

SATZUNG

zur 1. Änderung der Satzung des rechtsverbindlichen Bauleitplanes für das Gebiet des "Ehem. TV-Sportgeländes an der Bayreuther Straße" in Sulzbach-Rosenberg vom 23.01.1979

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 BGBl. I S. 2093, sowie geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. dem Gesetz vom 23.09.1990, BGBl. II S. 885, 1122) in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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 28.06.1990 (GVBl. S. 213), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 i.d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. dem Gesetz vom 23.09.1990, BGBl. II S. 885, 1122) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 586), erläßt die Stadt Sulzbach-Rosenberg, Landkreis Amberg-Sulzbach, die dem Landratsamt Amberg-Sulzbach gemäß § 11 Abs. 1 2. Halbsatz BauGB angezeigte

SATZUNG

zur 1. Änderung der Satzung des rechtsgültigen Bauleitplanes "Ehem. TV-Sportgeländes an der Bayreuther Straße" vom 23.01.1979 für den zwischen dem Großparkplatz Bayreuther Straße und der Verlängerung der Renner-Seitz-Straße liegenden, zur Wohnbebauung vorgesehenen, Teilbereich des "Eberwein-Grundstückes"

§ 1

Die vom Planungsbüro Herr, Amberg, ausgefertigte Planung vom 12.07.1991 für den vorgenannten Teilbereich des Baugebietes wird aufgestellt.

Statt der bisherigen Planung aus dem Jahr 1978 (vier Einzel- und fünf Doppelhäuser) werden nunmehr entsprechend den derzeitigen Erfordernissen auf den Parzellen Nrn. 1, 2, 4, 7 und 8 Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschloß - E + D - gestattet. Die Neigung der Satteldächer wird auf 38 - 42°, die Kniestockausbildung einschl. Pfette auf max. 0,70 m festgesetzt. Dachgaupen sind zulässig. Die Garagengebäude sind mit einem Satteldach, Neigung 20 - 25°, zu versehen.

Die Wohngebäude auf den Parzellen Nrn. 3, 5 und 6 sowie die Massagepraxis auf der Parzelle Nr. 9 (nur südöstlicher Gebäudebereich) sind, wegen des dort stark hängigen Geländes, mit einem ausgebauten Untergeschoß -E + U + D- zu versehen. Die Dachneigung der Massagepraxis wird auf 28 - 32° festgesetzt.

Die Erschließung wird durch zwei Wohnstraßen mit Kehre gesichert. Als Verbindung zum Annabergweg ist, abweichend vom rechtsgültigen Bauleitplan, lediglich nur mehr ein kombinierter Geh- und Radweg von 2,5 m Breite vorgesehen.

Die neu festgesetzten überbaubaren Flächen, Baulinien und Baugrenzen sind aus dem Bauleitplanausschnitt vom 12.07.1991 ersichtlich und Bestandteil dieser Änderungssatzung.

Die übrigen Vorschriften und Festsetzungen des rechtskräftigen Bauleitplanes für das "Ehem. TV-Sportgelände an der Bayreuther Straße" bleiben von dieser Änderung unberührt. Sie gelten auch weiterhin für den Änderungsbereich, der zwischen dem Großparkplatz Bayreuther Straße und der Verlängerung der Renner-Seitz-Straße liegt und im Süden vom Fußweg zum Parkplatz sowie im Norden vom geplanten Grüngürtel an der Gastwirtschaft "Rosengarten" umgrenzt wird.

§ 2

Nach der Erklärung des Landratsamtes Amberg-Sulzbach, daß keine Verletzungen der Rechtsvorschriften geltend gemacht werden (§ 11 Abs. 3 BauGB), tritt die Änderungssatzung mit der Bekanntmachung nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft und die bisher für diesen Teilbereich gültigen Festsetzungen werden insoweit ungültig.

