

## S A T Z U N G

zur Änderung der Satzung des rechtsverbindlichen Bauleitplanes für  
das Gebiet "Erlheimer Weg BA I" in Sulzbach-Rosenberg, vom 18.03.1964

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBL. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBL. I S. 949) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBL. S. 161), Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1974 (GVBL. S. 513), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.04.1977 (GVBL. S. 115), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBL. I S. 1763) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1978 (GVBL. S. 353), geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11.08.1978 (GVBL. S. 525), erläßt die Stadt Sulzbach-Rosenberg, Landkreis Amberg-Sulzbach, die von der Regierung der Oberpfalz mit Bescheid vom 02.02.1981 Nr.220-1191 AS 24/27/80 genehmigte

## S A T Z U N G

zur Änderung der Satzung des rechtsverbindlichen Bauleitplanes  
"Erlheimer Weg BA I" vom 18.03.1964

### § 1

- 1) Der vom Stadtbauamt Sulzbach-Rosenberg erstellte Bauleitplan (Bestandsplan) mit Bebauungsvorschriften und Begründung vom 06.05.1977, geändert am 05.08.1981 für den südlichen Teilbereich (südlich des Erlheimer Weges) des Baugebietes "Erlheimer Weg BA I" wird hiermit aufgestellt.
- 2) Mit diesem Bauleitplan wird lediglich der Dachgeschoßausbau der südlich des Erlheimer Weges vorhandenen zweigeschossigen (E + 1) Wohngebäude geregelt. Demnach kann, wie im Gestaltungsvorschlag vom 06.05.1977, geändert am 05.08.1981, festgelegt ist, ein Dachgeschoß nur dann ausgebaut werden, wenn die Dachneigung von derzeit etwa 32° auf 42 - 48° angehoben und ein Kniestock von max. 0,70 m aufgebracht wird. Alle übrigen Festsetzungen des Bauleitplanes "Erlheimer Weg BA I" bleiben von dieser Änderung unberührt.

- 3) Der Bestandsplan mit Bebauungsvorschriften und Begründung sowie der vom Stadtbauamt erstellte Gestaltungsvorschlag vom 06.05.1977, geändert am 05.08.1981 sind Bestandteil dieser Änderungssatzung.

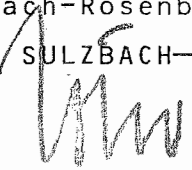
§ 2

Der Bauleitplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 Bundesbaugesetz (BBauG) in Kraft.

Die Satzung vom 26.06.1979 wird aufgehoben.

