TEILBEBAUUNGSPLAN

BRAUHAUSGASSE / UNTERE BACHGASSE

M 1:500

STADT SULZBACH - ROSENBERG

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs
- MI — Mischgebiet
- × — Renaturierung Rosenbach
- o — offene Bauweise
- E+D — Erdgeschoß + ausgeb. Dachgeschoß
- E+I+D — Erdgesch. + I. Oberg. + ausg. Dachgeschoß
- E+II — Erdgeschoß + 2 Obergeschosse
- E+III — Erdgeschoß + 3 Obergeschosse
- ST — Stellplatz
- geplante Arkaden
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Firstrichtung der Satteldächer
- best. Hauptgebäude mit Hausnummer
- best. Nebengebäude
- Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- P — Parkplätze
- I — Bochbeckquelle
- II — Hausmann Fleie
- D — Denkmalschutz
- 0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (11) — Hausnummer
- (1) — Untere Bachg. 1, gepl. Rückbau E+I+D
- Baulinie
- Baugrenze
- Verkehrsberuhigte Zone, Anliegerweg
- Fußweg
- geplantes Gebäude
- Baum Bestand
- Baum Planung
- Bach
- Grünfläche öffentlich
- Grünfläche privat
- Grünfläche gemeinschaftlich
- G — Garage
- Mauer
- Abbruch
- Zone 30 Km/h
- verkehrsberuhigter Bereich
- WA — allgemeines Wohngebiet
- 1.0 / 0.8 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- H — Hausgruppen zulässig
- Abgrenzung Baugebiete

PLANUNG:

SULZBACH - ROSENBERG 24.02.1986

STADTBAUAMT 6/65-1 Ba

GEA 17.11.1986
GEA 21.01.1987
GEA 12.09.1988
GEA 6.03.1989

Stadt
Sulzbach - Rosenberg
Geismann
1. Bürgermeister

Stadtbauamt
Heinl
Stadtbaumeister

STADTBAUAMT
Sulzbach-Rosenberg

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

Sulzbach-Rosenberg, 05.12.1988

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

Bauleitplan (Bebauungsplan) für das Gebiet "Brauhausgasse/ Untere Bachgasse" in 8458 Sulzbach-Rosenberg, Landkreis Amberg-Sulzbach

1. Allgemeines

In seiner Sitzung am 28.07.1981 beschloß der Stadtrat für das oben genannte Gebiet die Aufstellung eines Bauleitplanes gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).
Die Planungsgemeinschaft Frommelt und Brandmüller, München, führte im Jahre 1979 vorbereitende Untersuchungen zur Ortskernsanierung Sulzbach nach § 4 StBauFG durch. Das Planungsgebiet umfaßt die Blöcke 16, 17 und 21 dieser Voruntersuchung und liegt im Süden der Altstadt Sulzbachs. Unter der Bezeichnung "Bachviertel" ist es Teil der Altstadt von Sulzbach. Sämtliche Flurstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Sulzbach.

2. Nutzungsart:

Das Bebauungsgebiet wird in seiner Gesamtheit als "Allgem. Wohngebiet" (WA), im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen, lediglich Fl.Nr. 673 wird als Mischgebiet festgelegt (0,8). Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 1,0, wobei die offene Bauweise vorherrscht. Zulässig sind auch Hausgruppen.
Das ausgewiesene Gebiet ist auch heute noch im wesentlichen gekennzeichnet durch die Geschlossenheit einer verhältnismäßig wenig veränderten alten Bausubstanz, die dem Bachviertel das charakteristische Bild einer Altstadt verleiht.

