

# Gestaltungssatzung „Altstadt Sulzbach“

---

Beschlossen in der Stadtratssitzung am 24.06.2025.

Veröffentlicht durch Niederlegung im Referat IV (Baureferat) der Stadtverwaltung (Rathausgasse 2, Zimmer 3) vom 27.06.2025 bis einschließlich 14.07.2025.

Hinweis auf die Niederlegung an den Anschlagstellen in der Zeit vom 27.06.2025 bis einschließlich 14.07.2025.

---

## Präambel

Die Altstadt von Sulzbach erlangte über Jahrhunderte ihre unverwechselbare Gestalt. Spuren ihrer bereits im 8. Jahrhundert begonnenen Besiedlung am Burgberg haben sich bis in die Gegenwart erhalten.

Zeugnisse für die bauliche Entwicklung von der Ortsgründung bis in die Gegenwart sind die Burganlage mit den die Altstadt umschließenden Stadtmauern und die Wallanlagen, der Luitpoldplatz, die Rosenberger Straße, die Neustadt und die Vorstadtbereiche wie das Bachviertel.

Die Altstadt von Sulzbach (mit ihrer Dachlandschaft) zeichnet sich durch eine unverwechselbare Fernwirkung aus. Vom Lauf des Erlbachs steigt die Stadt vom Süden her terrassenförmig an. Aus den vorwiegend zweistöckigen Wohn- und Geschäftshäusern ragen die Burg sowie Kirchen und öffentliche Gebäude wie das Rathaus heraus, die als Landmarken schon aus großer Entfernung erkennbar sind.

Die Gebäude der Altstadt bilden auf Grund ihrer unterschiedlichen Entstehungszeiten unverwechselbare eigene Stadträume und gleichzeitig ein Ensemble. Charakteristisch für dieses Ensemble sind die weitgehend aus Natursteinen der Region errichteten Gebäude, die mit Kalkmörtel verputzten Außenwände, mit roten Dachziegeln gedeckte Walm- und Satteldächer sowie mit Naturstein gepflasterte Straßen und Gassen. Nach einem großen Stadtbrand im frühen 19. Jahrhundert, der die gesamte südliche Hälfte der Stadt zerstört hatte, erfolgte der Wiederaufbau nicht in der bisher üblichen giebelständigen Straßenrandbebauung, vielmehr traufständig. Das hat wie der Verzicht auf Fachwerk und Holzverkleidungen der Außenwände einen wesentlich besseren Brandschutz ermöglicht.

In der analytischen Gesamtschau (Ortsbildanalyse) sind dementsprechend die weitgehend aus Natursteinen der Region errichteten Hauptgebäude und die mit Kalkmörtel einschließlich Sockel verputzten Außenwände für das Altstadtensemble charakteristisch. Sie sind, sofern sie nicht in Naturstein belassen wurden, mit Kalkfarbe gestrichen. Faschen von Türen und Fenstern sind traditionell 12 bis 13 cm breit. Die Fensteröffnungen sind hochständig. Die Fenster sind mehrflügelig in Holz ausgeführt, naturbelassen oder weiß gestrichen. Tür-, Schaufenster- und Toröffnungen sind durch Mauerpfeiler begrenzt. Balkone sind, abgesehen von wenigen Ausnahmen, im sichtbaren Außenbereich nicht vorhanden. Die gesamte Altstadt (Hauptgebäude) ist von Walm- und Satteldächern, die mit roten Dachziegeln eingedeckt sind, geprägt. Orgänge haben keinen Dachüberstand, Brandwände zwischen den Gebäuden stehen über die Dachfläche hinaus und sind mit Dachziegeln abgedeckt. Mit Biberschwänzen ausgeführt sind Kehlen, Schornstein- und Gaubenanschlüsse. Dachgauben besitzen senkrechte Seitenflächen sowie obere Satteldach- oder Schleppdachabschlüsse. Charakteristisch sind Einfriedungen aus Holzmaterial mit senkrecht stehender Lattung sowie Querriegeln. Stützende Pfeiler bestehen aus Holz oder im Bereich der Stadtmauern aus Naturstein. Naturstein ist besonders im Bereich von Stadt- und Stützmauern sichtbar vorhanden. Typisch für die Pflasterung von Straßen und Gassen ist ebenfalls Naturstein.

Auf Grund der hier vorliegenden, besonders schützenswerten Qualität des Orts-, Platz- und Straßenbildes wurde der überwiegende Teil der Altstadt von Sulzbach seit 1975 als Ensemble unter Denkmalschutz gestellt. Im räumlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung befinden sich ca. drei Viertel aller Baudenkmäler der Stadt Sulzbach-Rosenberg. Das entspricht ca. 30 % des Gesamtgebäudebestandes der Altstadt. Sie befinden sich vor allem in den zentralen Lagen der oberen Altstadt, wie der Rosenberger Straße/Luitpoldplatz und Neustadt.

In der vorliegenden Gestaltungssatzung wird der Schutz der historischen Altstadt mit den o.g. Charakteristika in konkrete, verbindliche Leitlinien gefasst.

Das übergeordnete Ziel von Anwendung und Vollzug der Satzungsfestsetzungen ist die Wahrung, Revitalisierung und Pflege des Ensembles Altstadt Sulzbach sowie seines mit der Gestaltungssatzung erfassten unmittelbaren Umfelds.

Dieses Ziel wird u.a. erreicht durch:

1. Schutz und Erhalt der Charakteristika der Altstadt als städtebauliches Ensemble und ihrer historischen Gebäudesubstanz
2. Bestandsgerechte Anpassung der historischen Bausubstanz an heutige konstruktive Erfordernisse sowie kulturelle, demografische und ökologische Anforderungen
3. Nachfrage- und bestandsgerechte Anpassung der vom Leerstand betroffenen und bedrohten Gebäude für neue Nutzungen im Einklang mit dem Ensemble- und Denkmalschutz
4. Erhöhung der Sanierungsaktivitäten zur Rettung der historischen Gebäudesubstanz und der Stärkung der Funktionalität der Altstadt Sulzbach insbesondere als Wohnstandort
5. Rückbau oder Beheben von Gestaltungsmängeln zur Steigerung der Attraktivität und Lebensqualität der Altstadt Sulzbach

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung erlässt die Stadt Sulzbach-Rosenberg auf Grund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) zum Schutz des Stadtbildes sowie zur Gestaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen und baulichen Struktur der Altstadt von Sulzbach folgende

## **Gestaltungssatzung „Altstadt Sulzbach“**

**(Baugestaltungssatzung – örtliche Bauvorschriften)**

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung wird umgrenzt im Süden von der Weiherstraße, dem östlichen Bereich der Brauhausgasse und dem Erlbach, im Westen von dem Fuß der Wallanlage des Schlosses, im Norden von der Nürnberger Straße, den Ortsstraßen Schießstätte und An der Allee sowie im Osten von der Bayreuther Straße, der Adolph-Kolping-Straße und dem Fußweg des Friedhofberges.

Maßgeblich für den räumlichen Geltungsbereich sind die Grenzen, wie sie im vom Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigten Lageplan gekennzeichnet sind (es gilt die Innenkante der Abgrenzungslinie). Der Lageplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieser Gestaltungssatzung.

## **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

Der sachliche Geltungsbereich umfasst nach BayBO genehmigungspflichtige, genehmigungsfreie sowie verfahrensfreie bauliche Maßnahmen. Hierzu zählen:

- Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung sowie den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen von baulichen Anlagen,
- Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben,
- Gestaltung der öffentlich einsehbaren Freiflächen.

