie das Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel. Die Aufstellung von Wellblechgaragen ist nicht gestattet.
- 4. Außenwerbung:**  
Jedliche Außenwerbung ist untersagt.
- 5. Einfriedigungen:**  
Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedigungen wie Latten- und Haselzähne auf Mauerwerkssockel oder Mauerwerkssockel mit Heckenhinterpflanzung. Mauerwerk, außer Tür- und Torpfeiler sind nicht gestattet, ebenso das Anbringen von Stacheldrahtzäunen. Latten- und Haselzähne müssen vor den Zaunpfosten durchlaufend angebracht werden. Die Zaunhöhe einschl. Sockelmauerwerk darf 1,20 m nicht überschreiten. Die Höhe des Sockelmauerwerks wird auf max. 0,50 m festgesetzt. Der Sockelverlauf ist dem Gefälle der Straße anzupassen, Abstufungen sind unzulässig. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedigungsmaterial 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 Terrasserterrasen, wenn die Böschungen 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 als Rasenflächen mit Ziersträuchern auszuführen. Außengärten 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 Baugeländes gemäß Legende.
- 8. Freileitungen:**  
Freileitungen mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.
- 9. Die Abstandsflächen:**  
Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - haben bei erdgeschossigen Gebäuden mind. 4,00 m zu betragen, soweit sich aus den festgelegten Baugrenzen nicht größere Abstände ergeben.

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes  
Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes  
Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften  
Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gem. § 10 BauG vom 23. Juni 1960 (BGR I S. 341) in Verbindung mit der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (Bay-GVB. S. 161), Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 1.8.1962 (GVB. S. 179) und Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern GO vom 25. Januar 1952 (BayS I S. 461).  
Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung  
Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung.

3.11.1961  
25. 1.1966  
1. 3.1966 - 1. 4. 1966  
25.11.1967  
22.11.68  
05.09.1969

**Begründung:** (Bundesbaugesetz § 9 Abs. 6)

- Die Nachfrage nach Bauplätzen, die mit Gebäuden in Bungalowform bebaut werden können, veranlaßt den Stadtrat, neben den bereits ausgewiesenen Wohngebieten das Bauquartier "Pantzerhöhe" für eine derartige Bebauung vorzusehen.
- Die Höhenlage des Bauquartiers hat sich für die festgesetzte Bebauung geradezu angeboten.
- Irgendwelche bodenrechtliche Maßnahmen waren nicht erforderlich. Die Grundstücke wurden zwischenzeitlich unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Parzellierung aufgeteilt. Die Gesamtfläche des ausgewiesenen Baugeländes beträgt etwa 8.100 qm.
- Errichtung der Erschließungsanlagen:  
Straße einschl. Straßenbeleuchtung ca. 980 lfdm. à 345,- DM = ca. 340.000,- DM  
Kanal ca. 1.120 lfdm. à 134,- DM = ca. 150.000,- DM  
Wasser- und Abwasserleitung ca. 1.150 lfdm. à 35,- DM = ca. 40.000,- DM  
Gesamte Erschließungskosten geschätzt: ca. 530.000,- DM

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