Der Teilbebauungsplan soll deshalb hauptsächlich zur Sicherung des bestehenden Ortsbildes beitragen. Gleichzeitig ist es erforderlich, einige stark gestörte Teilbereiche städtebaulich so zu verändern, daß sie dem beschriebenen typischen Erscheinungsbild des übrigen Bachviertels entsprechen. Dafür werden folgende Einzelmaßnahmen vorgeschlagen:

a) Das Wohnhaus, Obere Bachgasse 3, Fl.Nr. 98/2 (Eigentümer Rech), soll durch einen Neubau ersetzt werden, weil die Bauschäden irreparabel sind.

b) Das Wohnhaus, Untere Bachgasse 1, Fl.Nr. 111/2 (Eigentümer Götze), soll dem Nachbarhaus Schmidt angeglichen werden und zwar derart, daß ein Stockwerk zurückgebaut wird, d.h. Angleichung an die umgebende Bebauung mit der Höhenentwicklung E + I + D.

c) Das Garagen-Eckgrundstück, Untere Bachgasse, Fl.Nr. 118 (Eigentümer Strobel), wird neu beplant mit einem Gebäude E + I + D; die Garagen werden in reduzierter Form im Hof untergebracht.

d) Das städt. Wohnhaus, Brauhausgasse 5, Fl.Nr. 147, wird, zur Aufweitung der Straßeneinmündung des Kugelplatzes in die Brauhausgasse,ca. 10 m abgerissen. Die Maßnahme ist zur Erzielung eines geordneten Abflusses des Verkehrs aus der oberen Stadt unerläßlich.

e) Brauhausgasse, Fl.Nr. 123 (Eigentümer Völkel), wird in Verbindung mit den Nachbargrundstücken neu gestaltet. Die Garagenzeile wird ersetzt durch drei Reiheneigenheime (E+I+D) mit Garagen im Süden des Grundstückes.

f) Das Wohnhaus Brauhausgasse 20, Fl.Nr. 128 (Eigentümer Geih), mit einem schönen Mansardendach, wurde 1983 abgebrochen. Im Jahre 1982 wurde vom Landratsamt Amberg-Sulzbach die Baugenehmigung für einen Neubau erteilt, der jedoch nicht zur Ausführung kam.

g) Das Anwesen Weiherstraße 6, Fl.Nr. 132 (Eigentümer Emilie Herbst), besitzt im Süden eine große Freifläche, die nach Ansicht des Stadtbauamtes mit einer Wohnbebauung (Reiheneigenheime) beplant werden sollte. Die Bebauung bildet den südlichen städtebaulichen Abschluß des Bachviertels. Auf dem gleichen Grundstück ist ein Garagenhof mit 7 Garagen geplant.

3. Bauliche Gestaltungsmerkmale

Der historische Ortskern Sulzbach, der Stadt Sulzbach-Rosenberg, der sich neben seiner topographischen Lage durch ein städtebaulich wertvolles, historisches Stadtbild mit Schloß und Wallanlage auszeichnet, muß durch Erlaß dieses Teilbebauungsplanes in seinem geschlossenen Erscheinungsbild geschützt werden. Der stadtbildbestimmende Faktor ist die traufständige, geschlossene Blockbebauung, die vereinzelt mit Walm- und Halbwalmdächern aufgelockert wird. Für den Geltungsbereich müssen in den Festsetzungen des Teilbebauungsplanes detaillierte Festlegungen zu den Gestaltungsmerkmalen für Gebäude aufgenommen werden, die das bestehende typische Erscheinungsbild vor verunstaltenden Veränderungen schützen. Bei Neubaumaßnahmen, Umbauten und Indstandsetzungsarbeiten sind diese Gestaltungsmerkmale zu übernehmen.

a) Baukörper:

Alle baulichen Maßnahmen sind so auszuführen, daß der Charakter des historischen Ortsbildes nicht wesentlich verändert oder beeinträchtigt wird.
Bei einem genehmigten Abbruch und anschließendem Neuaufbau von baulichen Anlagen, sind vor dem Abbruch alle erhaltenswerten, gestalterischen Einzelheiten festzuhalten und beim Neubau entsprechend zu berücksichtigen; die Maßstäblichkeit der Gebäude ist beizubehalten.
Bei Neubauten ist die vorhandene Straßenflucht einzuhalten, Neubaumaßnahmen im Innenbereich eines Blockes sind nicht zulässig.