## **§ 3 Allgemeine Anforderungen**

Alle baulichen Maßnahmen am historischen Bestand – Umbauten, Instandsetzungsarbeiten, Modernisierungen, sowie der Einfriedungen – sind nach den folgenden Vorschriften so auszuführen, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material, Farbe und Baumasse dem historischen Charakter, der künstlerischen Eigenart und der städtebaulichen Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung entsprechen. Neubauten müssen in ihren Abmessungen und Formen auf den Charakter des Straßen- bzw. Platzumfeldes Bezug nehmen und in ihrem Erscheinungsbild dem räumlichen Gefüge der Altstadt entsprechen. Als Muster und Erläuterung für die Regelung dieser Satzung dient die Gestaltungsfibel „Altstadt Sulzbach“ (s. Anlage 1).

## **§ 4 Erhalt historischer Anlagen**

Historische bauliche Anlagen sind in einer dem Original und dem historischen Stadtbild entsprechenden Art zu erhalten und zu sichern. Baulichen Anlagen der historischen Stadtbefestigung wie Stadtmauern, Wehranlagen und Gräben sind einschließlich ihrer historischen Aufbauten und Türme in ihrer originalen Form zu erhalten, von Nebengebäuden, Carports und sonstigen Überdachungen freizuhalten sowie späteren An- und Umbauten zu beseitigen.

## **§ 5 Bauteile von kulturhistorischem Wert**

Aus kulturhistorischen Gründen erhaltenswerte Details (aus Naturstein, Metall, Keramik, Stuck und Holz), Skulpturen und Reliefs, Türen und Tore, Hauszeichen und Schilder, Gitter und Ausleger, Leuchten, handgefertigte Beschläge, Türgriffe und Glockenzüge, Inschriften und für das Bauwerk typische dekorative Elemente etc. sind bei einem Wiederaufbau von baulichen Anlagen zu bergen, sicher einzulagern und nach erfolgter Aufarbeitung wieder in das neue Bauwerk am entsprechenden Ort einzubauen. Bei einem ersatzlosen genehmigten Abbruch wird eine Wiederverwendung solcher Details im Stadtbild empfohlen. Ihre Dokumentation kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens verlangt werden.

## **§ 6 Außenwände**

(1) Die charakteristischen Arten der Wandoberflächen sind zu erhalten und bei Erneuerung in Form und Materialart des Bestandes wiederherzustellen. Außenwände von Gebäuden sind einheitlich ohne Sockelausbildung zu gestalten. Sie dürfen nur verputzt, Ziehputzprofilierungen an Gesimsen und Gewänden eingeschlossen, oder in Naturstein ausgeführt werden. Der Putz ist bis zur Geländeoberfläche ohne Absatz auszubilden. Bei Bedarf kann im Sockelbereich ein Kellenschnitt ausgebildet werden.

(2) Fensterfaschen sind, sofern sie nicht durch Farbauftrag entstehen bzw. vom Bestand übernommen werden, ca. 13 cm breit auszuführen. Ihre Abgrenzung gegenüber der Wandfläche muss mit einer Schattenfuge oder einem Putzvorsprung von ca. 1 cm ausgeführt werden. Vorhandene Fenstergewände aus Naturstein oder Profilputz sind zu erhalten.

(3) Sichtbar bleibender Naturstein muss dem Altstadtcharakter entsprechen und soll aus heimischen Kalk- und Sandsteinen gefertigt werden. Das gilt gleichfalls für Treppenanlagen und Rampen, die in Verbindung mit Außenwänden vorhanden sind oder neu errichtet werden. Trittstufen sollen eine feingestockte oder scharrierte und damit eine nicht glänzende, matte Oberfläche erhalten. Trittstufen aus Granit können in Abstimmung mit der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat) im Einzelfall zugelassen werden.

(4) Gliedernde Elemente von Außenwänden wie Sockel-, Gurt-, Brüstungs- und Traufgesimse sind nach dem Bestand materialgerecht und detailgenau (Profilformen, Bautiefen) wiederherzustellen. Vorspringende Fassadenelemente können gemauert und mit Ziehputz versehen oder aus Naturstein hergestellt werden. Das gilt auch für Verdachungen von Türportalen und Fenstern.

(5) Für farbliche Gestaltung ist ein Konzept für die Farbgestaltung auf der Grundlage eines Farbbefundes für das jeweilige Gebäude im Zusammenklang mit den Nachbargebäuden bzw. dem Straßenzug zu entwickeln und hieraus in Abstimmung mit der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat) eine konkrete Farbvorgabe für die Außenwände und ihre prägenden Details anzufertigen.

## **§ 7 Fenster**

(1) Die Fensteröffnungen müssen durch Mauerpfeiler getrennt sein und stehende Formate besitzen. Fensterflächen sollen gegenüber der Mauerfläche ca. 12 cm zurücktreten.

(2) Historische Fenster sind zu erhalten und zu sanieren. Neue Fenster sind, wenn möglich, nach historischen Vorbildern herzustellen. Bestehende Fensterunterteilungen (Kämpfer, Stulp, Sprossen etc.) sind zu erhalten. Die Fenster müssen ab 70 cm lichter Breite mindestens aus zwei konstruktiv geteilten Drehflügeln hergestellt sein.

(3) In den Obergeschossen sowie bei Wohnungen in den Erdgeschossen sind nur Fenster in Holzkonstruktion zugelassen, sofern das Gebäude vor 1960 erbaut wurde. In Gebäuden, welche nach 1960 erbaut wurden, sind die bei der Errichtung des Gebäudes verwendeten Fenstermaterialien und -profilstärken zugelassen.

(4) Der Einbau von Regenschutzschienen ist nur zugelassen, wenn diese von hölzernen Wetterschenkeln kaschiert werden.

(5) Als Farben der Fensterkonstruktionen sind Naturholztöne, altweiß und gedeckte Buntfarben sowie ausschließlich matte Oberflächen zulässig.

(6) Fensterbleche sind aus patinierfähigen Metallen (Kupfer, Titanzink), handwerklich gefertigt mit einer gerollten Wulst an der Vorderkante herzustellen.

(7) Zur Verschattung sind Fensterläden aus Holz, soweit sie nicht der Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum zuwider sind, auch ausstellbar, zulässig. Verschattungseinrichtungen mit außenliegenden, sichtbaren Abdeckungen (auf/vor der Fassade montiert) für Rollläden, Raffstores, Markisen, textile Bahnen etc. sind nicht zulässig.

### **§ 8 Außentüren, Tore, Schaufenster**

(1) Außentüren, Tore und Schaufenster sind durch Mauerpfeiler mit einer Breite von ca. 40 cm zuzüglich Putz voneinander zu trennen. Ausgenommen sind große Toranlagen bei Nebengebäuden wie Garagen.

(2) Schaufensteröffnungen sind nach Möglichkeit als stehende Formate, mit einem Rücksprung des Schaufensterrahmens gegenüber der Außenfront und einen Sockel von mindestens 30 cm zulässig. Die Schaufensterrahmen einschließlich der dazugehörigen Ladeneingangstüren sind in Holz oder Metall, mit jeweils nicht glänzenden Oberflächen auszuführen.

(3) Markisen sind zugelassen, wenn sie in geschlossenem Zustand einschließlich der Abdeckung nicht über die Oberfläche der Außenwand vorstehen und sich in Farbigkeit und Material dem Gesamtbild des Hauses unterordnen. Im geöffneten Zustand müssen Markisen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen eine Durchgangshöhe von mindestens 2,50 m besitzen. Über erforderliche Einbruchsicherungen mit Gitteranlagen wird im Einzelfall durch die Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat) befunden.

