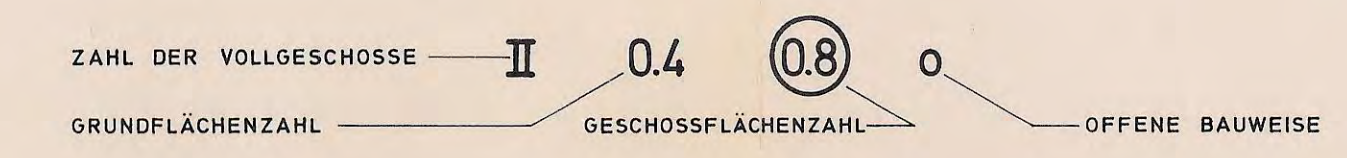
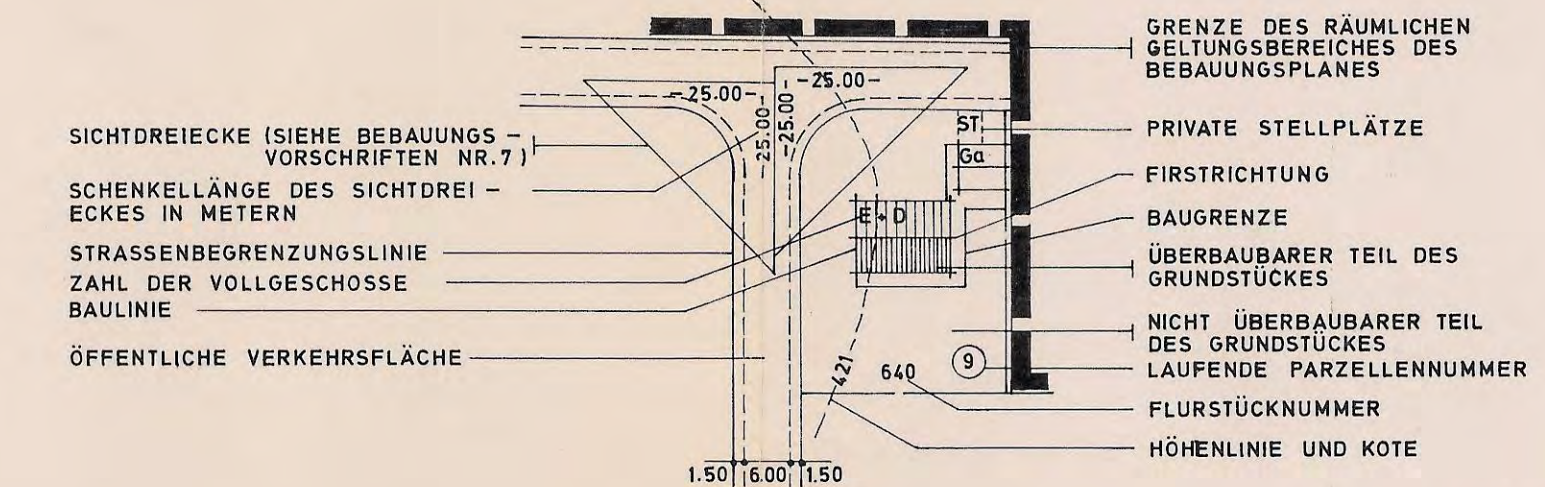