STADT SULZBACH-ROSENBERG, 25.02.1992



Geismann
1. Bürgermeister

ANNABERG WEG

NOTAUSFAHRT

GE₂ II
0.8 1.6
- 0

M. 1:1000

ABBRUCH GEPLANT

GEH-UND RADWEG

STADT BAUHOF
OFFENTL BEDARF

RAMPE

BAULEITPLAN
"HEIM-TV-SPORTGELÄNDE"

Stadt
Sulzbach-Rosenberg

Geismann
1. Bürgermeister



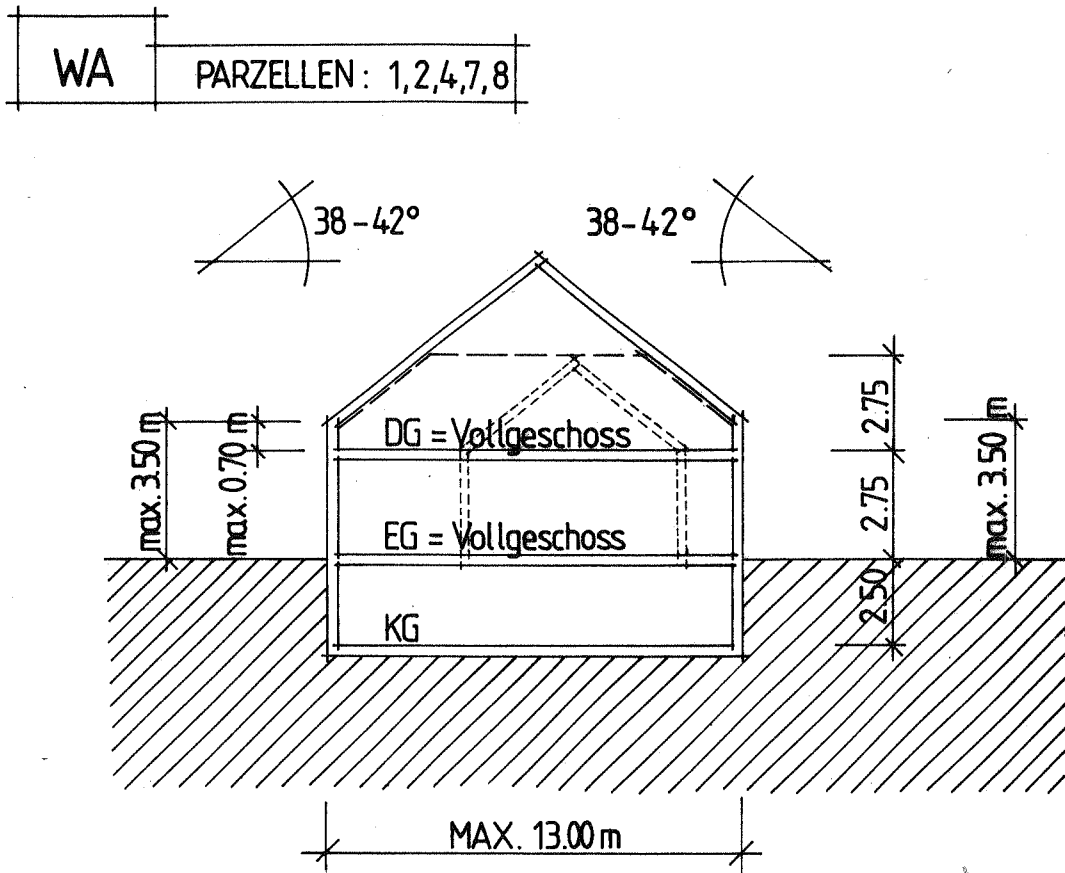
GEORG AMBERG den 12.07.1991
Dipl.-Ing. Architekt (Univ.)
Balanstr. 22, 8450 Amberg
Telefon: 0 96 21 / 20 35