8458 Sulzbach-Rosenberg, 02.03.1982

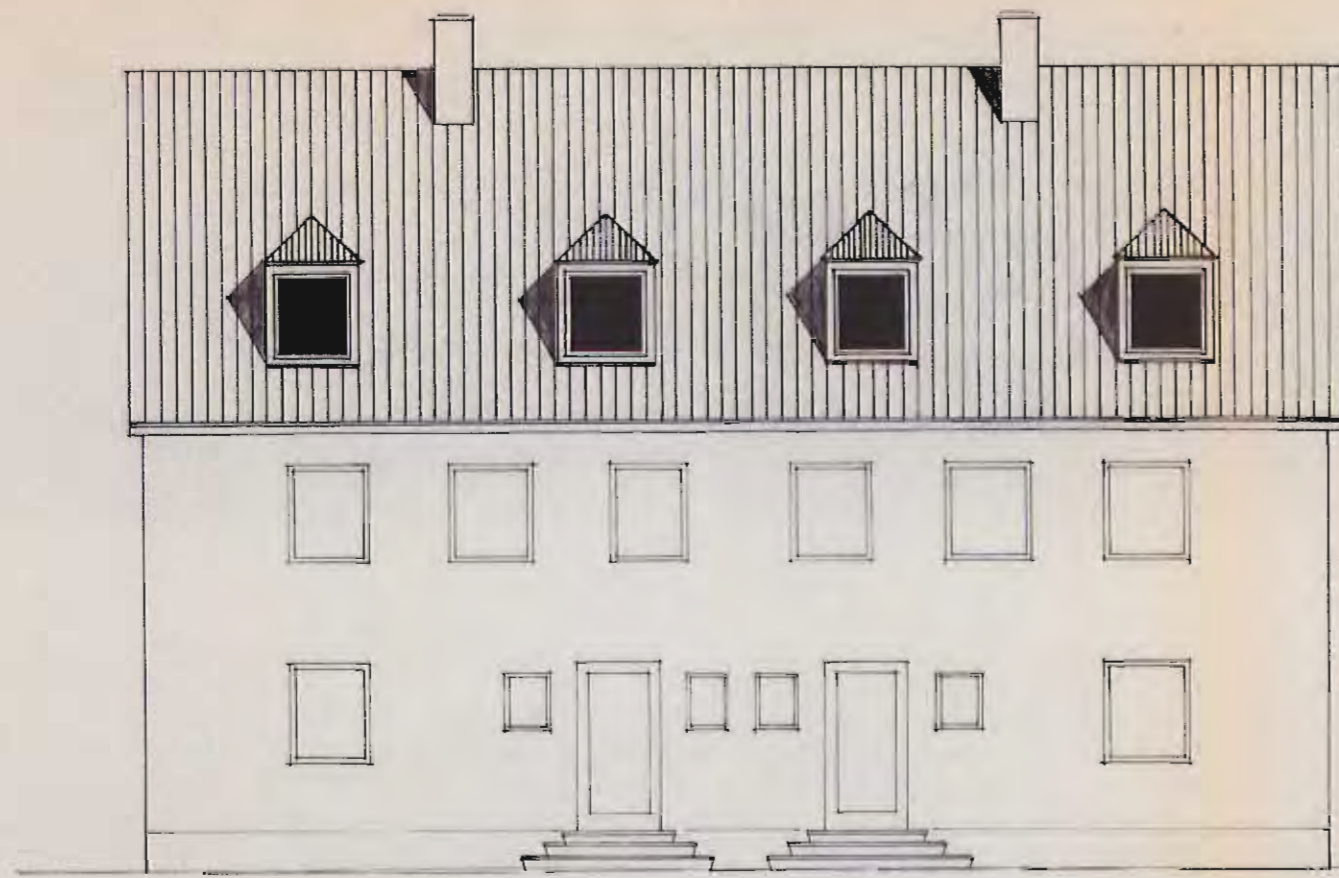
STADT/SULZBACH-ROSENBERG

  
(G ö t h)

