

**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 "Erlheimer Weg BA I" in Sulzbach-Rosenberg

1. Bei den südlich des Erlheimer Weges gelegenen zweigeschossigen Wohngebäuden (E + 1) ist ein Dachgeschloßausbau 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 "Erlheimer 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 Ausbaus der Dachgeschosse und der Aufbringung von Gaupen vorzubringen.

Da die zweigeschossigen Wohngebäude (E + 1) südlich des Erlheimer 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.

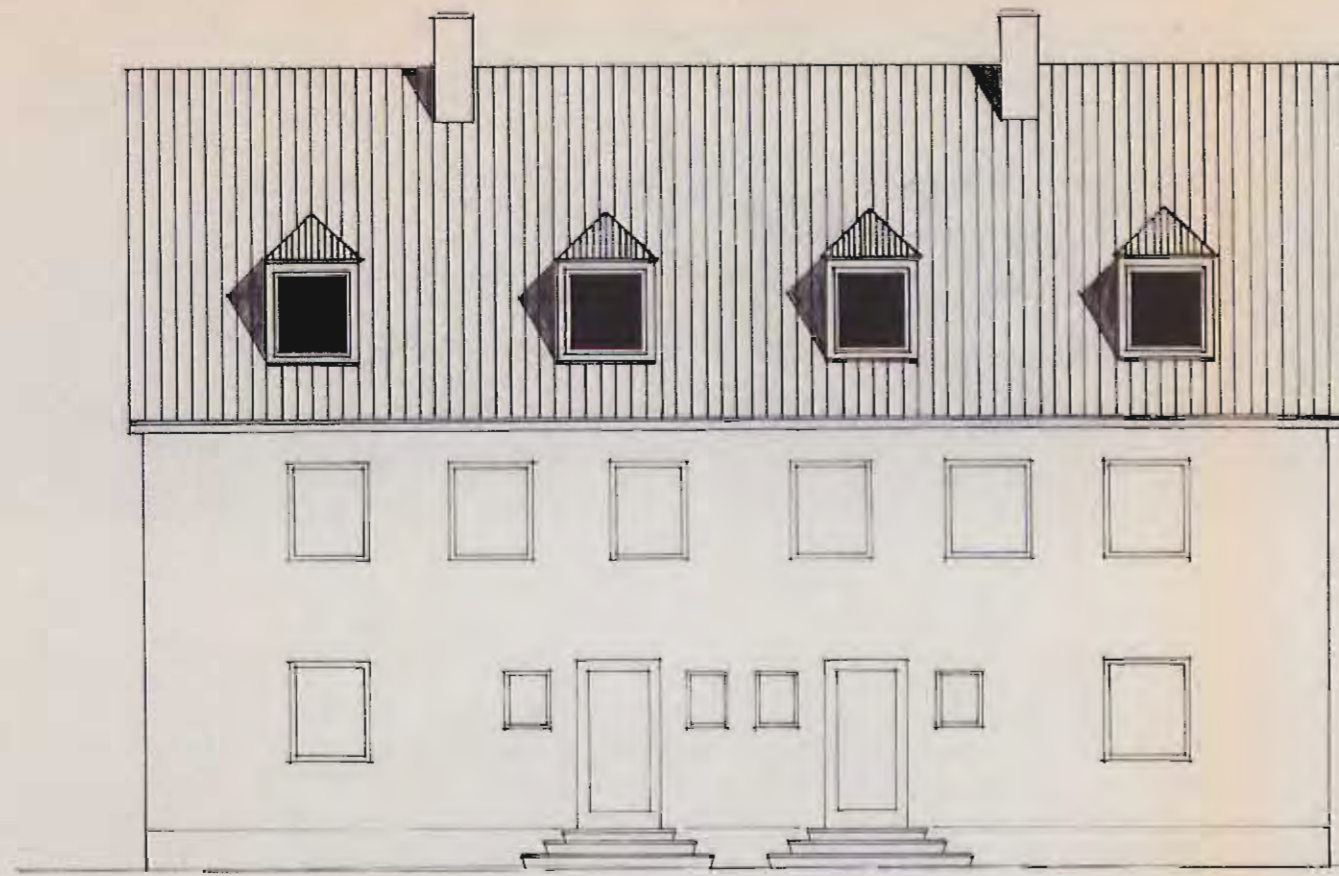
Beschluß der Stadtgemeinde über die Fassung des Änderungsbeschlusses 26. September 1978
Beschluß der Stadtgemeinde über die Billigung des geänderten Bebauungsplanes 23. Januar 1979
Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Begründung 21.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