LANDRATSAMT

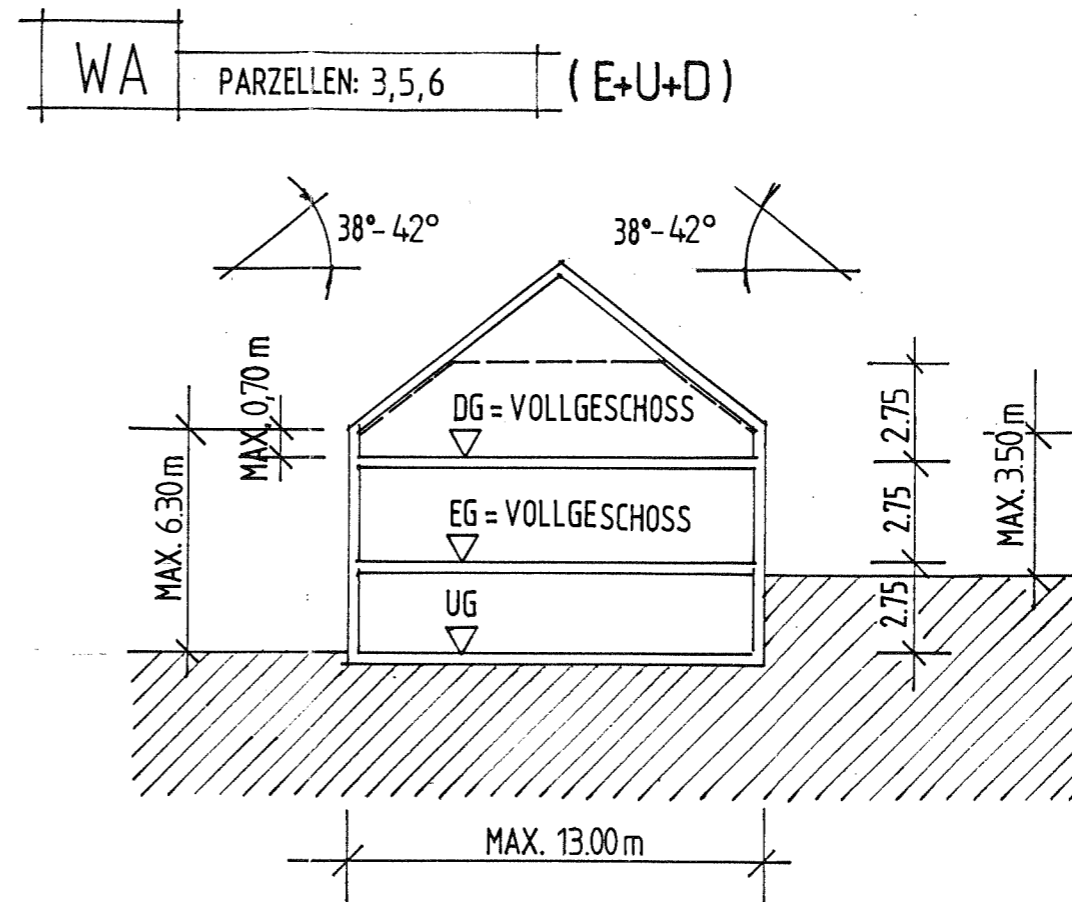
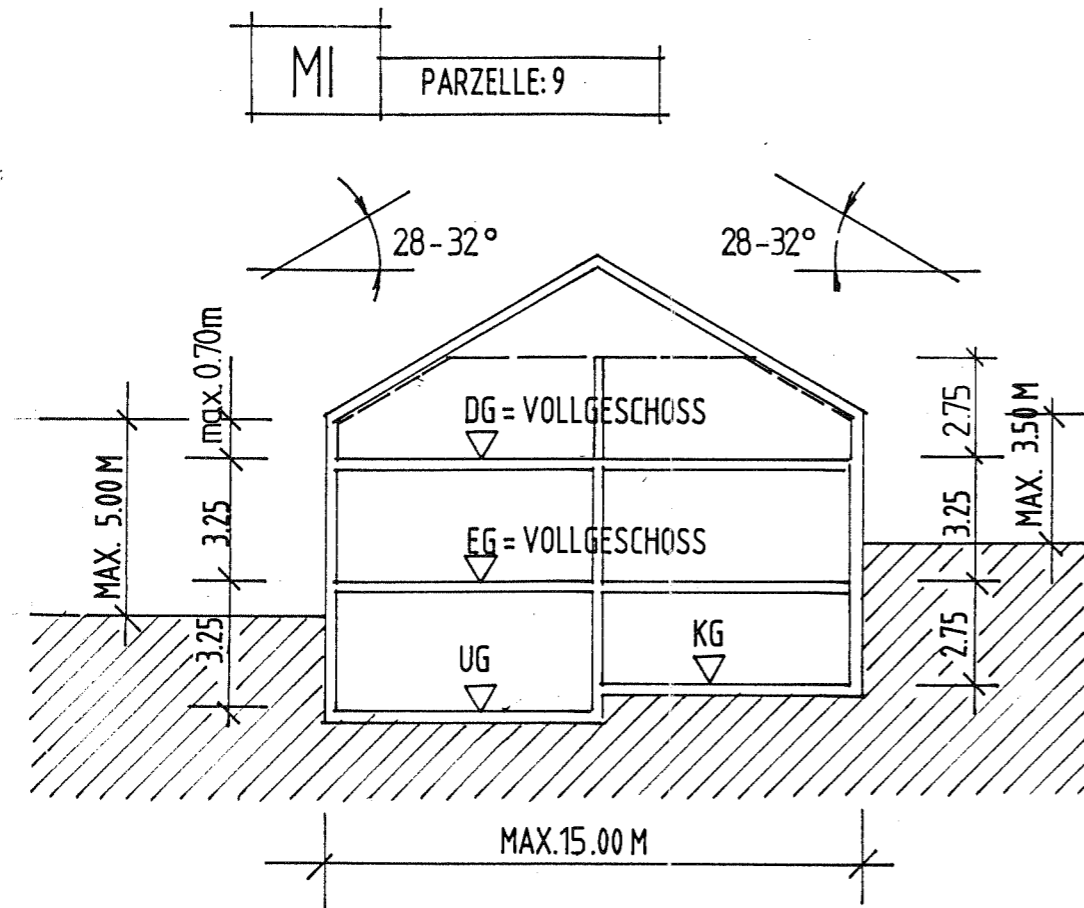
REGELQUERSCHNITT (E+D)