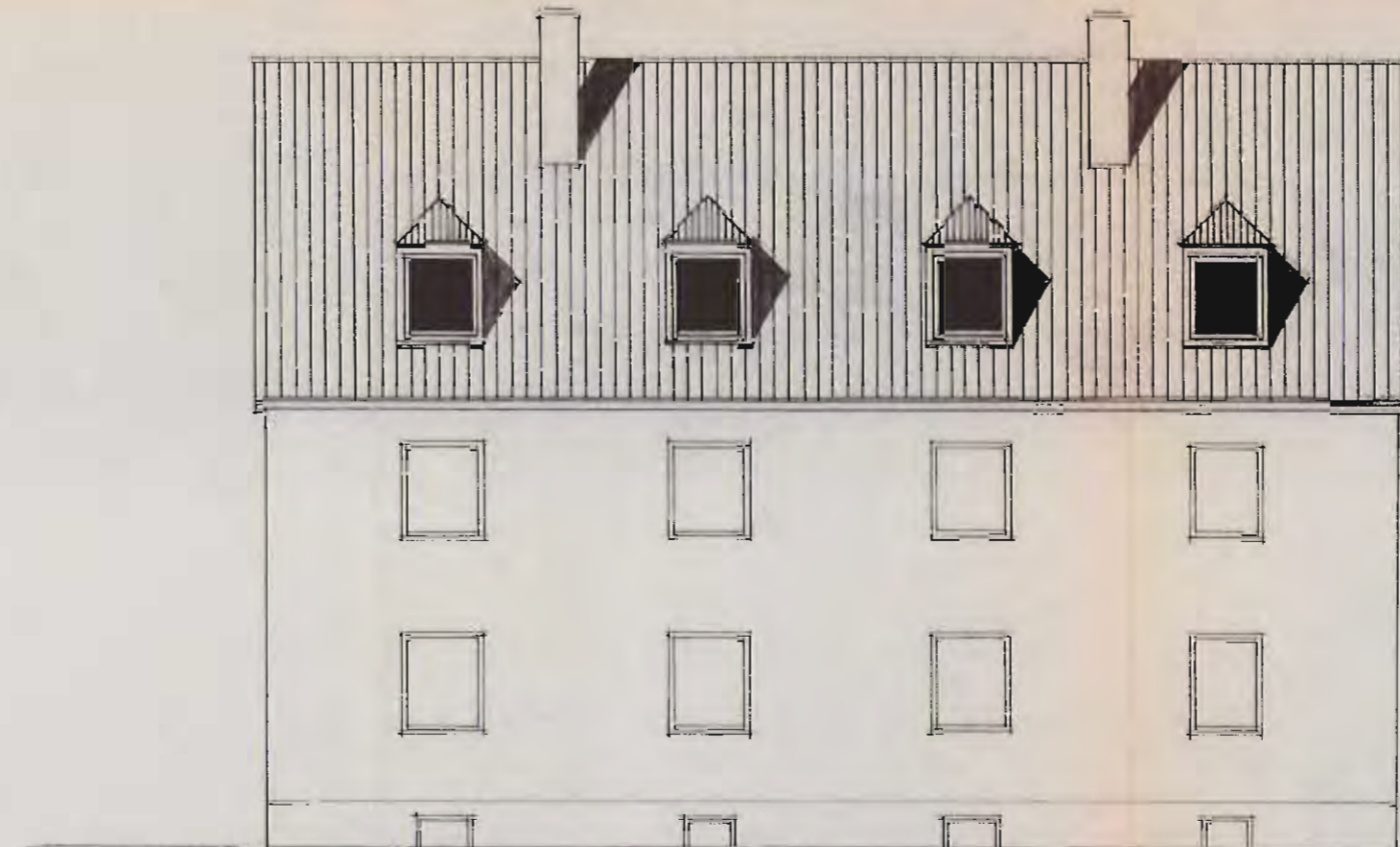
1. Bürgermeister  


ANLAGE ZUM GEÄNDERTEN  
RECHTSVERBINDLICHEN BAULEITPLAN  
FÜR DAS GEBIET  
„ERLHEIMER WEG BA I“  
IN SULZBACH - ROSENBERG