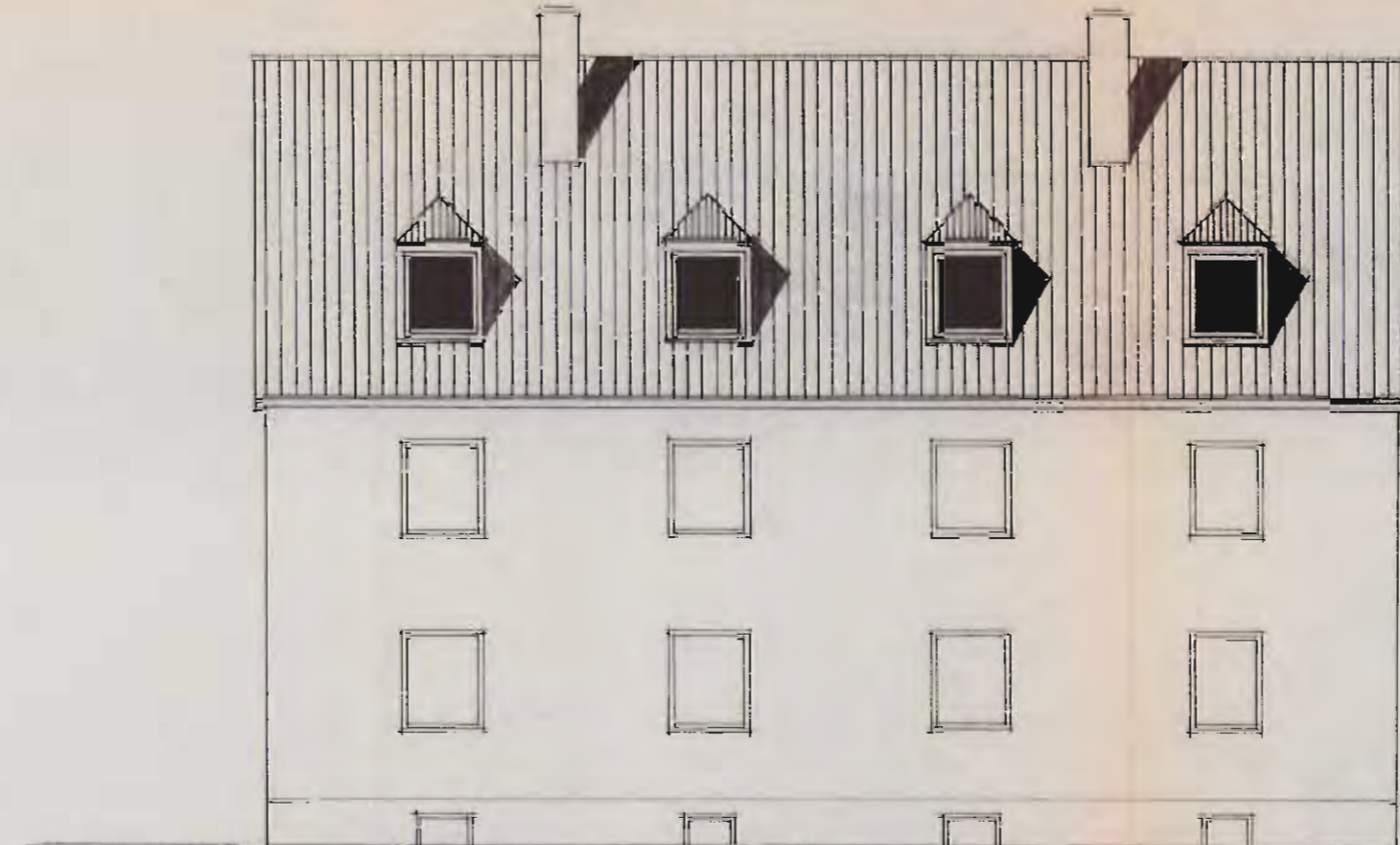
Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung, AZ: 220 - 1191 AS 24/27/80 02. März 1982
Bekanntmachung über den Zeitpunkt des Eintrittes der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes 02. Februar 1981
..... 30. April 1982