M. 1:200



DACHFORM :	Satteldach, Firstrichtung siehe Bebauungsplan
DACHNEIGUNG :	38- 42°
DACHDECKUNG :	Dachpfanne oder Biberschwanz naturrot
KNIESTOCK :	Max. 0,70 m, gemessen an der Außenk. der Umfassungsmauer von der OK Rohdecke bis UK Sparren
DACHGAUPEN :	Zulässig, max. 1/3 der Dachlänge als Stehgaupen, max. Frontbreite 2.00 qm
TRAUFHÖHE :	Max. 3.50 m
HAUSGRÖSSE :	Traufseite max. 15.00 m, Giebelbreite max. 13.00 m

REGELQUERSCHNITTE M = 1:200



DACHFORM:	Satteldach, Firstrichtung nach Angabe des Bebauungsplanes
DACHNEIGUNG:	28-32°
DACHDECKUNG:	Dachpfanne oder Biberschwanz, Farbe naturrot
KNIESTOCK:	Max. 0,70 m, gemessen an der Aussenkante der Umfassungsmauer von der OK Rohdecke bis UK Dachsparren
DACHGAUPEN:	Unzulässig
TRAUFHÖHE:	Talseitig max. 5.00 m, bergseitig max. 3.50 m
HAUSGRÖSSE:	Traufseite max. 36.50 m, Giebelseite max. 15.00 m

DACHFORM:	Satteldach, Firstrichtung nach Angabe des Bebauungsplanes
DACHNEIGUNG:	38-42°
DACHDECKUNG:	Dachpfanne oder Biberschwanz, Farbe naturrot
KNIESTOCK:	Max. 0,70 m, gemessen an der Aussenkante der Umfassungsmauer von der OK Rohdecke bis UK Dachsparren
DACHGAUPEN:	Zulässig, max. 1/3 der Dachlänge als Stehgaupen, max. Frontbreite 2.00 m ²
TRAUFHÖHE:	Talseitig max. 6.30 m, bergseitig max. 3.50 m
HAUSGRÖSSE:	Traufseite max. 15.00 m, Giebelseite max. 13.00 m.

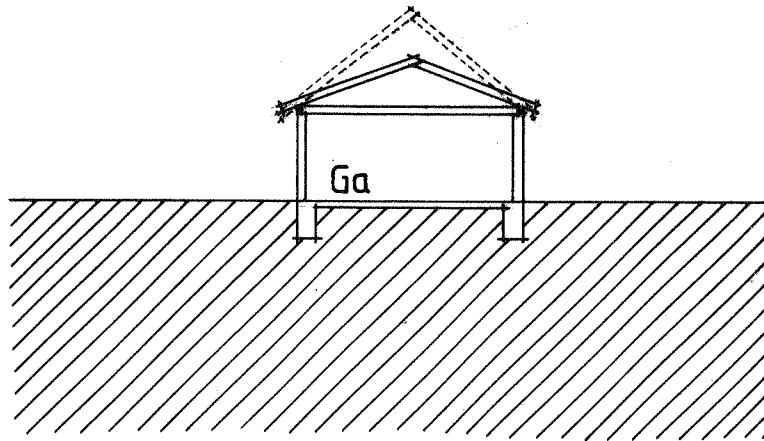
Begründung: (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Die seit 1979 rechtskräftige Bauleitplanung sah bei der Gastwirtschaft "Rosengarten" vier Einzelhäuser, im übrigen Änderungsbereich Doppelhäuser vor. Die beabsichtigte Ansiedlung einer Massagepraxis sowie der Wunsch der Bauwerber dort Einzelhäuser zu errichten, machten die Änderung des Bauleitplanes erforderlich. Wegen des zum Teil sehr hängigen Geländes und der Nähe zur Altstadt, wurde der gesamte zur Wohnbebauung ausgewiesene Bereich des "Eberwein-Grundstückes" neu überplant.

