




STADT SULZBACH-ROSENBERG LANDKREIS SULZBACH-ROSENBERG  
 VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) FÜR DAS GEBIET „KRÖTENSEE“ MASSTAB 1:1000

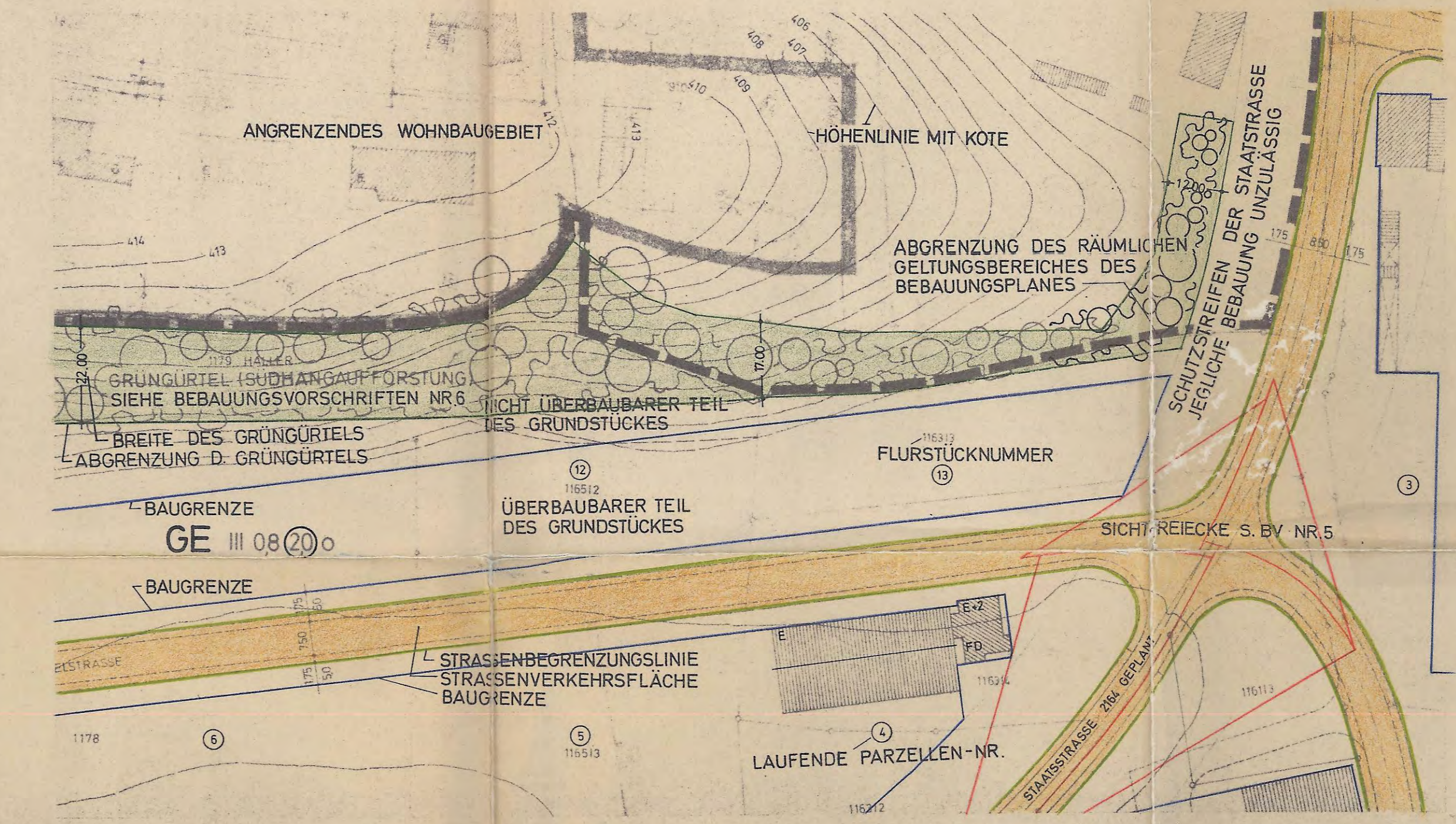
LEGENDE :