(4) Für Hauseingangstüren und Tore in Außenwänden sowie Garagentore sind als Materialien Holz zulässig, deren Oberflächen matt auszuführen sind. Der ausschließlich für Hauseingangstüren zugelassene Glaseinsatz ist in seiner Größe auf ca. ein Viertel der Gesamtfläche des Türblatts zu begrenzen.

### **§ 9 Dächer und Dachaufbauten**

(1) Die Dachdeckung ist mit unglasierten, naturroten Biberschwanzziegeln zulässig.

(2) Ortgänge mit Biberschwanzziegeln sind ohne Abkantung oder Blechkante als Abschluss der Dachfläche auf der darunterliegenden Außenwand in Mörtel zu verlegen. Die Auskragung der Dachfläche über die Außenwand darf nicht breiter als ein Viertel der Breite eines Biberschwanzziegels sein. Brandwände, sind mit in Mörtel verlegten roten Biberschwanzziegeln abzudecken. Firstabdeckungen haben in Biberschwanzart zu erfolgen, sind in Mörtel zu verlegen und dürfen nicht zur Hinterlüftung der Dachhaut genutzt werden. Für die Hinterlüftung von Dachflächen sind Biberlüftungssteine unterhalb der Traufe in Reihenverlegung einzubauen. Baukonstruktiv erforderliche Kehlbleche sind mit Biberschwanzmaterial zu überdecken. Bei der Verlegung der Dämmung auf den Sparren ist der Traufpunkt mit der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat) abzustimmen.

(3) Für Abdeckungen von Erkern sind neben Kupfer, Titanzink (mit ungestrichener Oberfläche) und Bleiabdeckungen nur Bleche in Stehfalzausführung zulässig, die entsprechend gestrichen sind. Die Dachneigung der Erker soll beiderseits der Firstlinie zwischen 42° und 53° liegen.

(4) Dachgauben sind gemäß historischen Vorlagen als abgeschleppte einzelne Dachgauben oder als einzelne Dachgauben mit Satteldach und nur bei einer Dachneigung von 40° und mehr zulässig. Dachgauben sind nicht breiter als ein Sparrenabstand und mit Mindestabstand von einander von 2 Sparrenabständen zulässig. Der seitliche Abstand vom seitlichen Ende einer Dachfläche ist auf mindestens 1,50 m anzulegen, wobei die Gauben insgesamt nur maximal ein Drittel der Firstlänge einnehmen dürfen. Aus gestalterischen Gründen sind Aufdach-Dämmungen und Regenrinnen auf Gaubendächern nicht zulässig. Die seitliche Verkleidung der Gauben ist in Putz auszuführen.

(5) Liegende Dachflächenfenster, mit Ausnahme von Dachluken als Handwerkerfenster sind nur auf von der Straßenseite abgewandten Dachflächen bis zu einer Flächeneinzelgröße von 1,40 m<sup>2</sup> gestattungsfähig. Mehrere Fenster müssen sich eindeutig dem Hauptdach unterordnen.

(6) Kaminköpfe sind zu verputzen.

(7) Aufzugsschächte müssen im Gebäudegrundriss so angeordnet werden, dass sie nicht über die Dachfläche hinausragen.

### **§ 10 Balkone und Bauzubehör**

(1) Balkone zur Straßenfront sind nicht zulässig, ebenso Vordächer aller Art. Zur Sicherung eines 2. Rettungsweges sind auf Dachflächen, die nicht an der Straßenfront liegen, Dacheinschnitte zu Balkonen in Abstimmung mit der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat) gestattungsfähig.

(2) Balkonbrüstungen sind aus Holz- oder Eisenstäben mit mattierten Oberflächen in senkrechter Anordnung herzustellen.

(3) Nicht zulässig sind vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbare Klimaanlage, Lüftungsanlagen, Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen), Wärmepumpen, Freileitungen, Außenantennen und Parabolspiegel auf und an den Gebäuden.

(4) Metallbauteile sind mit patinierfähigem Material auszuführen. Regenfallrohre und -rinnen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

### **§ 11 Einfriedungen**

(1) Zäune sind in senkrechter Lattung auf hölzernen Riegeln zulässig. Als Stützen sind verputzte Mauerpfeiler oder Mauerpfeiler aus vermauertem Bruchstein gestattet.

(2) Zulässig sind verputzte und mit Biberschwanzziegeln gedeckte Einfriedungsmauern.

### **§ 12 Straßen, Wege, Plätze**

(1) Für das Gebiet der Gestaltungssatzung sind für private oder öffentliche Straßen, Wege und Plätze Natursteinpflaster, Natursteinplatten und Asphaltdecken zulässig. Asphaltdecken sind mit Natursteinzeilen zu gliedern bzw. über Schnittgerinne aus Natursteinpflaster zu entwässern.

(2) Die Möblierung öffentlicher Flächen mit Tischen, Stühlen, Bänken, Schirmen, Pflanzbehälter usw. und die Abgrenzungen von Cafes/Gaststätten zum öffentlichen Straßenraum muss zur Straßen- und Platzgestaltung passen. Die Gestaltung vom Verkehrsraum aus einsehbarer Flächen ist mit der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat) abzustimmen. Stadtbildstörende Elemente sind nicht zugelassen.

### **§ 13 Fassadenbeleuchtungen und Leuchtmittel an Fassaden**

(1) Fassadenbeleuchtungen und Leuchtmittel an Fassaden sind nicht störend in Gestaltung und Wirkungen des von ihnen ausgehenden Lichtes sowie in Abstimmung mit der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat) anzubringen.

(2) Lichterketten, LED-Dioden-Lichterketten, -vorhänge, -netze, -girlanden oder ähnliches sind nur temporär zur Weihnachtszeit zugelassen.

### **§ 14 Unterhaltungspflicht**

(1) Befindet sich das Äußere einer baulichen Anlage in einem das Straßen- bzw. Stadtbild verunstaltenden Zustand, so ist es in einem angemessenen Zeitraum, entsprechend den Vorschriften dieser Gestaltungssatzung, zu verändern.

(2) Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das Äußere der auf ihrem Grundstück stehenden Bauwerke, soweit diese von öffentlichen Verkehrsflächen und Plätzen sowie öffentlich zugänglichen Privatstraßen gesehen werden können, in sauberem und einwandfreiem Zustand zu erhalten. Bei grober Vernachlässigung dieser Pflicht, können von der Stadt Sulzbach-Rosenberg Auflagen zur Beseitigung von Missständen in einem vorgegebenen angemessenen Zeitraum erteilt werden.

(3) Ganz oder teilweise unvollendete, unverputzte oder nur zum Teil gestrichene Anlagen, die verunstaltend wirken, müssen auf Verlangen der Stadt Sulzbach-Rosenberg in einem angemessenen Zeitraum vollständig hergestellt werden.

(4) Maßnahmen zur Wertverbesserung der Baukonstruktion und der Nutzung, die sich gestalterisch auf das Erscheinungsbild baulicher Anlagen auswirken (Vollwärmeschutz, Dämmung auf Sparren, sichtbare Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien), unterliegen den Vorgaben dieser Gestaltungssatzung. Sie können genehmigt werden, wenn sie sich auf der Grundlage einer langlebigen konstruktiven Lösung im Einklang mit dem Erscheinungsbild des Hauses, dem der angrenzenden Bebauungen sowie dem Straßen- und Platzbild befinden.

### **§ 15 Bestandteile der Satzung**

Bestandteile dieser Satzung sind:

1. Die Gestaltungsfibel für die Altstadt von Sulzbach (Anlage 1).
2. Der vom Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigte Lageplan des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung „Altstadt Sulzbach“ (Anlage 2).