REGELQUERSCHNITT

M. 1:200

Garagen




DACHFORM:	Satteldach, Firstrichtung siehe Bebauungsplan
DACHNEIGUNG:	freistehend 15-22° angebaut bzw. in unmittelbarem Zusammenhang 38-42°
DACHDECKUNG:	Dachpfanne oder Biberschwanz naturrot

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN


1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Wohnbauflächen

1.1.1.  Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO 3

1.1.2.  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.2. Gewerbliche Bauflächen

1.2.1.  Gewerbegebiet nach § 3 BauNVO mit Einschränkung nach § 8 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO.

1.3. Gemischte Bauflächen
MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO


2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Zahl der Vollgeschosse


Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl: Mittelstrich = Firstrichtung

2.1.1.  als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß
GRZ = 0,4 GFZ = 1,2

soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.2.  als Höchstgrenze Untergeschoß und Erdgeschoß
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8


soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.3.  als Höchstgrenze Erdgeschoß, 1 Vollgeschoß und Dachgeschoß
WA: GRZ = 0,4 GFZ = 1,2
MI: GRZ = 0,6 GFZ = 1,2

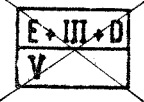
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.4.  als Höchstgrenze Untergeschoß, Erdgeschoß, 1 Vollgeschoß und Dachgeschoß
GRZ = 0,4 GFZ = 1,1

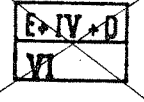
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.5.  als Höchstgrenze Erdgeschoß, 2 Vollgeschosse und Dachgeschoß
GRZ = 0,4 GFZ = 1,1

soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.6.  als Höchstgrenze Erdgeschoß, 3 Vollgeschosse und Dachgeschoß
GRZ = 0,4 GFZ = 1,1


soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.


2.1.7.  als Höchstgrenze Erdgeschoß, 4 Vollgeschosse und Dachgeschoß
GRZ = 0,4 GFZ = 1,2


soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.


3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN





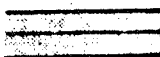




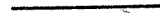


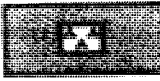




3.1.  offene Bauweise


3.2.  geschlossene Bauweise

3.3.  nur Einzelhäuser zulässig

3.4.  nur Doppelhäuser zulässig

3.5.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

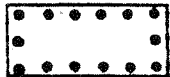
- 3.6.  nur Reihenhäuser als Einfamilienhäuser zulässig
- 3.7.  Baulinie
- 3.8.  Baugrenze
- 3.9.  geschlossene Gebäudewand ohne Öffnungen, mindestens 3,50 m hoch, aus schallschutztechnischen Gründen.
4. **EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
- 4.1. entfällt
5. **FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE**
- 5.1.  Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße
6. **VERKEHRSSFLÄCHEN**
- 6.1.  Straßenverkehrsflächen, Maßangaben in Metern zwischen den Zäunen
- 6.2.  Straßenverkehrsflächen mit verkehrsberuhigtem Ausbau, Maßangabe in Metern zwischen den Zäunen
- 6.3.  Fußwege, Maßangabe in Meter zwischen den Zäunen
- 6.4.  Privatwege
- 6.5.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 6.6.  Öffentliche Parkplätze
7. **FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
- 7.1.  Trafostation
8. **HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
- 8.1. entfällt
9. **GRÜNFLÄCHEN**
- 9.1.  öffentliche Grünflächen
- 9.2.  Spielplatz
- 9.3.  Verkehrsgrünflächen
- 9.4.  Private Grünflächen, Einzäunung unzulässig
- 9.5.  Privater Spielplatz
10. **WASSERFLÄCHEN**
- 10.1. entfällt
11. **FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN**

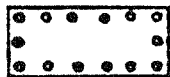
- 11.1.  Flächen, die abgebaut und mit Material aus der Ziegelei aufgefüllt wurden. Dieses aufgefüllte Material wurde etwa auf das ursprüngliche Gelände wieder abgetragen und abgefahren. Mit der Baugenehmigung ist die Tragfähigkeit des Baugrundes nachzuweisen.