-  BESTEHENDE GEWERBLICHE BEBAUUNG
-  FD-FLACHDACH
-  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

- NORDHANGAUFFORSTUNG**  
 KERNAUFFORSTUNG :  
 Larix europaea  
 Sorbus aucuparia  
 Sorbus aria  
 Tilia parvifolia  
 Acer platanoides
- PFLEGEHÖLZER :**  
 Alnus incana  
 Salix purpurea  
 Populus tremula

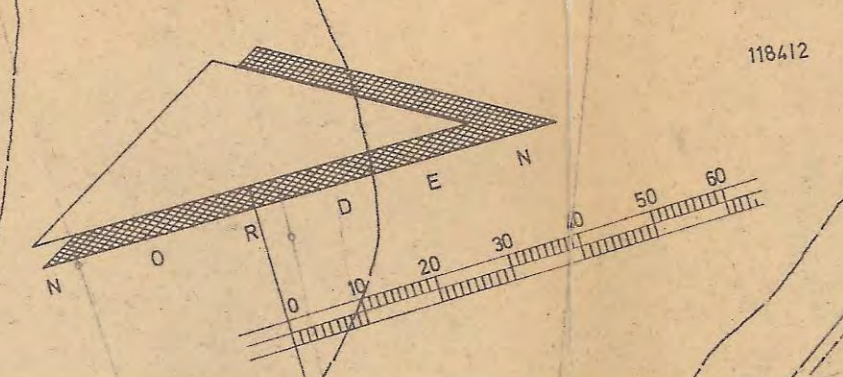
- STRAUCHSÄUME :**  
 Cornus sanguinea  
 Salix caprea  
 Crataegus monogyna  
 Lonicera xylosteum  
 Evonymus europaea

- SÜDHANGAUFFORSTUNG**  
 KERNAUFFORSTUNG :  
 Prunus avium  
 Sorbus aucuparia  
 Sorbus aria  
 Tilia parvifolia  
 Acer platanoides  
 Larix europaea
- PFLEGEHÖLZER :**  
 Prunus serotina  
 Alnus incana  
 Salix purpurea  
 Populus tremula
- STRAUCHSÄUME :**  
 Prunus spinosa  
 Rosa canina  
 Rosa rubiginosa  
 Crataegus monogyna  
 Lonicera xylosteum