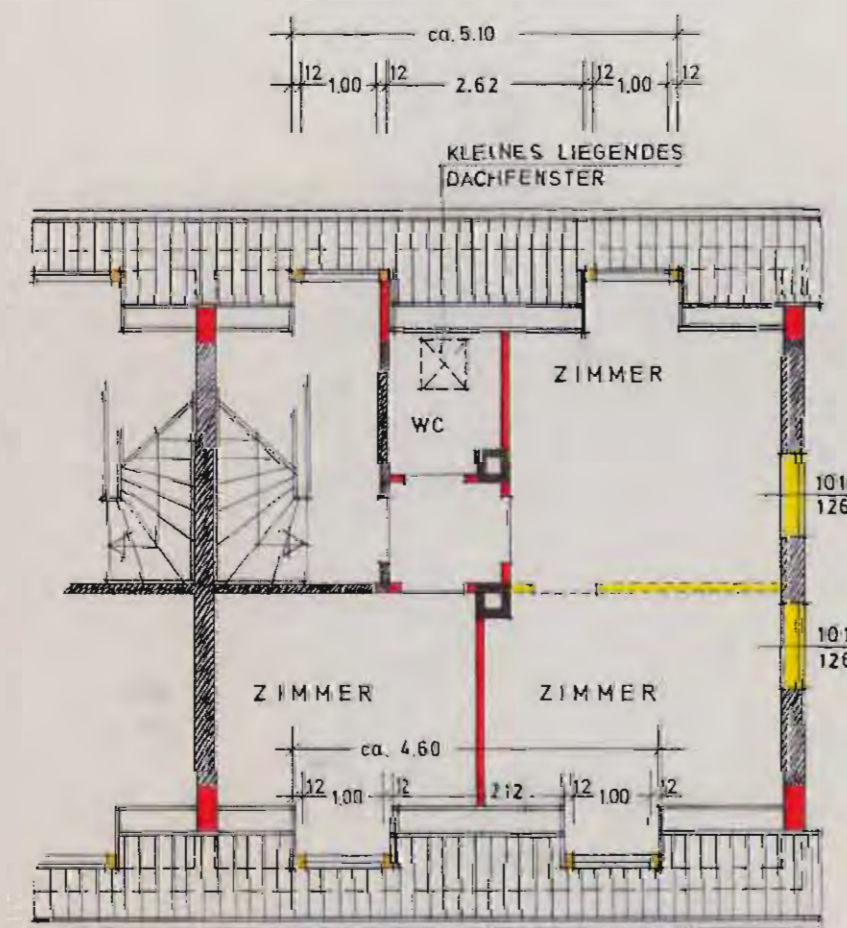
GESTALTUNGSVORSCHLAG  
ÜBER DEN  
AUSBAU DER DACHGESCHOSSE  
DER SIEDLUNGSDOPPELHÄUSER ENTLANG DES  
KREUZERWEGES UND DER J.-E.-V.-SEIDEL-  
STRASSE  
MASSTAB 1:100