Wenn mehrere Gebäude zu einem Gebäude zusammengefaßt werden, sind die Fassaden, auch bei einem Neubau, so zu gliedern, daß die ursprünglichen Hausbreiten im wesentlichen abgelesen werden können.

b) Dächer:

Die Firstrichtung und Dachneigung, mind. 48°, ist an die in der Umgebung vorhandene Bebauung anzugleichen. Zugelassen sind Giebeldächer als Satteldächer und Halbwalmdächer. Eck- und Kopfgebäude dürfen nur mit Walmdächern gebaut werden.
Die Dachdeckung ist mit naturroten Biberschwanzziegeln in Doppeldeckung vorzunehmen.
Dachgaupen sind als stehende Einzelgaupen mit einer Öffnung von max. 1 m² zugelassen. In der Regel sollen bei Dachausbauten Schleppgaupen verwendet werden, mit Ausnahme der charakteristischen überstehenden Zwerchgaupen (ehem. Aufzüge). Dachflächenfenster sind unzulässig. An der Traufe sind gemauerte Gesimse zwingend vorgeschrieben.

c) Fenster:

Um die Maßstäblichkeit der bestehenden Fassadengliederung zu erhalten, müssen die Fenster stehendes Format im Verhätnis 2 : 3 aufweisen und in mindestens 14 cm tiefen Außenleibungen mit Anschlag sitzen. Die Fenster sind aus Holz anzufertigen und als zweiflügelige Fensterkonstruktionen mit konstruktiver Sprosseneinteilung herzustellen.
Grundsätzlich sind Klappläden den Rolläden vorzuziehen.

d) Türen, Tore:

Hauseingangstüren, Toreinfahrten und Garagentore sollen aus Holz hergestellt sein und in einer 24 cm tiefen Außenleibung sitzen, die durch einen Maueranschlag gebildet wird.
Türen mit Glasausschnitten sind nicht zugelassen.
Empfohlen werden Stocktüren mit Holzaufdoppelung in senkrechter oder gegräteter Manier. Schaufenster dürfen die Fassadengliederung nicht stören; ihre Konstruktion hat mindestens 8 cm hinter der Außenwandfläche zu liegen.
An der Straßenfront eines Gebäudes dürfen keine Balkone oder Vordächer angebracht werden.

e) Außenwände:

Außenwände, Stützmauern und Einfriedungsmauern sind nur als offenporige Sandsteinwand oder als verputztes Mauerwerk auszubilden. Als Außenputz kommt nur ein glatter Putz (mit der Traufel aufgezogen) in Frage, der mit Mineralfarbe in Pastelltönen gestrichen ist. Fensterumrahmungen aus Naturstein oder Putzfacetten sind erwünscht.
Wertvolle Bauteile,wie Wappen-Schlußsteine, Gewände und Konsolen etc., sind zu erhalten. Bei Neubauten sind sie möglichst wieder zu verwenden.

f) Einfriedungen:

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen hin sind aus folgenden Materialien zulässig:
Bruchsteine; verputztes Mauerwerk (Ges.Höhe 1,20 m, Sockel 30 cm); Holzzäune, die aus Latten oder Brettern mit Zwischenraum gefertigt sind.
Die Mauerkrone kann mit naturroten Ziegeln, Natursteinen oder Betonplatten gebildet werden.
Drahtzäune sind nur zulässig, wenn sie mit Hecken eingegrünt werden. Matallteile müssen matt und in unauffälligem Farbton gehalten sein.
Zwischenräume zwischen bestehenden alten Gebäuden sind stets mit Verbretterungen zu verschließen und dunkelfarbig oder farblos zu streichen.

g) Straßen- und Wegebelag:

Werden Straßen, Plätze und Zuwegungen neu angelegt oder instandgesetzt, sind keine Asphaltdecken, Betondecken, unregelmäßige Verbundpflaster oder Mosaikplatten zugelassen.
Die Straßen sind mit Kopfsteinpflaster oder rechteckigen Verbundsteinen zu pflastern. Enge Gassen sind auch bei Neuanlage der Straßendecke ohne Gehsteig zu pflastern, mit beidseitig abgegrenzten Rinnen und einem Randbereich, der bis zu den Hausfronten mit kleinformatigem Verbundpflaster oder mit Natursteinpflaster befestigt ist.

h) Grünflächen:

Die Grünflächen sind zu erhalten und zu pflegen. Wenn möglich, sind zum Stadtbild passende Bäume zu pflanzen.
Die wenigen vorhandenen Vorgärten sind zu erhalten und zu pflegen.
Am "Kugelplatz", im unteren Teil der "Bergstraße" und in der "Unteren Bachgasse" werden Stadtbäume (Rotdorn) gepflanzt.

i) Außenwerbung:

Schaukästen und Automaten sind grundsätzlich nicht erlaubt.
In Ausnahmefällen sind sie nur bündig in die Wand eingelassen zulässig.
Werbeeinrichtungen sind an der Gebäudefront in guten Proportionen zur Fassade anzubringen. Es gilt die Werbeanlagenverordnung.

k) Baudenkmäler:

Folgende Ensemble und Einzelobjekte sind Baudenkmäler nach Art. 1 des Denkmalschutzgesetzes und sind dadurch besonders geschützt:

- Die Stadtmauer und ehemalige Stadtmauerlinien im Bereich der Unterstadt,entlang dem Rosenbach bis Brauhausgasse 22, äußerer Umgriff des Geländesteilhanges entlang der Brauhausgasse (vor Anwesen Nr. 19, Fl.Nr. 264/2, Schneider).
- Brauhausgasse 1, Gasthaus "Zur Sonne", Fl.Nr. 153, der schmiedeeiserne Wirtshausausleger ist unter Schutz gestellt.
- Neumarkter Straße 1, Gasthaus "Bochbeck", Fl.Nr. 106.
- Kugelplatz 6, Wohnhaus, Fl.Nr. 151.
- Untere Bachgasse 8, ehemaliges Malzhaus, Fl.Nr. 114.
- Untere Bachgasse 16, Wohnhaus, Fl.Nr. 130.
- Brauhausgasse 22, ehemalige Stadtmühle, Fl.Nr. 132/2.
- Brauhausgasse 17, Wohngebäude, Fl.Nr. 132/3.
- Brauhausgasse 15, Sandsteintafel mit Bauinschrift und Wappen, Fl.Nr. 139.
- Weiherstraße 6, Winkelbau mit steilem Satteldach, Fl.Nr. 132.

Baudenkmäler sind in ihrer baulichen Substanz vollständig zu erhalten und dürfen in ihrer Gestalt nicht verändert werden.
Veränderungen an Graben und Wallanlagen sind unzulässig, auch wenn sie sich im Privateigentum befinden.

Stadtmauern, Zwinger und Wehrtürme, mit den dazugehörigen Anbauten, sind zu erhalten. Jede Veränderung am Äußeren dieser Befestigungsbauwerke ist unzulässig, soweit sie dem historischen Charakter dieser Anlage widerspricht.
Die Beseitigung von Anbauten an der Stadt- und Zwingermauer ist anzustreben, soweit diese Ausbauten das überlieferte Erscheinungsbild der historischen Stadtmauer beeinträchtigen. Bei Eingriffen in die historischen Bodenschichten muß mit dem Vorhandensein von mittelalterlicher Bausubstanz gerechnet werden. Bei Abbruch- oder Umbauarbeiten, insbesondere in Erdgeschoß- und Kellerräumen, ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, einzuschalten. Damit soll gewährleistet werden, daß ältere Baureste durch die Bodendenkmalpflege dokumentiert und wissenschaftlich ausgewertet werden können.
Dieses Vorgehen betrifft die geplanten Um- und Neubauten des Abs. 2 der Bebauungsvorschriften.

a) Obere Bachgasse 3, Fl.Nr. 98/2 (Rech)
c) Untere Bachgasse, Fl.Nr. 118 (Garagen Strobel)
d) Brauhausgasse 5, Fl.Nr. 147 (Stadt)
e) Brauhausgasse, Fl.Nr. 123 (Garagen Völkel)
g) Weiherstraße 6, Fl.Nr. 132 (Herbst)

Im Süden des Bebauungsgebietes verläuft die jüngere Stadtmauer aus dem 14. Jahrhundert. Der genaue Verlauf der Stadtmauer und ihre Ausbildung an der südöstlichen Ecke des Bachviertels ist in vielen Bereichen ungeklärt.
Im Bereich des Grundstückes Weiherstraße 6, Fl.Nr. 132, ist der Eckturm des Stadtbefestigung zu vermuten. Mit Sicherheit stand hier die, den Turm außen redouteartig umgebende Mauer. Bei einer Realisierung der Neubauplanung auf der Freifläche der Fl.Nr. 132, wird es notwendig sein, im Vorfeld der Bauarbeiten, die Bereiche der Baugruben archäologisch zu untersuchen.
Eine Baugenehmigung darf nur unter Auflagen von bodendenkmalpflegerischen Maßnahmen erteilt werden.