### **§ 16 Baugenehmigungen, Bauanzeigen und Abweichungen**

(1) Alle gemäß BayBO nicht genehmigungspflichtigen und verfahrensfreien baulichen Maßnahmen an Bauwerken, wie z.B. die Erneuerung oder Instandsetzung des Anstrichs, des Außenputzes, die Herstellung bzw. Veränderung von Fenstern, Türen, Fensterläden, die Veränderung des inneren Gefüges etc. sind der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat) spätestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Auf das Erlaubnisverfahren nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) wird hingewiesen. Über die Anträge zu Erlaubnisverfahren entscheidet die Stadt Sulzbach-Rosenberg.

(2) Den Anträgen und Anzeigen sind zur Beurteilung der jeweiligen Maßnahme ausführliche Planunterlagen, Skizzen und Beschreibungen beizufügen, aus denen insbesondere die Material- und Farbwahl hervorgeht und die Vereinbarkeit mit den Belangen dieser Satzung geprüft werden kann.

(3) Von den Vorschriften dieser Gestaltungssatzung können unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Gestaltungssatzung, das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird. Genehmigungen können befristet und unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Zuständig für die Erteilung einer Abweichung ist die Stadt Sulzbach-Rosenberg.

(4) Stehen Regelungen und Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung im Widerspruch zu Festsetzungen rechtsgültiger Bebauungspläne, so sind die Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplans vorrangig.

### **§ 17 Wiederherstellung eines früheren Zustandes**

Bei Baudenkmalern, an denen ohne Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) Veränderungen gegenüber dem unter Schutz gestellten Zustand vorgenommen wurden, kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes gefordert werden.

Im gesamten Geltungsbereich der Gestaltungssatzung kann im Falle von Veränderungen an baulichen Anlagen, die ohne die notwendige Genehmigung erfolgt sind sowie den Vorgaben der Gestaltungssatzung widersprechen oder anders als genehmigt ausgeführt wurden, die Wiederherstellung des früheren Zustandes gefordert werden. Das gilt auch für Veränderungen, die im Zeitraum vor Inkrafttreten dieser Gestaltungssatzung vorgenommen wurden.

### **§ 18 Ordnungswidrigkeiten**

Wer fahrlässig oder vorsätzlich den Vorschriften dieser Satzung oder einer vollziehbaren Anordnung, die auf dieser Satzung beruht, zuwiderhandelt, kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Ziffer 1 BayBO wegen Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR belegt werden.

### **§ 19 Inkrafttreten**

Diese Gestaltungssatzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung der Stadt Sulzbach-Rosenberg vom 21.10.2002 außer Kraft.

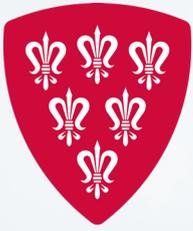
Sulzbach-Rosenberg, den 25.06.2025  
Stadt Sulzbach-Rosenberg

Stefan Frank  
1. Bürgermeister

### **Anlagen**

1. Gestaltungsfibel „Altstadt Sulzbach“ in der Fassung vom 28.05.2025
2. Lageplan des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung „Altstadt Sulzbach“ im M. 1:2500 in der Fassung vom 12.05.2025, angefertigt vom Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg.

# Anlage 1



Stadt  
Sulzbach-  
Rosenberg



**Gestaltungsfibel**  
Altstadt Sulzbach

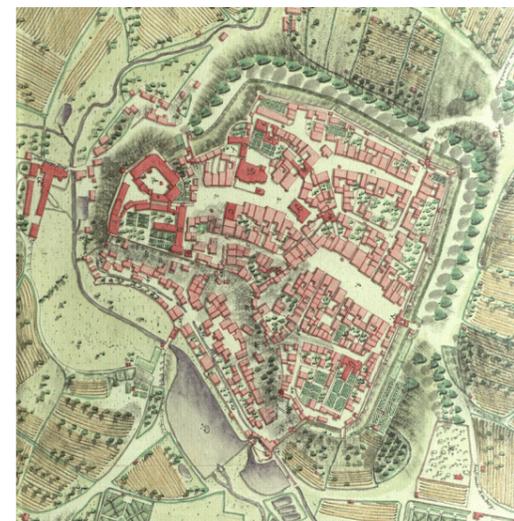


# Inhaltsübersicht

- 3 Inhaltsübersicht
- 5 Vorwort des Bürgermeisters
- 6 Die Altstadt von Sulzbach im Wandel der Geschichte
- 8 Prägnante Orte
- 14 Denkmalschutz
- 16 Satzungsgebiet – Lageplan des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung
- 18 Außengestaltung
- 20 Außenwände
- 22 Außenwand, Farboberflächen
- 24 Fenster
- 26 Außentüren, Tore, Schaufenster
- 28 Dächer und Dachausbauten
- 32 Balkone und Bauzubehör
- 34 Einfriedungen
- 36 Plätze, Straßen und Wege
- 37 Grünflächen
- 38 Möblierung von Freiflächen
- 40 Gestaltungssatzung „Altstadt Sulzbach“
- 51 Impressum



Älteste Stadtansicht aus dem Jahr 1537



Grundriss der Altstadt von Sulzbach mit der Darstellung der Burgmauer und der Wallanlagen



Altstadt Sulzbach - Ansicht von Süden



4 Altstadt Sulzbach  
Luitpoldplatz - Blick zur Neustadt

## Vorwort des 1. Bürgermeisters Stefan Frank



Sehr geehrte Bürger,

Sulzbach-Rosenberg ist eine junge Stadt.

Sulzbach und Rosenberg aber für sich genommen sind alte Nachbarn, nebeneinander gewachsen in langen, wechselhaften Jahrhunderten, schließlich verheiratet unter Umständen, die schon zur Zeit der Eheschließung vielen Einwohnern der neuen Doppelstadt den Blutdruck nach oben trieben.

Natürlich kann man diese lange Geschichte noch heute sehen:

Gerade die Ortskerne legen – hier wie dort – reiches Zeugnis davon ab, wie die alte Residenz der Pfalzgrafen und ihr treuer, dörflicher Gefährte mit den Jahren gewachsen sind. Geplant wurde dabei früher nicht viel.

Dieser Umstand sorgte unter dem Strich gerade in Sulzbach für einigen Verdross. Permanenter Wassermangel und schließlich der große Stadtbrand warfen ein grelles Licht auf Unterlassungen der Gründerväter, während Rosenberg spätestens mit der Entstehung der Maxhütte eilig an Wachstum nachholen musste, was Generationen lang nicht nötig war.

Wir versuchen nun, die Vergangenheit ein Stück weit sichtbar zu halten, jedem der Stadtteile möglichst die Vorgaben zu verschaffen, die seinem Charakter gerecht werden.

Baurecht, Forderungen der Ökologie, der verständliche Wunsch der Bürger, alles möge doch halbwegs bezahlbar bleiben sowie der Gedanke, dass das, was auf der einen Seite gut sein mag, auf der anderen nicht funktionieren kann, machen daraus einen Kraftakt, mit dem wir uns schwertun.

Wie könnte es anders sein?

Diese beiden Fabeln sind ein erster Schritt. Ob wir damit die richtige Richtung einschlagen, das letzte Wort in der Sache gesprochen ist?

Ich bin ehrlich: das weiß ich nicht.

Aber wir werden bei allem für Sie da sein. Sie unterstützen, mit Ihnen lernen und Ideen entwickeln, die unsere gemeinsamen weiteren Schritte bestimmen werden.