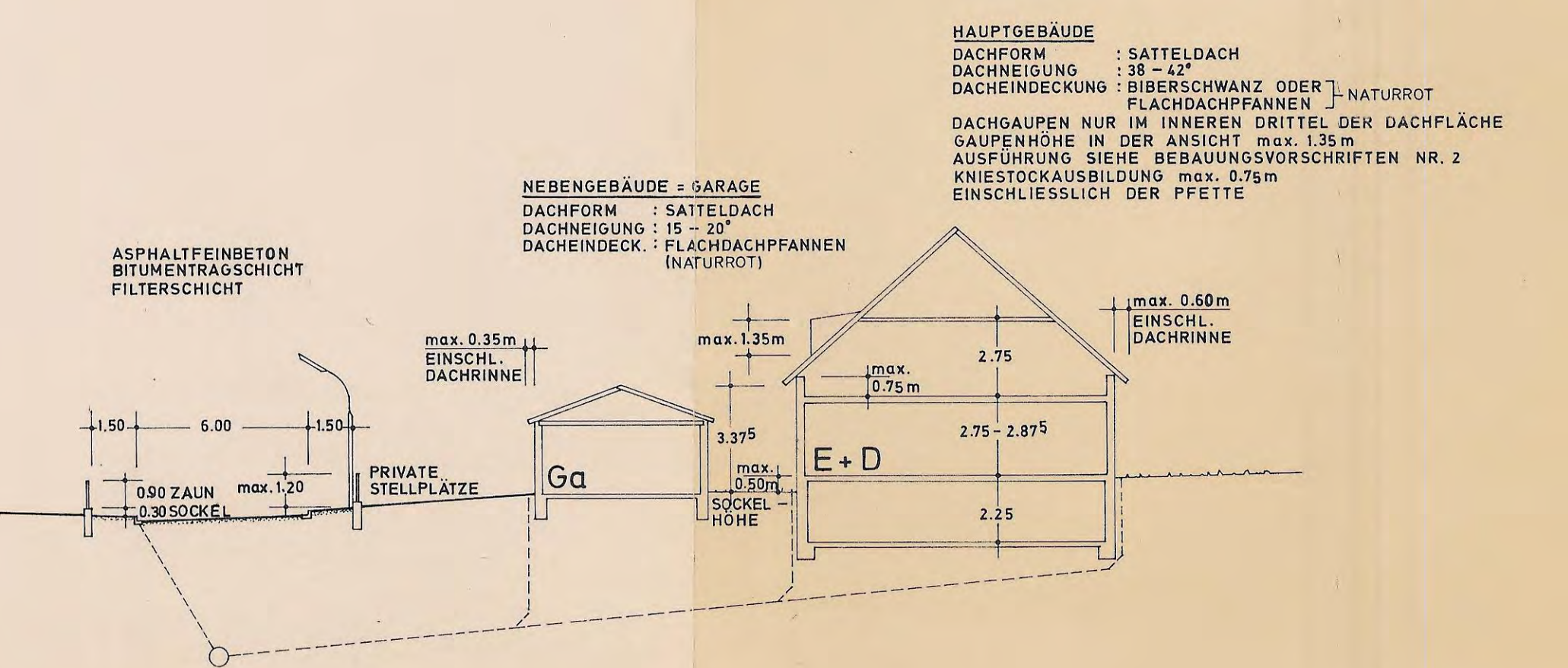
STADT SULZBACH - ROSENBERG LANDKREIS AMBERG - SULZBACH
 VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) FÜR DAS BAUGEBIET „LOBENHOFSTRASSE/OBERSCHWAIG“
 BA I MASSTAB 1:1000

LEGENDE



- BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG (ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS)
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- NEBENGEBÄUDE = GARAGE MIT SATTELDACH
- BAULINIE
- PRIVATE STELLPLÄTZE
- BAUGRENZE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSBERUHIgte ZONE

REGELBEISPIEL



HAUPTGEBÄUDE
 DACHFORM : SATTELDACH
 DACHNEIGUNG : 38 - 42°
 DACHEINDECKUNG : BIBERSCHWANZ ODER FLACHDACHPFANNEN
 DACHGAUPEN NUR IM INNEREN DRITTEL DER DACHFLÄCHE
 GAUPENHÖHE IN DER ANSICHT max. 1,35 m
 AUSFÜHRUNG SIEHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 2
 KNIESTOCKAUSBILDUNG max. 0,75 m
 EINSCHLIESSLICH DER PFETTE

STADT SULZBACH - ROSENBERG
 SULZBACH - ROSENBERG, 21.3.79
 STADTBAUAMT GEA., 13.05.87
 GEISMANN 1. BÜRGERMEISTER
 HEINL STADTBAUMEISTER

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

für das Gebiet "Lobenhofstraße/Oberschwaig BA I" in Sulzbach-Rosenberg, Landkreis Amberg-Sulzbach

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist in seiner Gesamtheit als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in offener Bauweise festgesetzt.

2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschößzahlen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten sind innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Fläche des Grundstückes zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- bzw. untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).

Dachform: Satteldach, Dachneigung 38 - 42°.

Dachdeckung: Biberschwanz, doppelt gedeckt, Flachdachpfannen naturrot.

Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 0,60 m, einschl. Dachrinne, am Ortgang max. 0,20 m. Die Kniestockausbildung einschl. Pfette darf eine max. Höhe von 0,75 m nicht überschreiten. Dachgauben sind zulässig im inneren Drittel der Dachfläche als durchgehende Gaube oder als Einzelgaube mit einer Ansichtsfläche von max. 1,30 m², jeweils in rein kubischer Form. Grundsätzlich werden nur Gauben in Holzkonstruktion mit Holz- bzw. Blechverkleidung zugelassen. Die Verkleidung 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 Dachgauben in der Ansicht ist auf ein Höchstmaß von max. 1,35 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 Ansichtsfäche 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 ein Durchfeuchten der Bauteile zu verhindern. Für die Gebäude sind Traufhöhen von max. 3,40 m festgesetzt. Sockelhöhen sind bis max. 0,50 m zulässig. Der Außenputz für alle Gebäude ist als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben auszuführen. Farbmuster hierfür sind dem Stadtbauamt in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.

3. Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind nur gemauerte Nebengebäude, für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf und nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen.

Dachform: Satteldach, Dachneigung 15 - 20°.

Dachdeckung: Flachdachpfannen naturrot.

Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 0,35 m einschl. Dachrinne, am Ortgang bis max. 0,10 m.

Putzart und Farben wie Hauptgebäude. Für die unmittelbar an den Grundstücksgrenzen vorgesehenen Nebengebäude wird gemäß § 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. Im Wohngebiet werden nur sogenannte Nasenschilder bis zu einer Ansichtsfläche von max. 0,70 m² je Seite gestattet. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Das Anbringen von Warenautomaten wird nicht gestattet.

5. Einfriedungen

Zulässig sind im Wohngebiet 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. 1,20 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. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Holzfarbene Anstriche mit Farbbeeimengungen hell- bis 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. Abstufungen sind unzulässig. Die im Bauleitplan vor den Garagengebäuden eingetragenen privaten Flächen dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

6. Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis max. 0,6 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 Anpflanzungen und Materiallagerungen von mehr als 1,00 m Höhe unzulässig.

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 Geschoßzahl andererseits geringere Werte ergeben.

10. Baugebiet

Baugebietsgröße: ca. 5,45 ha, neben der vorhandenen Bebauung (ein Betriebsgebäude der Bundespost und zwei Wohnhäuser) können im Baugebiet 27 Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoß (E+D, Dachneigung 38 - 42°) errichtet werden. Bei jedem Wohnhaus ist eine Doppelgarage mit Satteldach (Dachneigung 18-20°) vorgesehen. Bereits vorhanden ist im Baugebiet ein Kinderspielplatz.

11. Erschließungskosten

Straßenbau einschl. Beleuchtung	620 lfdm	â 550,-- DM	=	341.000,00 DM
Grunderwerb Straße	4800 m ²	â 25,-- DM	=	120.000,00 DM
Kanalisation	370 lfdm	â 270,-- DM	=	99.900,00 DM
Wasserversorgung	370 lfdm	â 135,-- DM	=	49.950,00 DM
Fußweg Kinderspielplatz	260 m ²	â 55,-- DM	=	14.300,00 DM
Erschließungskosten geschätzt:				625.150,00 DM

12. Begründung (BauGB § 9 Abs. 8)

Die fortwährenden Nachfragen nach Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in offener Bauweise sowie die Bereitschaft einiger Grundstückseigentümer Baugrundstücke zu veräußern, veranlaßten den Stadtrat, das Baugebiet "Lobenhofstraße/Oberschwaig BA I" für eine derartige Bebauung auszuweisen. Das nach Südwesten abfallende Gelände bietet sich zudem für die beabsichtigte Bebauung geradezu an.

Nachdem ein Großteil der Bauwerber ihre Wohnbauvorhaben kurzfristig verwirklichen wollten, und die Baugebietsausweisung den Zielsetzungen der laufenden Flächennutzungsplanung entspricht, beschloß der Stadtrat die Aufstellung des Bauleitplanes. Zudem wurde dieses ehemalige Mutungsgebiet von der Eisenwerkgesellschaft Maximilianshütte freigegeben. Der Teilbebauungsplan wurde aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Bauordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die ausgewiesene Baufläche hat ein Ausmaß von ca. 5,45 ha.

Beschluß des Stadtrates über die Aufstellung des Bebauungsplanes	27. März 1979
Öffentliche Bekanntmachung	03.10.1979- 05.11.1979
Beschluß des Stadtrates über die Billigung des Bebauungsplanes	23. Juni 1987
Öffentliche Auslegung	02.09.1987- 05.10.1987
Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BauGB	23. März 1989
Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Aufsichtsbehörde	8. Aug. 1989
Bekanntmachung über den Zeitpunkt des Eintritts der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes	31. Aug. 1989

Auszug aus dem Sitzungsbuch des Stadtrates Sulzbach-Rosenberg

Anwesend

Sitzungstag 23.03.1989 Die Sitzung war öffentlich — ~~XXXXXXXXX~~
~~nicht öffentlich~~

Vortrag - Beratung / Beschluß

20

TOP 3;
Bauleitplan (Bebauungsplan) für das Gebiet "Lobenhofstraße/
Oberschwaig BA I";
Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung

Sitzungsvorlage des Amtes 6 vom 14.03.1989; AZ: 610.11 Nr.
6/65 - 1/Ba/B; allen Stadtratsmitgliedern als Beratungs-
material zugestellt

Herr Stbm. Heinl gibt den Beschlußvorschlag bekannt.

Der Stadtrat beschließt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i. V. m. der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichverordnung 1981-PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833), Art. 91 Abs. 3 der Neufassung der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419, ber. S. 1032), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. S. 903), geändert durch Gesetz zur Änderung der GO vom 19.01.1988 (GVBl. S. 17), folgende Satzung

S A T Z U N G

über den verbindlichen Bauleitplan für das Baugebiet "Lobenhofstraße/Oberschwaig BA I" in Sulzbach-Rosenberg.