Außerdem sind alle Bauwilligen auf die gesetzliche Meldepflicht von Funden laut Art. 7 und 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

l) Verkehrsführung:
Der Straßenzug "Neumarkter Straße - Brauhausgasse" als auch der "Kugelplatz" nehmen wie bisher zweispurigen Fahrverkehr auf, werden jedoch zu "Zone 30"-Gebieten erklärt.
Die "Untere Bachgasse", incl. dem Verbindungsstück von dem ehemaligen Gerberhaus Nr. 8 zur "Brauhausgasse", und die "Bergstraße", als Teilbereich zwischen "Auf der Rahm" und dem Gasthaus "Sonne" (Brauhausgasse 1), wird für den Durchgangsverkehr gesperrt und zur verkehrsberuhigten Zone erklärt. Sie dient nur dem Anliegerverkehr.
Die verkehrsberuhigte Zone wird in der Art von Fußgängerzonen gestaltet (keine technische und gestalterische Unterscheidung von Fahrbahn und Fußweg, durchgehende Pflasterflächen mit Natursteinpflasterung).
Am Anwesen Neumarkter Straße 6, ehem. Kugler, wurde von der Stadt Sulzbach-Rosenberg ein Grundstücksstreifen von 5,00 m Breite erworben, der als Verbindungsglied zwischen Stadtpark und ehemaligem Stadtbad fungieren soll. Die öffentlichen PKW-Stellplätze im Stadtpark (Nr. 1 - 6) an der Neumarkter Straßen wurden infolge der Abholzung der abgestorbenen Ulmen konzipiert. Die Weiterführung des Gehweges entlang dem Rosenbach wurde planerisch vorgesehen und endet vorerst an der Rosenbachbrücke beim Anwesen Aures (Neumarkter Straße 4).

m) Der Rosenbach:
Der in den Jahren 1932/33 mit einem regelmäßigen Profil in gerader Linienführung ausgebaute Rosenbach wird auf einer Länge von ca. 100 m, durch Schaffung von unregelmäßigen Uferlinien, neu gestaltet.

Das Vorhaben führt zu einer wesentlichen Aufwertung des Gewässers in ökologischer Hinsicht.

h) Quellen und Hausbrunnen:
Im Geltungsbereich befindliche Quellen und Hausbrunnen sind im Bestand wasserrechtlich geschützt.

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Nach dem Gutachten der Planungsgemeinschaft Frommelt und Brandmüller, München, wird das hier behandelte Gebiet als besonders sanierungsbedürftig eingestuft. Deshalb beabsichtigt die Stadt Sulzbach-Rosenberg, den Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes zum Sanierungsgebiet zu erklären, wenn die Voraussetzungen dafür geschaffen sind.
Als besonders vordringlich gelten die Beseitigung städtebaulicher Mißstände und die Neuregelung des Verkehrs.
Das Baugebiet hat ein Ausmaß von 1,38 ha und ist bereits mit Straßen, Wasserleitung und Kanal erschlossen.
Öffentliche Erschließungsleistungen fallen nicht an.

Beschluß des Stadtrates über die Aufstellung des Bebauungsplanes	28.07.1981
Öffentliche Bekanntmachung	14.12.1988 bis 18.01.1989
Beschluß des Stadtrates über die Billigung des Bebauungsplanes	23.03.1989
Öffentliche Auslegung	08.05.1989 bis 09.06.1989
Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BauGB	26.09.1989
Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Aufsichtsbehörde	17. Jan. 1990
Bekanntmachung über den Zeitpunkt des Eintritts der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungplanes	19. Feb. 1990