STRASSENANSICHT



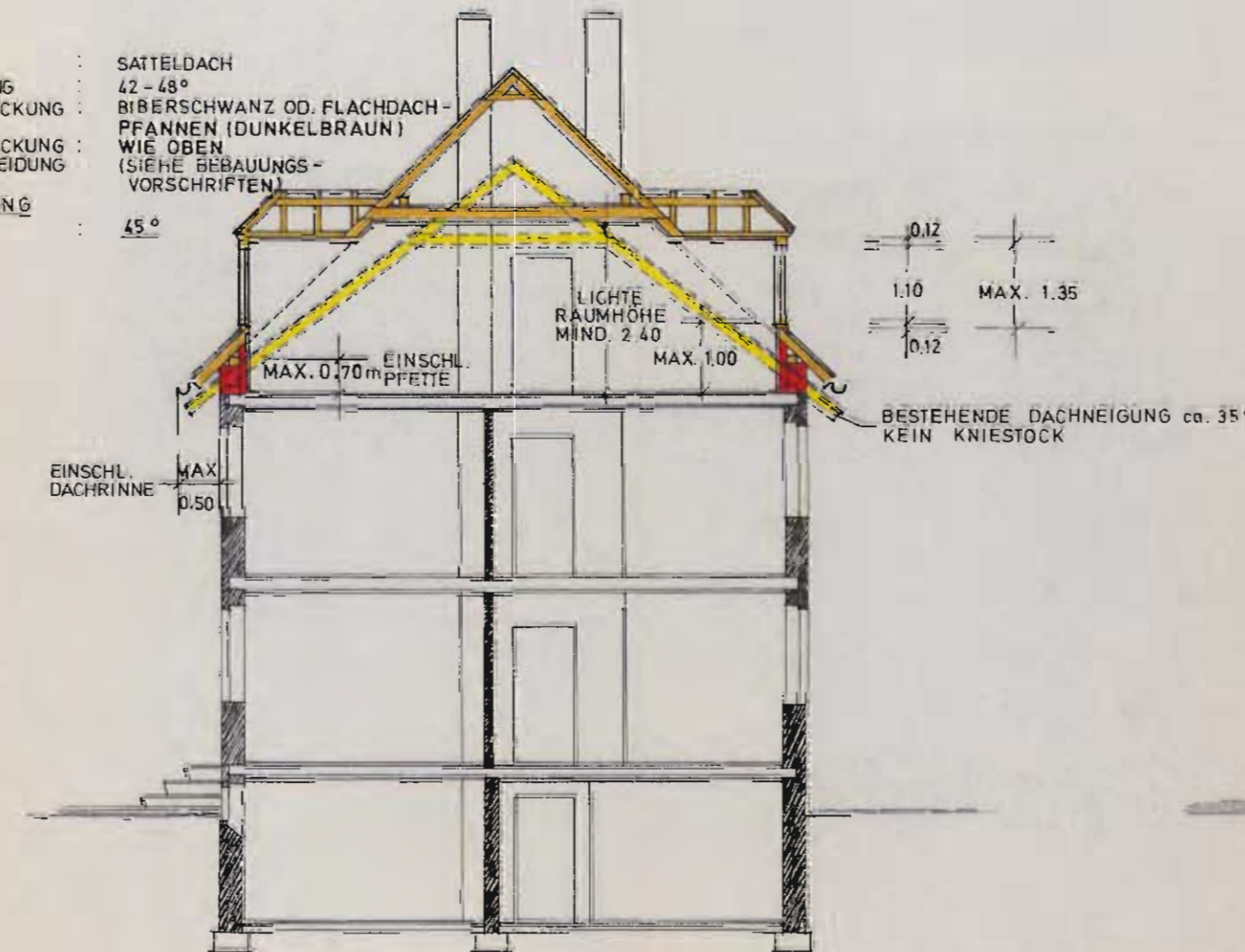
GARTENANSICHT



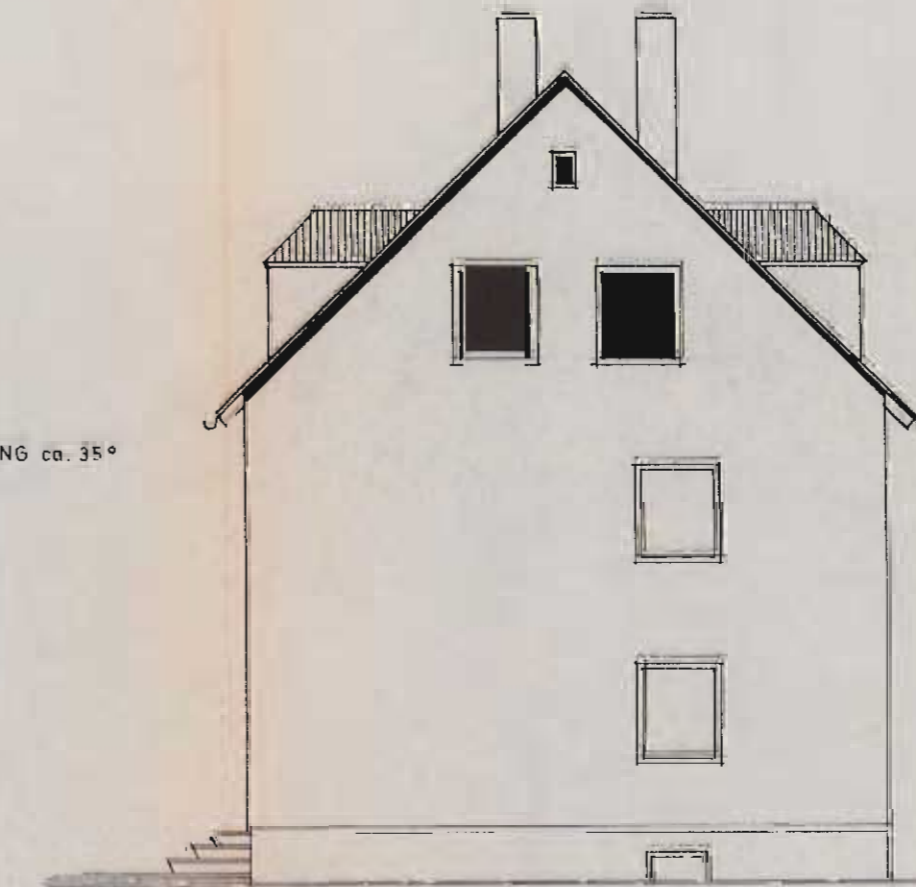
GRUNDRISS  
DACHGESCHOSS

DACHFORM :  
DACHNEIGUNG :  
DACHEINDECKUNG :  
DACHEINDECKUNG  
UND VERKLEIDUNG :  
GAUPE :  
DACHNEIGUNG :  
GAUPE :