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DEN WALD

- 12.1. entfällt

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- 13.1.  Bestehender und zu erhaltender Gehölzbestand

- 13.2.  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, private Flächen mit Pflanzungsbindung zur Gliederung des Baugebietes.

- 13.3.  Standortvorschlag für Bäume

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

- 14.1. entfällt


15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.1.  Flächen für Stellplätze


- 15.2. St Stellplätze, Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt


- 15.3. GSt Gemeinschaftsstellplätze, Stauräume


- 15.4.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

- 15.5.  Überdeckte Garage am Hang, bzw. in oder an einer Böschung


- 15.6. TG  Tiefgaragen mit Zufahrtsrichtung

- 15.7.  Bestehende Gebäude mit Satteldach/Flachdach/Pultdach und eingetragener Geschößzahl
II = Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß

- 15.8.  Gebäude zum Abbruch vorgesehen


- 15.9.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaul. Entwicklung

- 15.10.  Parzellennummer

- 15.11.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- 15.12.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

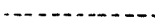
16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN


16.1.  Trigonometrischer Bodenpunkt jeder Art

16.2.  Katasterfestpunkt

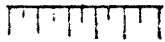
16.3.  Grenzstein

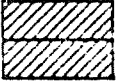
16.4.  Flurstücksgrenze

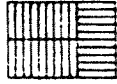
16.5.  Nutzungsartengrenze


16.6.  Gartenland


16.7.  Laubbäume

16.8.  Böschungen

16.9.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

16.10.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

16.11.  Gemarkungsgrenze die nicht zugleich Gemeindegrenze ist

16.12.  Höhengichtlinien

16.13.  Flurstücksnummern

STADTBAUAMT
Sulzbach-Rosenberg
Az: 610.11/6-62-2a We/re

1. **BEKANNTMACHUNG**

Vollzug der Baugesetze und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO);
Änderung des Bebauungsplans "ehem. TV-Sportgelände an der "Bayreuther Straße"

Anlage: 1 Satzung

Die vom Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg am 25.02.1992 beschlossene Satzung zur Änderung des o.g. Bebauungsplans wurde dem Landratsamt Amberg-Sulzbach gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) angezeigt.

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 23.12.1992 mitgeteilt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften vorliegt.

Die Änderung des o.g. Bebauungsplans tritt somit mit dem Tag dieser Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig werden die bisher für den Bereich des "Eberwein-Grundstücks" geltenden Festsetzungen unwirksam.

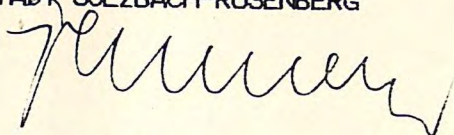
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan liegt ab sofort zu jedermanns Einsicht und Auskunft bereit. Er kann während der üblichen Dienstzeiten im Stadtbauamt Sulzbach-Rosenberg, Luitpoldplatz 25, Zimmer 2, eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen von Satzungen nach dem Baugesetzbuch unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Ferner wird gemäß § 44 Abs. 5 BauGB darauf hingewiesen, daß Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen können, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Sie können die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß sie die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragen. Der Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Absatz 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Sulzbach-Rosenberg, den 08.01.1993

STADT SULZBACH-ROSENBERG



Geismann
1. Bürgermeister

2. Veröffentlichungen:

- 2.1 an den Anschlagstellen in der Zeit vom 13.01. mit 29.01.1993
- 2.2 im redaktionellen Teil der Sulzbach-Rosenberger Zeitung

Vorliegendes Druck-/Schriftstück wurde
entsprechend der Anordnung erdunungs-
mäßig veröffentlicht und ortsüblich be-
kanntgemacht.

8458 Sulzbach-Rosenberg
STADT SULZBACH-ROSENBERG

I.A.

Rosen 01.02.1993