Auszug aus dem Sitzungsbuch des Stadtrates Sulzbach-Rosenberg

Sitzungstag 26.09.1989 Die Sitzung war öffentlich — ~~nichtöffentlich~~

Anwesend

Vortrag - Beratung / Beschluß

20

TOP 18
Bauleitplan (Bebauungsplan) für das Gebiet "Brauhausgasse/Untere Bachgasse";
Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen und Einwendungen;
Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung

Sitzungsvorlage des Amtes 6 vom 29.08.1989; AZ: 610.11 Nr. 6/65-1 Ba/B; allen Stadtratsmitgliedern als Beratungsmaterial zugestellt

Herr Sb. Baer gibt die Sitzungsvorlage in allen Einzelheiten bekannt. StRM Herr Jungbauer bittet darum, über die Frage der Errichtung von Stellplätzen im Bereich des Stadtparks gesondert abzustimmen, die CSU-Stadtratsfraktion ist gegen die Ausweisung von Parkplätzen dort. Der Herr Vorsitzende fragt, wer gegen die Parkplätze stimmt.

Beschluß: 9 : 11

Der Stadtrat nimmt Kenntnis davon, daß während der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bauleitplanes (Bebauungsplanes) für das Baugebiet "Brauhausgasse/Untere Bachgasse" sowohl Träger öffentlicher Belange als auch Private Einwendungen vorgebracht haben und faßt darüber einzeln Beschluß.

<u>Keine Einwendungen haben vorgebracht</u>

Energieversorgung Ostbayern AG, Regensburg
Wasserwirtschaftsamt Amberg
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord
Straßenbauamt Amberg
Oberpostdirektion Regensburg.

Der Stadtrat nimmt dies zur Kenntnis.

<u>Keine Stellungnahme haben abgegeben</u>

Landratsamt Amberg-Sulzbach
Landkreis Amberg-Sulzbach
Vermessungsamt Amberg
Staatliches Gesundheitsamt Amberg
Ferngas Nordbayern, Bamberg
Industrie- und Handelsgremium Amberg-Sulzbach

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Sulzbach-Rosenberg,

.....

Stadt

1. Bürgermeister

Kreishandwerkerschaft Amberg-Sulzbach
Stadtheimatpfleger Ottmann
Bund Naturschutz, Kreisgruppe Amberg-Sulzbach
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München.

Der Stadtrat nimmt hiervon Kenntnis.

Einwendungen haben vorgebracht

a) Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde -
Die Diskrepanz zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan wurde bereinigt. Es erfolgte die Einstufung des Bebauungsgebietes als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), lediglich die Fl.Nr. 673 wird als Mischgebiet ausgewiesen (Werkstatt Mayer).
Ein Änderungsverfahren (Parallelverfahren) des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig. Somit konnte dem Einspruch der Regierung der Oberpfalz abgeholfen werden.

Der Stadtrat beschließt dieses so.

Beschluß: 20 : 0

b) Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg

Der Text in den Bebauungsvorschriften unter Buchstabe k - Baudenkmäler - wurde in Verbindung mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege neu gefaßt. Durch diese gemeinsame Maßnahme konnte die Einwendung von seiten des Landesamtes bereinigt werden.

Der Stadtrat beschließt dieses so.

Beschluß: 20 : 0

c) Frau Johanna Götze, Untere Bachgasse 1

Dem Einspruch gibt der Stadtrat nicht statt. Das Gebäude ist in seiner Höhenentwicklung und Gestaltung für das städtebauliche Gesamtbild nicht förderlich. Es ist eine Einheit mit dem Nachbarhaus Schmidt anzustreben.
Neue Gesichtspunkte haben sich nicht ergeben.

Beschluß: 20 : 0

- 3 -

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Sulzbach-Rosenberg,

.....

Stadt

1. Bürgermeister

Nachdem der Stadtrat von den Einwendungen und Stellungnahmen, welche während der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes "Brauhausgasse/Untere Bachgasse" von den öffentlichen Planungsträgern und dem privaten Einwender vorgebracht wurden, Kenntnis genommen und einzeln Beschluß gefaßt hat, beschließt er folgende

S A T Z U N G

Aufgrund des § 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 die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 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 19.01.1986 (GVBl. S. 17), erläßt die Stadt Sulzbach-Rosenberg, Landkreis Amberg-Sulzbach, folgende Satzung:

S A T Z U N G

über den verbindlichen Bauleitplan für das Baugebiet "Brauhausgasse/ Untere Bachgasse" in Sulzbach-Rosenberg.