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- für das Baugelbiet "Krötensee" in Sulzbach-Rosenberg.
1. Das Baugelbiet ist als "Gewerbegebiet" im Sinne des § 9 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Nov. 1968 (BBl. I S. 1237, ber. 1969 I S. 11) in offener Bauweise, in dem die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig ist, ausgewiesen.
  2. **Hauptgebäude:**  
 Das im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung gilt als Höchstmaß. In gewerblich genutzten Gebäuden darf die Geschosshöhe max. 1,50 m, die Gesamthöhe der Gebäude bei Flachdachbildung max. 9,75 m, die Traufhöhe bei Satteldächern max. 9,25 m nicht überschreiten. Teilseitig darf die Gebäudehöhe, gemessen vom natürlichen Gelände aus, bei Flachdächern max. 11,25 m bzw. die Traufhöhe bei Satteldächern max. 9,75 m nicht überschreiten. Als Dachform sind Flachdächer, flächengiebelige Satteldächer, Pult- sowie Sheddächer zugelassen. Dachneigung von 0-25°. Dachdeckung: Kiespressdach, Flachdachrahmen, enggefärbene Wellenblech- oder Kurzwellblech-, Kupferblech oder Kunststoff. Bei Pult- und Satteldächern sind Dachüberstände an Traufenseite zulässig bis 0,30 m einschl. Dachrinne, an Giebeln bis zu 0,15 m. Sockelhöhe sind zulässig bis zu max. 0,50 m. Außenputz für sämtliche Gebäulichkeiten als Glat- oder Rauputz in gedeckten Farben. Farbmaster hierfür sind dem Stadtbaumeister vorzulegen.  
 Bei Wohn- und Bürogebäuden sind Anbauten zulässig, wenn sie sich dem Hauptgebäude unterordnen. Sockelhöhen sind zulässig bis max. 0,50 m. Teilseitig darf die Gesamthöhe der Gebäude vom natürlichen Gelände aus gemessen, max. 10,00 m nicht überschreiten. Als Dachform sind nur Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 5° zulässig. Dachdeckung: Kiespressdach, Kupferblech oder Kunststoff.
  3. **Nebengebäude (Garagen):**  
 Zugelassen sind nur gemauerte Nebengebäude, Dachform, sowie Dachdeckung, Putzart und Farben wie Hauptgebäude.
  4. **Außenwerbungen** sind zulässig:  
 a) An Büro- und Wohngebäuden im Bereich zwischen den Fenstern des Erd- und 1. Obergeschosses.  
 b) Bei Werkstattgebäuden und Fabrikationshallen an den Giebelseiten bzw. an den Längsseiten jeweils unterhalb der Traufe.  
 Das Anbringen der Werbeanlagen darf nicht behindern, die Farben und Farbschattierungen sind unzulässig. Sogenannte Säenschilder sind am Ort der Leistung bis max. 3 Einzelschilder in einer Größe von je 0,60 qm zulässig. Die Schilder sind an einer Stelle untereinander zu einer Werbeeinheit zusammengefasst anzubringen. Einzelschilder, welche flach an der Wand angebracht werden sind zulässig bis zu max. 3 Stück, wenn sie innerhalb des Bauweiches untereinander oder nebeneinander angebracht werden. Dabei darf die Werbefläche eines Schildes max. 0,60 qm nicht überschreiten. Innerhalb des Bauweiches sind Filmschilder in einer Größe von max. 1,00 x 2,00 m zulässig. Die Schilder können ein- oder doppelseitig beschriftet, senkrecht zur Straßenseite angebracht werden. Die Filmentafel muß an Bohrposten in einer Höhe von max. 2,00 m über 0,60 Gelände gemessen bis UK befestigt sein. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf je Betrieb ein Höchstmaß von 5 qm nicht überschreiten.
  5. **Einfriedigungen:**  
 Im Baugelbiet sind als straßenseitige Begrenzung Maschendraht-, Eisen- und Rohrrahmeneinfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. An der südlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind Maschendrahtzäune bzw. Hecken- und Zauneinfriedigungen bis zu max. 1,50 m zugelassen. Wird ein Sockel angeordnet, so ist dieser bis zu einer Höhe von max. 0,30 m, in Beton, Klinker- oder Kalksand-einmauerwerk zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Abstufungen sind unzulässig, ebenso das Anbringen von Stacheldrähtzäunen. Bei Einfriedigungen entlang der geplanten Staatsstraße 2161 sind keinerlei Tür- und Toröffnungen zulässig. Sie sind ferner in einem ordentlichen Zustand zu unterhalten, sodann auch später keine Zugänge oder Zufahrten zu der Freistrecke der Staatsstraße angelegt werden können. Im Bereich der im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtdreiecke sind Anpflanzungen, Materiallagerungen und Einbauten, insbesondere Zäun- und Zaunwerk, unzulässig, die die Fahrbahn der Staatsstraße bzw. der einmündenden Ortsstraße um mehr als 1,00 m überragen.
  6. **Bepflanzung:**  
 Die Aufforstung der als Grüngürtel ausgewiesenen Fläche hat nach den Eintragungen im Bebauungsplan zu erfolgen. Der Eigentümer bzw. Erwerber eines gewerblichen Grundstückes ist verpflichtet seine Grundstückspartelle so auszurichten, daß die als Grüngürtel ausgewiesene Fläche mitverworben und in einem angemessenen Zeitraum (ca. 5 Jahre nach Grundwerb) aufgefördert wird.
  7. **Freileitungen:**  
 Freileitungen sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke.
  8. **Abstandsflächen:**  
 Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.
- Beschluß der Stadtgemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes  
 ... 27. NOV. 1961.  
 ... 29. APRIL 1970.
- Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften  
 ... 1. JULI 1970 bis einschl. 3. August 1970
- Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadtgemeinde als Satzung gem. § 10 BAuG vom 23. Juni 1970 (BBl. I S. 341) in Verbindung mit § 1 der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1969 (GVBl. S. 164), Art. 107 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 1.7.1962 (GVBl. S. 173) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.8.1965 (GVBl. S. 263) der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BBl. I S. 1237) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) vom 25.1.1953 (BayRS. I S. 461)
- Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung (bzw. das Landratsamt)  
 Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung  
 ... 28. SEPTEMBER 1971  
 ... 14. JUNI 1971  
 ... 15. OKTOBER 1971
- Begründung:** (BAuG § 9 Abs. 6)  
 1. Um Gewerbebetrieben und kleineren einheimischen Unternehmen die Möglichkeit zur Errichtung von Betriebs- und Fabrikationsstätten zu geben, hat der Stadtrat beschlossen, das Gebiet "Krötensee" als Gewerbegebiet auszuweisen. Mit der Aufteilung dieses Gebietes will der Stadtrat die Ansiedlung gewerblicher Betriebe fördern, um der Abwanderung von Arbeitskräften entgegenzuwirken.
2. **Erreichung der Erschließungsleistungen:**  
 Wasserversorgung ca. 1.350 lfdm ± DM 60.-- = ca. DM 8000.--  
 Kanalisation ca. 1.350 lfdm ± DM 210.-- = ca. DM 2800.--  
 Straßenbau einschl. Straßenbeleuchtung ca. 1.170 lfdm ± DM 350.-- = ca. DM 4100.--  
 Gesamte Erschließungskosten geschätzt: ca. DM 74000.--
- Sichtvermerke der beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 1 BAuG sind, sind in Fotokopie bzw. in beglaubigter Abschrift beigegeben.