Für ein gutes Morgen, in dem wir und unsere Kinder auch das Gestern wiederfinden können.

Für Sulzbach-Rosenberg.

Glück Auf!

# Altstadt von Sulzbach im Wandel der Geschichte

Die Geschichte von Sulzbach begann im 8. Jahrhundert mit der Besiedelung des Burgbergs und dem Bau einer Burg durch den karolingischen Hochadel. Diese diente der Festigung der Macht der Landesherren und dem Schutz von Handelswegen. Zu Beginn des 11. Jahrhunderts erhielten die Grafen zu Sulzbach Burg und Umland durch König Heinrich II. als Schenkung. Die Grafen gehörten zum Hochadel des mittelalterlichen Reiches und waren mit dem Königshaus eng verbunden. Töchter des Grafen Berengar I. wurden durch Heirat deutsche Königin und Kaiserin von Byzanz. 1305 fällt die Grafschaft Sulzbach an die Wittelsbacher, die Herzöge von Bayern. Der spätere Kaiser Ludwig von Bayern und sein Bruder Herzog Rudolf verleihen Sulzbach städtische Privilegien. 20 Jahre danach wird eine Vorstadt erwähnt.

1338 wird der Bergbau in der Region Sulzbach erstmals urkundlich erwähnt. Die Stadt ist befugt, den Bergbau selbständig zu regeln und rechtlich zu verwalten.

Durch die Verpfändung der Stadt 1353 an Kaiser Karl IV. gehört Sulzbach zum Königreich Böhmen und wird Hauptstadt Nordböhmens.

Nach der Landesteilung von 1392 wird Sulzbach erneut bayerisch und drei Jahre später an die pfälzische Linie der Wittelsbacher verpfändet. Hiermit beginnt die Rolle von Sulzbach als Stadt in der Oberpfalz.

Am Ende des Mittelalters grassiert auch in Sulzbach eine verheerende Pest.

Im Jahr 1446 wird die benachbarte Veste Rosenberg zerstört und am Beginn des 16. Jahrhunderts das Sulzbacher Land im Landshuter Erbfolgekrieg verwüstet. Große Teile des Sulzbacher Gebietes gehen verloren.

Als einer der ersten Orte in Bayern führt Sulzbach bereits 1542/43 die Reformation und den evangelischen Gottesdienst ein. Eine erste „Deutsche Schule“ eröffnet. Im Dreißigjährigen Krieg verbün-



Ansicht der westlichen Altstadt mit einstigem Stadtbad - historische Postkarte



Rosenberger Straße - historische Postkarte



Blick zur Neustadt - historische Postkarte



Im Bachviertel - historische Postkarte

dete sich Herzog August von Sulzbach mit König Gustav Adolf von Schweden, dem Bruder seiner Gemahlin.

Vor Kriegsende stirbt die Hälfte der Einwohner von Sulzbach an der Pest.

Mit der Gründung der Buchdruckerei Lichtenthaler im Jahr 1664 beginnt die Entwicklung von Sulzbach als Stadt der Geisteswissenschaften. 1669 erlangte auch die hebräische Druckerei von Abraham Fränkel europäische Bedeutung. Eine rasch wachsende jüdische Gemeinde entstand. Zugleich vollzog sich am Sulzbacher Hof durch Hofrat und Kanzler Christian Knorr von Rosenroth ein kultureller Aufschwung. Es entstand ein Netzwerk europäischer Gelehrsamkeit mit Persönlichkeiten wie Gottfried Wilhelm Leibniz. Diese Zeit endete mit dem Tod des Kanzlers. Die Stadt blieb bis 1791 Regierungssitz. Dieser wurde aufgelöst und das Herzogtum kam zur bayerischen Provinz Oberpfalz. Das Schloss wurde privatisiert.

Ein verheerender Brand zerstörte 1822 die gesamte südliche Hälfte der Stadt.

In der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts vollziehen sich grundlegende Veränderungen: 1850 wird Sulzbach Garnisonsstadt, 1853 wird die Eisenwerksgesellschaft gegründet, 1859 erhält die Stadt Bahnanschluss. Vor und nach 1900 bekommt Sulzbach eine zentrale Wasserversorgung, Kanalisation, elektrischen Strom, gepflasterte Straßen. 1934 wurde Sulzbach mit Rosenberg zur Stadt vereinigt.

In den Jahren 1957/58 entstand anstelle von zwei abgetragenen Bürgerhäusern am Beginn der Neustadt die evangelische Christuskirche.

1977 begann die Sanierung der Altstadt. Zur Minderung des zunehmend störenden ruhenden Verkehrs entstand unter dem Luitpoldplatz die Schlossgarage als Tiefgarage.

Mit der Stilllegung des Eisenbergwerks „Karoline“ 1962 und dem Ende des Stahlwerks Maxhütte im Jahr 2002 gingen tausende Arbeitsplätze verloren. Dadurch hat sich die Situation für Investitionen stark nachteilig gestaltet.

Seit 1989 steht die Altstadt von Sulzbach auf der bayerischen Denkmalliste.

In diesem Gebiet werden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie erforderliche Um- und Neubauten durch eine Gestaltungssatzung geregelt.

## Daten zur politischen und bauhistorischen Entwicklung

**Frühes 8. Jahrhundert**, das Gebiet von Sulzbach wird dauerhaft besiedelt.

**Im 9. Jahrhundert**, der Felssporn am Sulzbach wird befestigt und eine Burg gebaut.

Eine christliche Burgkirche entstand (im Kapellenbau mit Resten erhalten).

Ein „bairischer Nordgau“ mit dem Zentrum Sulzbach war entstanden.

**Um 1000 bis 1188** Burg Sulzbach ist Stammburg der Grafen von Sulzbach. Sie gehören zu den einflussreichsten Familien des deutschen Kaiserreichs.

**1024** Ersterwähnung von Sulzbach. Ansiedlungen bestanden bereits in der Bachniederung.

**1305** Die Burg geht an die Wittelsbacher.

**1353 bis 1373** Sulzbach wird unter Kaiser Karl IV. Hauptstadt von Nordböhmen.

**1505** Die Pfalz Sulzbach entsteht. Die pfälzischen Wittelsbacher schaffen eine Residenz mit kulturellem Rang in Europa.

**1559** Das Gebiet kommt zur Pfalz-Zweibrücken.

**1656 bis 1790** Sulzbach ist Hauptstadt des Fürstentums Pfalz-Sulzbach.

**1791** Die Residenz Sulzbach wird aufgelöst und in die bayerische Provinz Oberpfalz eingegliedert.

**1807** Privatisierung des Schlosses.

**1822** Stadtbrand, große Teile der Altstadt werden vernichtet.

**1850** Sulzbach wird Garnisonsstadt.

**1862** Das Schloss fällt zurück an bayerischen Staat. Es wird darin eine Frauenhaftanstalt eingerichtet.

**1871** Gründung des Deutschen Reichs unter Führung Preußens.

**1918** Abdankung des Deutschen Kaisers und des Bayerischen Königs. Es entsteht der Freistaat Bayern.

**1. Juli 1934** Zusammenlegung der Stadt Sulzbach mit der Gemeinde Rosenberg.

**1945** Einmarsch der US-Armee – Sulzbach wird Teil der amerikanischen Besatzungszone.

**1949** Gründung der Bundesrepublik Deutschland.

**Bis 1972** Sulzbach-Rosenberg ist Kreisstadt des Landkreises Sulzbach-Rosenberg im Regierungsbezirk Oberpfalz mit Sitz in Regensburg. Nachfolgend werden mit der Gebietsreform die Landkreise Amberg und Sulzbach-Rosenberg zusammengelegt. Sitz des Kreistags und des Landratsamtes wird Amberg.



