

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 Geschößflächenzahl (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 (Reihen-eigenheime) 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 Instandsetzungsarbeiten 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 Kopfg Gebäude 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 Verhältnis 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 gebräteter 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. Metallteile 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 der 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 zweiseitigen 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 Bebauungsplanes

19. Feb. 1990
.....