STADT SULZBACH-ROSENBERG, DEN 8.4.1970  
 STADTBAUMEISTER

1. BÜRGERMEISTER

## S A T Z U N G

Über den verbindlichen Bauleitplan ( Bebauungsplan ) für das Baugebiet " Krötensee " in Sulzbach-Rosenberg.

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes ( BBauG ) vom 23. Juni 1960 ( BGBl. I S. 341 ) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bauleitplan vom 22. Juni 1961 ( GVBl. S. 161 ) Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung ( BayBO ) vom 1. August 1962 ( GVBl. S. 179 ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. August 1969 ( GVBl. S. 263 ), der Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) in der Fassung vom 26. November 1968 ( BGBl. I S. 1237 ) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern ( BayGO ) vom 25. Januar 1952 ( BayRS I S. 461 ) erläßt die Stadt Sulzbach-Rosenberg, Landkreis Sulzbach-Rosenberg, die von der Regierung der Oberpfalz mit EntschlieÙung vom 14. Juni 1971 Nr. II 11-1191 SUL 101 genehmigte

## S a t z u n g

Über den verbindlichen Bauleitplan ( Bebauungsplan ) für das Baugebiet " Krötensee " in Sulzbach-Rosenberg

### § 1

Der vom Stadtbauamt Sulzbach-Rosenberg angefertigte Bauleitplan ( Bebauungsplan ) vom 6. April 1970 in der am 15. September 1970 und am 16. September 1971 geänderten Fassung für das Baugebiet " Krötensee " wird hiermit aufgestellt.

Der Bebauungsplan mit den Bebauungsvorschriften ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 Bundesbaugesetz ( BBauG ) in Kraft.

Sulzbach-Rosenberg, den 28. September 71

( G e t h )

1. Bürgermeister

S t a d t  
Sulzbach-Rosenberg  
6-62-2a-71 Fe/P

Sulzbach-Rosenberg, 5.10.1971

B e k a n n t m a c h u n g

Betreff: Bauleitplan ( Bebauungsplan ) für das Baugebiet  
" Krötensee " in Sulzbach-Rosenberg

Der vom Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg am 28. September 1971 beschlossene Bauleitplan ( Bebauungsplan ) für das Baugebiet

" Krötensee "

wurde gemäß § 11 BBauG mit Entschließung der Regierung der Oberpfalz vom 14. Juni 1971 Az. Nr. II 11-1191 SUL 101 genehmigt.

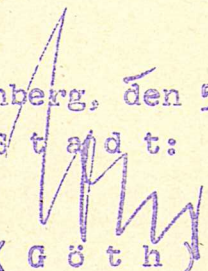
Der genehmigte Bauleitplan ( Bebauungsplan ) liegt nunmehr im Stadtbauamt Sulzbach-Rosenberg, Luitpoldplatz 25, Zimmer 3, dauernd während der üblichen Dienststunden zur Einsichtnahme öffentlich auf.

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

Sulzbach-Rosenberg, den 5. Oktober 1971

S t a d t :

( G ö t h )

1. Bürgermeister 

Vorstehende Bekanntmachung wird im Amtsblatt für den Landkreis Sulzbach-Rosenberg Nr. 36 vom 15. Oktober 1971 und durch Anschlag an den öffentlichen Anschlagstellen bekanntgemacht.

Angeschlagen am : 15. Oktober 1971  
Abgenommen am : 16. November 1971

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

8458 Sulzbach-Rosenberg  
STADT SULZBACH-ROSENBERG  
I.A. 