## Prägnante Orte

Auf der ersten erhalten gebliebenen Abbildung von Sulzbach ist bereits die charakteristische Silhouette der heutigen Altstadt deutlich zu erkennen (vergl. Seite 3). Wie bei anderen historischen Städten, die zur Zeit der ersten deutschen Kaiser vor rund eintausend Jahren gegründet wurden, besitzt die Burganlage, das heutige Schloss, einen solitären Charakter. Sie liegt auf einem Felsporn, dessen Umfeld zusätzlich durch in Terrassen angelegte Mauern gesichert wurde. Deutlich sichtbar ist, dass der tief unterhalb des heutigen Schlosses liegende Pulverturm außerhalb dieser Mauern stand. Erkennbar ist ebenfalls die Aue am Erlbach, die sich vom Pulverturm nach Osten erstreckt. Eingebettet in dieses Grün sind kleine Vorstadthäuser, der Ausgangspunkt des heutigen Bachviertels. Das steigt bis zur Höhe des Bergs an. Auf diesem bestimmen Kirchen das Stadtbild. Sie sind zugleich Landmarken, die schon aus großer Entfernung erkennbar waren und Ankommen den Weg zur Stadt wiesen. Für die heutigen Einwohner und



Östlicher Zugang gegenüber dem Rathaus zu der unter dem Luitpoldplatz angelegten Tiefgarage

Besucher bildet der Luitpoldplatz das Zentrum der Altstadt. Von ihm aus dominiert nach Westen das Schloss, zu dem eine Auffahrt als steile Rampe führt (Foto Seite 8 oben). Diese endet an einer Bastion, von der aus mit Geschützen einst feindliche Truppen aus Nürnberger Richtung abgewehrt werden sollten. Sie ist mit dem angrenzenden Schlosshof der am höchsten gelegene öffentliche, die Altstadt prägende Bereich.

Die heutige Gestalt der Altstadt entstand ausgehend von der Burganlage durch eine Ausweitung nach Osten sowie am südlichen Berghang bis zum tief liegenden begrenzenden Erlbach. Bei der Stadtentwicklung bildeten sich prägnante Orte aus. Diese umfassen das Schloss, den Luitpoldplatz, der mit seinem Umfeld das Gebiet zwischen Schloss und Rathaus prägt, sowie die nach Osten anschließende Rosenberger Straße mit Nebenstraßen und -gassen, die das Gelände zwischen Rathaus und Rosenberger Turm umfasst. So wie sich der Luitpoldplatz als ein in sich geschlossener Stadtraum ausgeprägt hat, hatte die Rosenberger Straße ursprünglich ebenfalls den Charakter eines in sich geschlossenen Straßenplatzes. Die Zunahme des Durchgangsverkehrs hat hier das Stadtbild erheblich verändert.

Auch die nachfolgend in der Renaissance entstandene Neustadt erhielt durch ihre umlaufend angeordneten Bürgerhäuser einen geschlossenen und damit prägnanten Charakter. Dieser wurde in den 1950er Jahren durch den Neubau der evangelischen Kirche gesteigert. Der modern gestaltete Turm wurde zu einer der Landmarken der Altstadt, die mit dem hoch gelegenen Bühlviertel im Südosten ihren Abschluss gefunden hat. Zwischen dem Schlossareal und dem Rosenberger Turm sind im Norden und Nordosten der Stadt die Stadtmauer und die davor befindlichen Wallanlagen noch vollständig erhalten. Sie sind als öffentliche Parkanlagen größtenteils zugänglich und als prägnanter Abschluss der Altstadt erlebbar. Zwischen der Stadtmauer und der Neustadt sowie dem Areal der Pfarrkirche St. Marien entstanden schmale Gassen, die in ihrer unverwechselbaren vom Mittelalter geprägten Art erhalten geblieben sind. Mit seinen „prägnanten Orten“ besitzt das unter Schutz gestellte Altstadtensemble einen hohen kulturellen Wert, der durch eine Gestaltungssatzung gesichert wird.



Westlicher Bereich des Luitpoldplatzes mit dem Löwenbrunnen. Im Hintergrund die katholische Pfarrkirche St. Marien



Der Rosenberger Turm bildet den prägnanten Abschluss der Stadtmauer und der Wallanlagen im Osten der Altstadt.



## Luitpoldplatz

Der Luitpoldplatz liegt im ältesten Siedlungsbe-  
reich der Herzogstadt. Blickfang ist an der östli-  
chen Seite das imposante Rathaus, das ab 1456  
errichtet wurde. Gegenüber im Westen liegt die  
ab dem 8. Jahrhundert entstandene und nach  
dem Mittelalter zum Schloss ausgebaute Burg.  
Der Marktplatz mit dem Löwenbrunnen und die  
Pfarrkirche bilden das Zentrum des Platzes. 1822  
führte ein Stadtbrand zur grundlegenden Verände-  
rung des Platzbildes. Das ist an den Platzwänden  
bildenden Gebäuden ablesbar. Giebelständige  
Häuser stammen in ihrer Grundsubstanz noch aus  
dem Mittelalter, die nach dem Brand erforderli-  
chen Neubauten sind meist zweigeschossig an-  
einandergefügte traufständige Gebäude mit tren-  
nenden Brandmauern. Von großer Bedeutung für  
die Lebensqualität in der Altstadt war der Bau der  
Tiefgarage unter der gesamten Platzfläche.



Der Luitpoldplatz wurde in Verbindung mit dem Bau einer Tiefgarage als Haltebereich des ÖPNV neu gestaltet (Bild oben und unten)



## Rosenberger Straße

Die Rosenberger Straße wurde im Mittelalter als  
erste Stadterweiterung östlich vom Luitpoldplatz  
angelegt. Zwischen dem engen Übergang am Rat-  
haus und dem Stadttor im Osten erhielt sie den  
Grundriss eines Straßenplatzes. Bis heute wird sie  
von freistehenden giebelständigen Häusern goti-  
schen Ursprungs geprägt. Nur wenige Gebäude  
mussten nach dem Stadtbrand - in geschlossener  
Bauweise mit zurückversetzter Straßenflucht - er-  
neuert werden. Eine Staffelung der Gebäudefron-  
ten schafft den Eindruck räumlicher Tiefe. Zuneh-  
mender Durchgangsverkehr durch die Altstadt  
zwang zu Veränderungen, durch die der ursprüng-  
liche Platzcharakter verloren ging und ebenso zum  
Abbruch des Rosenberger Tores. Da der Turm für  
das Erscheinungsbild der Stadt als unverzichtbar  
angesehen wird, entstand ein Neubau, der wieder  
einen einprägsamen Straßenabschluss schafft.



Rosenberger Straße  
Blick nach Osten (oben) und Westen (unten)



## Neustadt

Ackerbürgerhäuser prägen das Straßenbild der  
Neustadt. Sie entstand als Stadterweiterung am  
Beginn des 16. Jahrhunderts parallel zur Stadt-  
mauer. Dadurch ergeben sich ein westlicher und  
abgewinkelt ein östlicher Teil der Straße. Vorwie-  
gend traufständige Gebäude prägen die Strafen-  
fluchten. Die einstigen Dominanten, das Neutor  
als östlicher Abschluss und markante Häuser im  
Westen, sind nicht mehr vorhanden. Mit dem Bau  
der evangelischen Christuskirche in den fünfziger  
Jahren löste sich die kleinteilige Struktur der west-  
lichen Neustadt auf. Sie wird nun vom markan-  
ten Baukörper der Christuskirche dominiert. Den  
östlichen Abschluss bildet heute am Übergang zur  
Neutorgasse der Knorr-von-Rosenroth-Brunnen.  
Die Kirche und der Platz mit dem Brunnen geben  
der Neustadt den Charakter eines prägnanten Er-  
lebnisbereichs innerhalb der Stadtmauern zurück.