§ 1

Der vom Stadtbauamt ausgefertigte Bauleitplan (Bebauungsplan) vom 24.02.1986, geändert am 17.11.1986, 21.01.1987, 12.09.1988 und 06.03.1989, für das Baugebiet "Brauhausgasse/Untere Bachgasse" in Sulzbach-Rosenberg, wird hiermit aufgestellt.
Der Bebauungsplan mit den Bebauungsvorschriften und der Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

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

Beschluß: 20 : 0

b.w.

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Sulzbach-Rosenberg, 02.10.1989

Stadt

Geismann
1. Bürgermeister

STADT SULZBACH-ROSENBERG · BAYERN · OPFBG.

Bu 10.84

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 "Brauhausgasse/ Untere Bachgasse" der Stadt Sulzbach-Rosenberg, Landkreis Amberg-Sulzbach

Der vom Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg in der Sitzung am 12.10.1989 gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossene Bebauungsplan vom 24.02.1986, geändert am 17.11.1986, 21.01.1987, 12.09.1988, 06.03.1989, für das Gebiet

"Brauhausgasse/Untere Bachgasse"

wurde mit Schreiben des Landratsamtes Amberg-Sulzbach vom 17.01.1990 Az: 52 gemäß § 11 BauGB ohne Auflagen genehmigt.

Das Planungsgebiet wird im Nordosten von der Brauhausgasse, den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Anwesen Brauhausgasse 7 - 13 und Kugelplatz 2 sowie von den Straßen Mühlberg, Kugelplatz und Auf der Rahm begrenzt.
Im Nordwesten bilden die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Anwesen Bergstraße 16 und 18, Obere Bachgasse 2 und 3 und Neumarkter Straße 2, 4 und 6 die Abgrenzung.
Im Südwesten wird das Planungsgebiet vom Rosenbach und im Süden von der Weiherstraße umgrenzt.
Der genaue Verlauf der Umgrenzung des Planungsbereiches ist aus dem Bebauungsplan des Stadtbauamtes Sulzbach-Rosenberg vom 24.02.1986 ersichtlich.
Das Bebauungsgebiet umfaßt neben den öffentlichen Verkehrsflächen der Stadt Fl.Nr. 15, 129, 129/2, 148, 158 und 671, die privaten Flurstücke Nr. 32, 33, 34, 35, 36, 98/2, 101, 102, 104, 104/2,

105, 106, 107, 108. 109, 110, 111, 111/2, 112, 114, 116, 117, 118, 120, 120/2, 121, 121/2, 122, 123, 124, 125, 126, 126/2, 127, 128, 128/2, 129/2, 130, 132, 132/2, 140, 141, 142, 143, 143/2, 145, 147, 149, 149/2, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 234, 236, 663, 665/2, 665/3, 666/2, 667, 671, 673, 689, 690, 690/2, 691, 704 und 704/3 der Gemarkung Sulzbach.

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, am Montag - Donnerstag von 8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr und Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr, 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. 2252), 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 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB verwiesen, wonach eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bundesbaugesetztes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme von Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung unbeachtlich ist, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschriften des § 215 Abs. 1 BauGB, bezüglich der Verletzung sonstiger Vorschriften über die Bauleitplanung, wird ebenfalls hingewiesen.

-3-

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

Sulzbach-Rosenberg, 31.01.1990

STADT SULZBACH-ROSENBERG

Geismann
1. Bürgermeister

2. Veröffentlichungen:

2.1 an den Anschlagestellen in der Zeit vom 19.02.1990 bis 20.03.1990

2.2 im redaktionellen Teil der Sulzbach-Rosenberger Zeitung

Vorliegendes Druck-/Schriftstück wurde entsprechend der Anordnung ordnungsgemäß veröffentlicht und ortsüblich bekanntgemacht.

8458 Sulzbach-Rosenberg
STADT SULZBACH-ROSENBERG
I.A. Pirner, 21.03.1990