SATTELDACH  
42 - 48°  
RIBERSCHWANZ OD. FLACHDACH-  
PFANNEN (DUNKELBRAUN)  
WIE OBEN  
(SIEHE GEBÄUDINGS-  
VORSCHRIFTEN)  
45°



SCHNITT

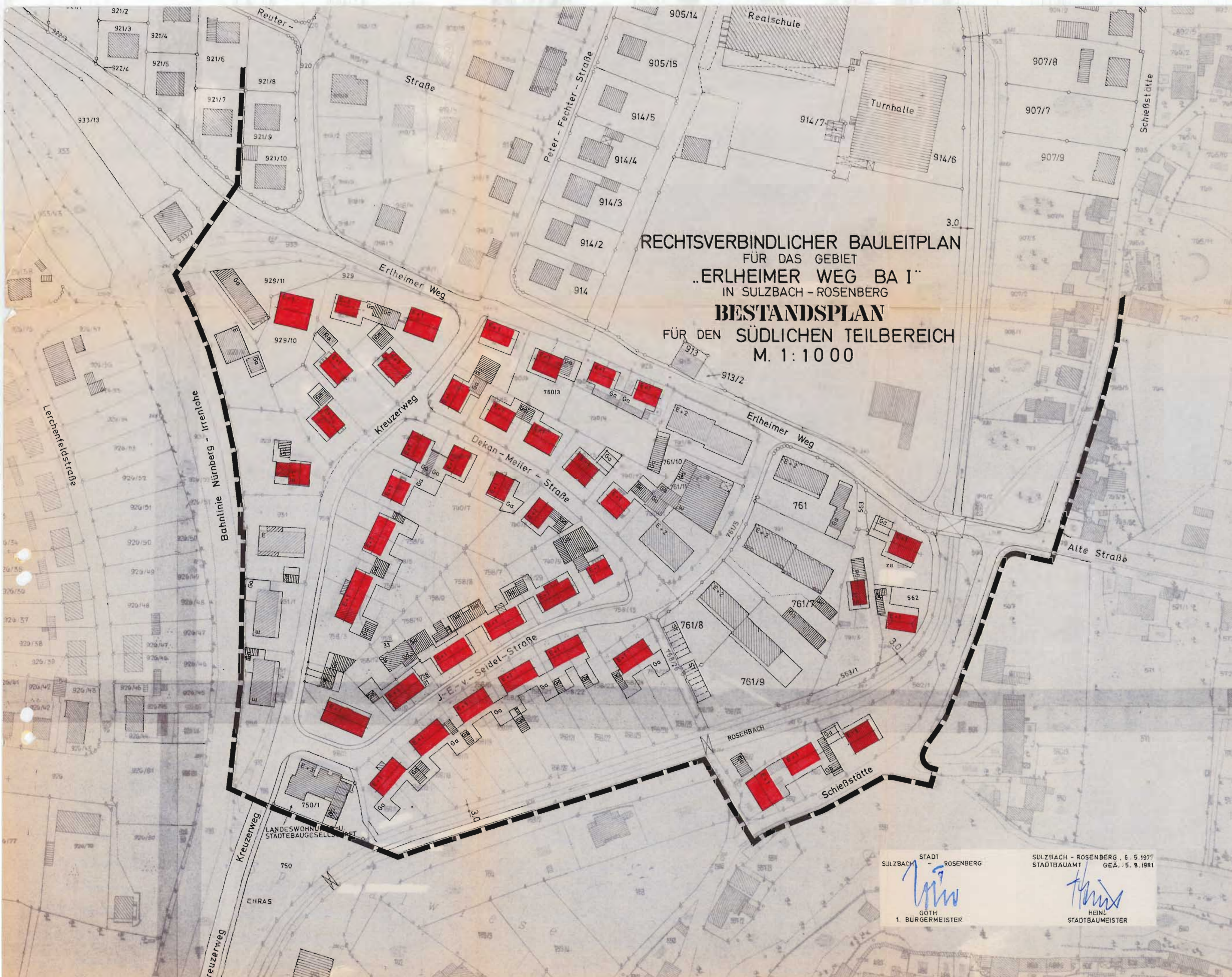


GIEBELANSICHT

Stadt  
Sulzbach-Rosenberg  
*Heinl*  
1. Bürgermeister

SULZBACH - ROSENBERG, 6. 5. 1977  
STADTBAUAMT GEÄ.: 5. 8. 1981

*Heinl*  
HEINL  
STADTBAUMEISTER



**RECHTSVERBINDLICHER BAULEITPLAN  
FÜR DAS GEBIET  
„ERLHEIMER WEG BA I“  
IN SULZBACH - ROSENBERG  
BESTANDSPLAN  
FÜR DEN SÜDLICHEN TEILBEREICH  
M. 1: 1000**