Neustadt  
Blick nach Westen (oben) und Osten (unten)



## Vorstadtgebiete

Vorstadtsiedlungen der von der Burg bestimmten  
Altstadt entstanden bereits zu Beginn des vorigen  
Jahrtausends im Niederungsbereich des heutigen  
Erlbachs und etlicher weiterer Bäche und Quel-  
len. Dieses Gebiet war zwar von Überschwem-  
mungen bedroht, verfügte jedoch gegenüber den  
höher liegenden Altstadtgebieten über frisches  
Quellwasser. Aus der tiefer liegenden Siedlung er-  
weiterte sich das Viertel am Bach bis zur damali-  
gen südlichen Stadtmauer als Wohngebiet. Dabei  
entstanden das Gebiet am Kugelplatz, die Synago-  
genstraße, der Hafnersgraben, die Frühlingsstraße  
und, schon im heutigen Bühlviertel gelegen, die  
Bühlgasse. Es entstanden vorwiegend kleinteilige  
zweigeschossige Zeilenbauten mit Vorstadtcha-  
rakter und dahinterliegenden Gärten. Markante  
Bauten wie die alte Stadtmühle und das ehemali-  
ge Malzhaus sind bis heute erhalten.



Kugelplatz (oben), Bachviertel  
und Bühlviertel (unten)



## An der Stadtmauer

Die Stadtbefestigung durch geschlossene Mauern war an der Nord- und Ostseite bereits zur Gründungszeit der Burg entstanden. Sie wurden kontinuierlich ausgebaut. Am abfallenden Hang zum Bachgebiet gab es nur einzelne Mauern. Bis heute ist die mittelalterliche Anlage aus dem 15. Jahrhundert mit Mauern und Türmen erhalten. Auf der Stadtseite sind an engen Gassen schmale Häuser entstanden, in die Türme und Wehranlagen einbezogen wurden. Mit Türen verschlossene Durchgänge ermöglichen den Zugang zu Abschnitten des Stadtgrabens, in denen Gärten angelegt wurden. In Verbindung mit dem Wiederaufbau des Rosenberger Tores entstand eine öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz. Weitere öffentliche, mit Natursteinmauern eingefasste Stadtgrabenbereiche liegen auf der Nordseite.



12 Blick auf die Stadtmauer vom Weg „Auf der Schanze“ (oben) und an der Pfarrgasse (unten)



## Wallanlagen

Schon im 9. Jahrhundert wurden zum Schutz und zur Befestigung der Burg Mauern errichtet und Wälle angelegt. In den folgenden Jahrhunderten wurden diese Anlagen erweitert und ausgebaut, um den häufigen Bedrohungen durch feindliche Angriffe besser begegnen zu können. Auch das Bachviertel wurde so in die Befestigungsanlagen einbezogen. Im Gegensatz zu vielen anderen Städten sind diese Befestigungen in Sulzbach bis heute in großem Umfang insbesondere im Norden und Nordosten komplett erhalten geblieben. Sie bestehen aus einer Stadtmauer, einem Stadtgraben und einem hoch aufgeführten Erdwall. In dieser Form besitzen sie eine besondere kulturhistorische Bedeutung. Die Wallanlage ist ein Teil des öffentlichen Grünbereichs und hat große Bedeutung für die Lebensqualität in der Altstadt.



Weg zwischen Wall und Stadtmauer



Historischer Stadtgraben zwischen Wall und Stadtmauer mit Turmbauten Mauern und Wehrtürme bilden eine attraktive Silhouette

**In die Denkmalliste eingetragene Baudenkmäler (Straßen und Hausnummern) innerhalb des Satzungsgebiets**

- Adolph-Kolping-Straße 4
- Auf der Rahm 9
- Bastei 1, 2
- Bergstraße 2
- Bindergasse 2, 4, 5
- Brauhausgasse 10, 17, 22
- Bühlgasse 21, 28a, 30a, 34
- Frühlingstraße 1, 14
- Haagtor 8
- Im Schloss 1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 2, 3, 4
- Klostergasse 2, 4
- Kugelplatz 6, 11, 12
- Kunst-Fischer-Gasse 3, 11, 17
- Lange Gasse 4, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 19, 29, 31, 37, 41, 43, 45, 47
- Luitpoldplatz 2, 4, 5, 6, 7, 13, 16, 18, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25
- Synagogenstraße 9, 10
- Neumarkter Straße 1, 1a
- Neustadt 2, 3, 6, 7, 9, 10, 14, 16, 18, 20, 21, 23, 25
- Neutorgasse 1a, 14, 18
- Obere Bachgasse 35a
- Pfarrgasse 1, 8, 10, 11, 13, 15, 16
- Pfarrplatz 2, 3, 5, 6
- Rathausgasse 1, 2, 3, 4
- Rosenberger Straße 7, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 24, 26, 27
- Spitalgasse 8, 9, 10, 11, 14, 19, 21, 23, 23a
- Untere Bachgasse 8, 16

# Denkmalschutz

Die Altstadt von Sulzbach ist ein Kulturdenkmal. Sie steht seit 1975 als Ensemble unter Denkmalschutz. Geschützt sind bauliche Anlagen oder Teile davon aus vergangener Zeit, darunter auch öffentliche Bereiche und private Gartenanlagen einschließlich Kleinarchitekturen und Kunstwerken. Zum geschützten Ensemble gehören die Einzeldenkmale sowie bauliche Objekte, die im Rahmen der Ensemblewirkung des Orts-, Platz- und Straßenbildes erhaltungswürdig sind.

Kulturdenkmale spiegeln das Leben und den Lebensraum unserer Vorfahren wider und zeugen von ihrem handwerklichen und künstlerischen Können. Heutige Generationen identifizieren sich vor allem auch über Kulturdenkmale mit ihrer Stadt und gestalten auf dieser Grundlage die Zukunft ihrer Lebensumwelt, denn die Zukunft braucht eine konkrete Herkunft.

Im Freistaat Bayern ist der Denkmalschutz gesetzlich geregelt und organisiert. Der Eigentümer eines baulichen Einzeldenkmals (Baudenkmal) bzw. eines Objektes innerhalb eines geschützten Ensembles ist durch das Gesetz verpflichtet, sein bauliches Eigentum entsprechend dem Denkmalcharakter zu schützen und zu erhalten. Er hat die Möglichkeit, dafür fördernde finanzielle Unterstützung und Beratung zu erhalten. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht allerdings nicht, die Entscheidung erfolgt vielmehr auf Grund von pflichtgemäßem Ermessen. Die Kostenbeteiligung geschieht durch die Gewährung von Zuschüssen, die sowohl Privatpersonen als auch kommunalen Gebietskörperschaften, anderen Körperschaften oder Kirchenstiftungen zu Gute kommen. Die Höhe der Beteiligung richtet sich nach dem denkmalpflegerischen Mehraufwand (anfallende, den üblichen Erhaltungsaufwand übersteigende Kosten), der Bedeutung und Dringlichkeit des Falls und nach der Leistungsfähigkeit des Eigentümers. Grundlage jeder Förderung ist ein Antrag beim Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg, das die Aufgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde wahrnimmt und Entscheidungen darüber in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) trifft.