§ 1

Der vom Stadtbauamt angefertigte Bebauungsplan vom 21.03.1979 geändert am 13.05.1987, für das Baugebiet "Lobenhofstraße/Oberschwaig BA I" wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan mit den Bebauungsvorschriften ist Bestandteil dieser Satzung.

Für die Richtigkeit
des Auszuges:

Sulzbach-Rosenberg,

.....
Stadt

1. Bürgermeister

Auszug aus dem Sitzungsbuch des Stadtrates Sulzbach-Rosenberg

Anwesend

23.03.1989

Sitzungstag Die Sitzung war öffentlich — ~~XXXXXXXXXX~~
nicht öffentlich

Vortrag - Beratung / Beschluß

- 2 -

20

§ 2

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft.

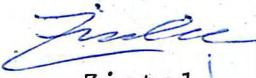
Beschluß: 20:0

Für die Richtigkeit
des Auszuges:

Sulzbach-Rosenberg,

28.03.1989

I. V. Stadt



Zintel

3. K. Bürgermeister



STADT SULZBACH-ROSENBERG
STADTBAUAMT

Az: 610.11 Nr. 6/65-1 Ba/B

1. B E K A N N T M A C H U N G

Bauleitplan (Bebauungsplan) für das Gebiet "Lobenhofstraße/
Oberschwaig BA I" in Sulzbach-Rosenberg, Landkreis Amberg-Sulzbach

Der vom Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg in der Sitzung am
23.03.1989 gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung be-
schlossene Bebauungsplan vom 21.03.1979, geändert am 13.05.1987
für das Gebiet

"Lobenhofstraße/Oberschwaig BA I"

wurde mit Schreiben des Landratsamtes Amberg-Sulzbach vom 08.08.1989
Az IV 2. gemäß § 11 BauGB ohne Auflagen genehmigt.

Das Planungsgebiet wird begrenzt im Westen von der Lobenhofstraße,
im Norden von der Straße "Am Waldbad" bzw. von den rückwärtigen
Grundstücksgrenzen der Parzellen Nr. 1, 2, 3 und 4. Im Osten von
der Begrenzung des Kinderspielplatzes "Lobenhof" und des öffentlichen
Fußweges bzw. des Grundstückes der Parzelle Nr. 32 sowie im Süden
von den öffentlichen Parkplätzen und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Parzellen Nr. 25 - 30.

Folgende Flurstücke liegen im Planungsbereich des Bebauungsplanes:
Fl.St.Nrn. 227, /1, /2, /3, /4, /5, 624/1, /2, 626 (Teilfläche),
634/2, 637/1, 639/1, /2, /9, 640, /1, /2, /3, /4, /6, /7, /8, /9,
/10, 641, /1,/2, 642, 643, 835/5, /6, /8, /9, /10, /11, /12, /13,
/14, /15, /16, /17, /18, /19, /20, /21 und /22 der Gemarkung Rosen-
berg.

Der dem Landratsamt Amberg-Sulzbach angezeigte Bebauungsplan tritt
mit dem Tage dieser Bekanntmachung in Kraft und liegt nunmehr im

Stadtbauamt Sulzbach-Rosenberg, Luitpoldplatz 25, Zimmer 5, während der Dienststunden dauernd zur Einsichtnahme auf.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I. S. 1093), über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

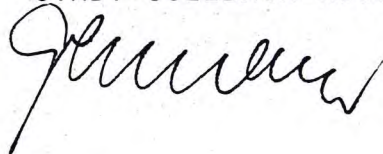
Ferner wird auf die Vorschriften des § 214 Abs. 1 BauGB verwiesen, wonach eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme von Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung, unbeachtlich ist, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschriften des § 215 BauGB, bezüglich der Verletzung sonstiger Vorschriften über die Bauleitplanung, wird ebenfalls hingewiesen.

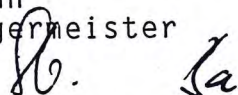
Mit dieser Bekanntmachung wird der obige Bauleitplan (Bebauungsplan) gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Sulzbach-Rosenberg, 17.08.1989

STADT SULZBACH-ROSENBERG



Geismann
1. Bürgermeister



Vorliegendes Druck-/Schriftstück wurde
entsprechend der Anordnung erteilt
gemäß veröffentlicht und ortsüblich be-
kanntgemacht.

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

Pikner 07.10.1989

2. Veröffentlichungen:

2.1 an den Anschlagstellen in der Zeit vom 31.08.1989 bis 02.10.1989

2.2 im redaktionellen Teil der Sulzbach-Rosenberger Zeitung