STADT ROSENBERG  
SULZBACH - ROSENBERG, 6. 5. 1977  
STADTBAUAMT GEÄ. - 5. 8. 1981

GOTH  
1. BÜRGERMEISTER

HEINL  
STADTBAUMEISTER

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum geänderten rechtsverbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) für den südlichen Teilbereich des Baugebietes "Erheimer Weg BA I" in Sulzbach-Rosenberg

1. Bei den südlich des Erheimer Weges gelegenen zweigeschossigen Wohngebäuden (E + 1) ist ein DachgeschäBausbau sowie die Errichtung von Dachgaupen nur zulässig, wenn gleichzeitig der Dachstuhl (Satteldach) auf eine Neigung von 42 - 48° angehoben und ein Kniestock von max. 0,70 m (einschließlich Pfette gemessen) aufgebracht wird.  
Dacheindeckung: Biberschwanz doppelt eingedeckt oder Pfannen engobiert (dunkelbraun).  
Bei Doppelhäusern ist nur einheitliches Eindeckungsmaterial und gleiche Dachneigung statthaft.  
Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 0,50 m, einschließlich Dachrinne, am Origan bis max. 0,25 m.  
Dachgaupen sind zulässig als Einzelgaupen mit einer Ansichtsfläche von max. 1,70 qm gemäß dem Gestaltungsvorschlag des Stadtbauamtes vom 06.05.1977, geändert am 05.08.1981. Grundsätzlich werden nur Gaupen in Holzkonstruktion mit Asbest-, Holz- bzw. Blechverkleidung für die Ansichts- und Seitenflächen zugelassen. Die Verkleidungen einschließlich Brustblech sind, mit Ausnahme von Kupferblechungen, mit dunkelbraunem oder schwarzem Material auszuführen bzw. dunkelbraun oder schwarz zu streichen. Die Gesamthöhe der Dachgaupe in der Ansicht ist auf ein Höchstmaß von max. 1,35 m festgesetzt.  
Dacheindeckung der Gaupe wie Hauptdach.

Die Traufe des Hauptgebäudes darf durch die Gaupe nicht unterbrochen werden. Die Verkleidungen der Säulen dürfen in der Breite max. 0,12 m, die äußere Brustungshöhe über dem Dachfuß, sowie die über den Fenstern liegende Ansichtsfläche ebenfalls max. 0,12 m nicht überschreiten. Um das geforderte Maß über den Fenstern einhalten zu können, dürfen keine Rollläden eingebaut werden. Ferner darf die Gaupe keinen Dachüberstand erhalten. Eine Regenrinne ist jedoch anzubringen, um ein Durchfeuchten der Bauteile zu verhindern. Alle übrigen Festsetzungen des Bauleitplanes "Erheimer Weg BA I" bleiben von dieser Änderung unberührt.

2. Begründung: (BBauG § 9 Abs. 2)  
Die geringen Ausmaße der zum größten Teil bereits in den 50iger Jahren erstellten Wohngebäude sowie der gestiegene Wohnraumbedarf veranlaßte mehrere Anlieger der J.E.v.-Seidel-Straße eine gemeinsame Anfrage hinsichtlich des Ausbaues der Dachgeschosse und der Aufbringung von Gaupen vorzubringen.