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

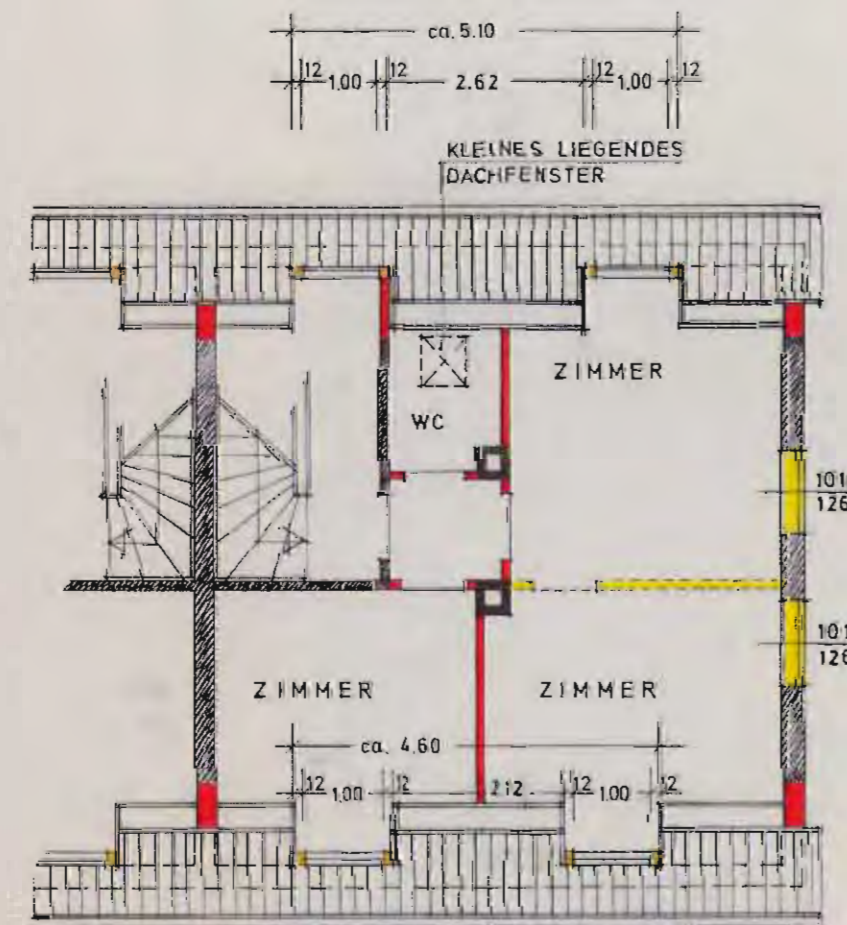
GESTALTUNGSVORSCHLAG
ÜBER DEN
AUSBAU DER DACHGESCHOSSE
DER SIEDLUNGSDOPPELHÄUSER ENTLANG DES
KREUZERWEGES UND DER J.-E.-V.-SEIDEL-
STRASSE
MASSTAB 1:100