Da die zweigeschossigen Wohngebäude (E + 1) südlich des Erheimer Weges überwiegend mit Satteldächern mit einer Neigung von nur etwa 30° versehen sind, konnte den gewünschten Dachausbauten ohne Anhebung der Dachneigung aufgrund des Art. 61 BayBO sowie aus städtebaulichen Gründen nicht zugestimmt werden. Dies wurde den Betroffenen Eigentümern anlässlich einer Versammlung am 07.06.1977 erläutert und entsprechende Lösungsvorschläge aufgezeigt. Nachdem die Anlieger keine grundsätzlichen Einwendungen gegen den Gestaltungsvorschlag vom 06.05.1977 vorbrachten, wurde das Änderungsverfahren durchgeführt.

Beschluß der Stadtgemeinde über die Fassung des Änderungsbeschlusses ..... 26. September 1978  
Beschluß der Stadtgemeinde über die Billigung des geänderten Bebauungsplanes ..... 23. Januar 1979  
Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Begründung ..... 21. Februar 1979 bis  
einschl. 22. März 1979

Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, der. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl. S. 161), Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1974 (GVBl. S. 513), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.1977 (GVBl. S. 116), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1978 (GVBl. S. 353), geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11.08.1978 (GVBl. S. 525) und Art. 58 des Gesetzes vom 10.08.1979 (GVBl. S. 223) und § 2 des Gesetzes vom 21.08.1981 (GVBl. S. 336)

Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung, AZ: 220 - 1191 AS 24/27/80 ..... 02. März 1982  
Bekanntmachung über den Zeitpunkt des Eintrittes der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes ..... 02. Februar 1981  
..... 30. April 1982

1.

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

Änderung des rechtsverbindlichen Bauleitplanes "Erlheimer Weg BA I" in Sulzbach-Rosenberg;  
Zulässigkeit von Dachausbauten bei den bestehenden zweigeschossigen Wohngebäuden südlich des Erlheimer Weges

Der so geänderte, vom Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg in seiner Sitzung am 26.06.1979 gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) als Satzung beschlossene Bauleitplan (Bestandsplan) des Stadtbauamtes vom 06.05.1977 für das Gebiet

Erlheimer Weg BA I

wurde mit Schreiben der Regierung der Oberpfalz vom 02.02.1981 Nr. 220-1191 AS 24/27/80 gemäß § 11 Bundesbaugesetz (BBauG) mit der Auflage genehmigt, daß die Belichtung der Räume im Dachgeschoß der südlich des Erlheimer Weges gelegenen zweigeschossigen Wohngebäude durch stehende Einzelgaupen zu erfolgen hat.

Der entsprechend der Auflage der Regierung überarbeitete Gestaltungsvorschlag des Stadtbauamtes vom 06.05.1977, geändert am 05.08.1981, der Bestandteil des Bauleitplanes gleichen Datums ist, wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 02.03.1982 erneut als Satzung beschlossen.

Der von der Änderung betroffene südliche Teilbereich des Baugebietes "Erlheimer Weg BA I" wird im Norden vom Erlheimer Weg, im Osten und Süden von der Schießstätte (von Hs.Nr. 3 bis Kapelle) bzw. vom Rosenbach, sowie im Westen von der Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe umgrenzt.

Der genehmigte Bauleitplan (Bestandsplan) liegt nunmehr im Stadtbauamt Sulzbach-Rosenberg, Luitpoldplatz 25, Zimmer 3, dauernd während der üblichen Dienststunden zur Einsichtnahme auf.

Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976, (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), 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 § 155 a Sätze 1 und 2 BBauG verwiesen, wonach eine Verletzung von Verfahrens- oder 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 § 155 b BBauG, bezüglich der Verletzung sonstiger Vorschriften über die Bauleitplanung, wird ebenfalls hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung wird der obige Bauleitplan (Bestandsplan) gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich.

S T A D T  
SULZBACH-ROSENBERG

I. V.

  
(L ö s c h)

2. Bürgermeister  


2. Veröffentlichungen:

- 2.1 an den Anschlagstellen in der Zeit vom 30.04.1982 mit 01.06.1982
- 2.2 im Amtsblatt für den Landkreis Amberg-Sulzbach vom 30.04.1982  
Nr. 13
- 2.3 im redaktionellen Teil der Sulzbach-Rosenberger Zeitung

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

8458 Sulzbach-Rosenberg  
STADT SULZBACH-ROSENBERG

I. A.

Prüfer, 02.06.82