STRASSENANSICHT



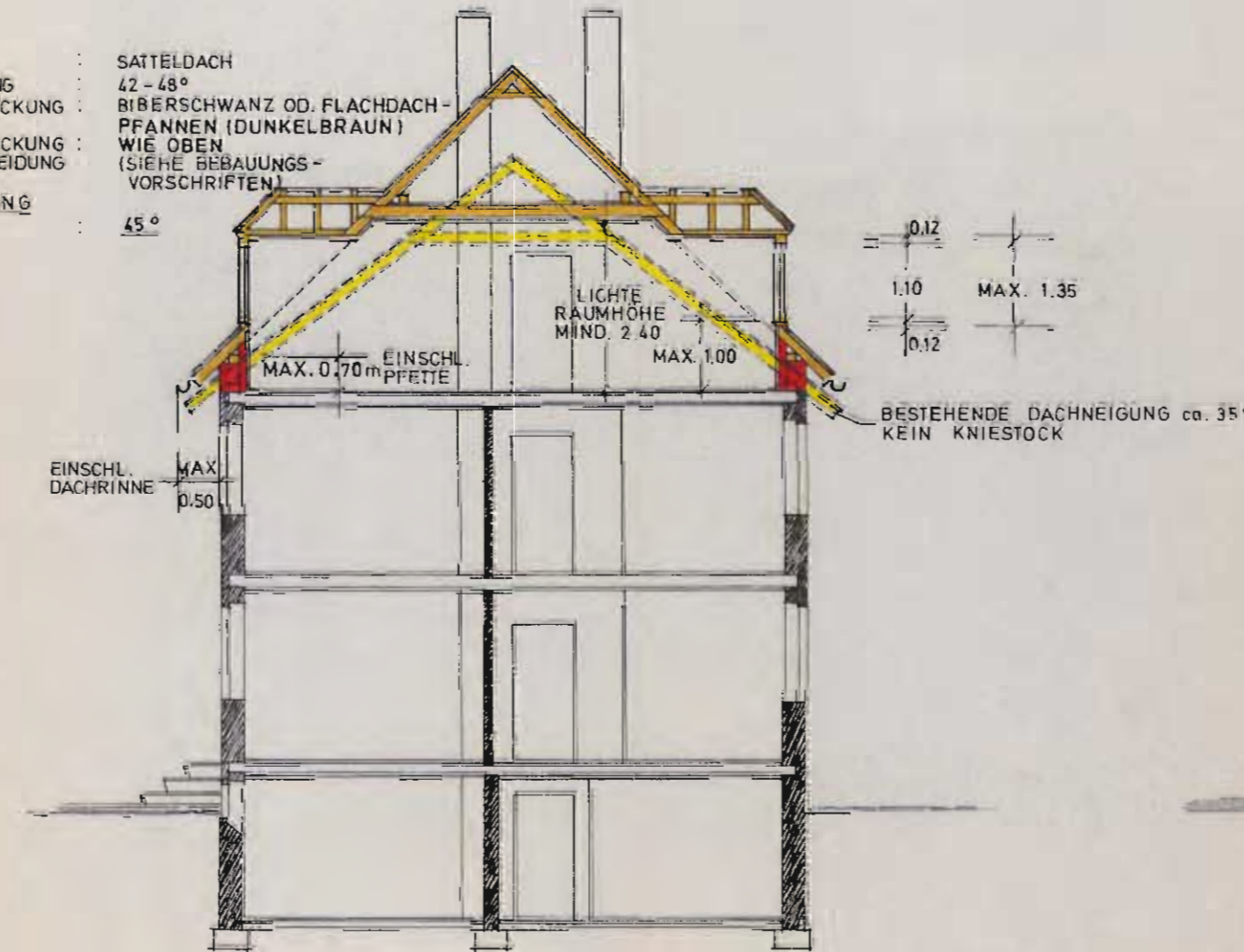
GARTENANSICHT



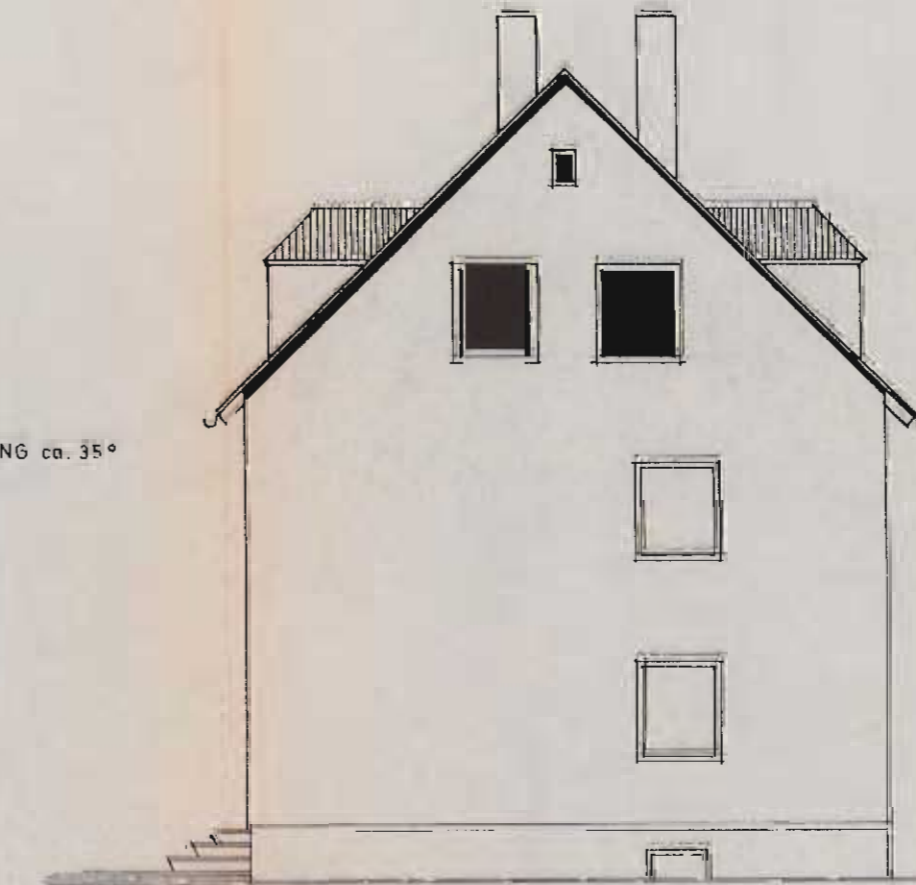
GRUNDRISS
DACHGESCHOSS

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