Baudenkmal „Egloffsteinsches Haus“ vor der Sanierung, bei der der äußere Kellerzugang beseitigt wurde.



Baudenkmal „Egloffsteinsches Bürgerhaus“ - erste Bauphase vermutet im 14. Jahrhundert. Nach der Sanierung heute Sitz des Stadtarchivs



Gebäude Bergstraße 8 vor der Sanierung



Das Haus nach der Sanierung



Gebäude Untere Bachgasse 10 und 12 mit Verbindungsbau vor der Sanierung

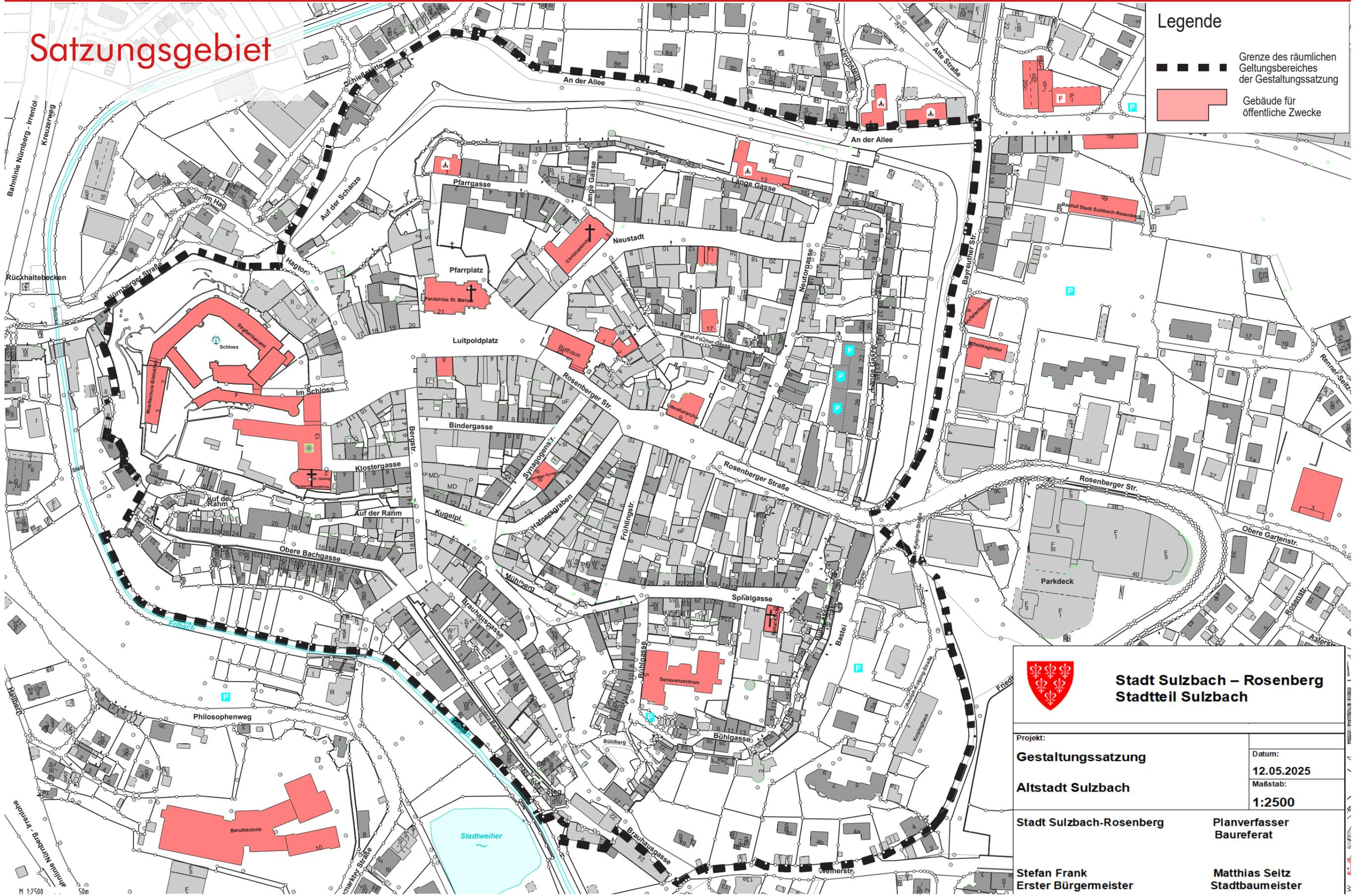


Die sanierten Häuser mit entferntem Verbindungsbau

# Satzungsgebiet

**Legende**

- ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung
- Gebäude für öffentliche Zwecke



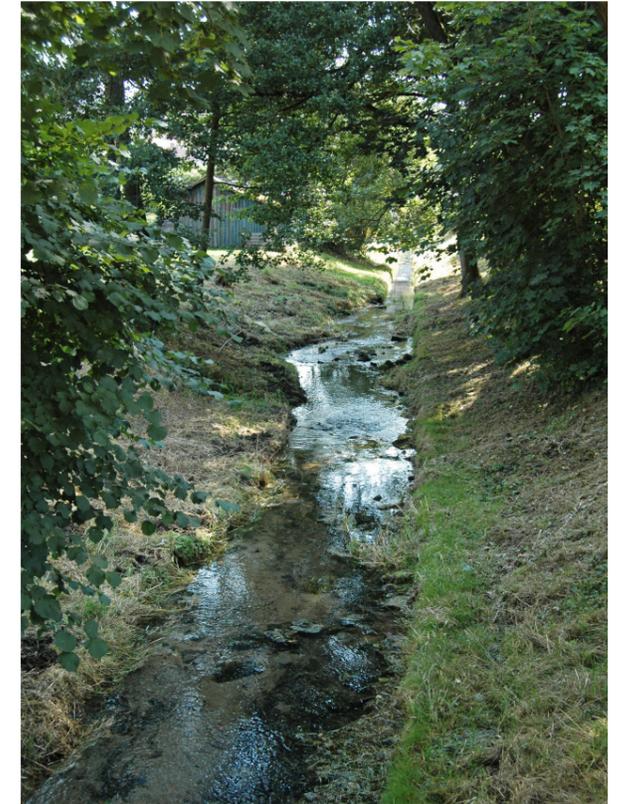
 <p><b>Stadt Sulzbach – Rosenberg Stadtteil Sulzbach</b></p>	
Projekt: <b>Gestaltungssatzung Altstadt Sulzbach</b>	Datum: <b>12.05.2025</b> Maßstab: <b>1:2500</b>
Stadt Sulzbach-Rosenberg Stefan Frank Erster Bürgermeister	Planverfasser Baureferat  Matthias Seitz Stadtbaumeister

# Außengestaltung

Die Altstadt von Sulzbach wurde wegen der Ensemblewirkung ihrer historischen baulichen Anlagen unter Ensembleschutz gestellt. Dieser Schutz umfasst neben den Bauwerken sowie ihrer charakteristischen Ausprägung und ihrer Zuordnung untereinander die erhalten gebliebenen Wallanlagen und Stadtmauern. Sie haben in der auf einem Felsvorsprung entstandenen Altstadt eine besondere Bedeutung, da sie das Erscheinungsbild der Stadtanlage unverwechselbar machen. Besonders wichtig hierfür sind deshalb bauliche Anlagen der historischen Stadtbefestigung wie Stadtmauern, Wehranlagen einschließlich ihrer historischen Aufbauten und Türme sowie Gräben. Ebenso bedeutsam für die Außengestaltung sind die baulichen Anlagen und Freiräume zwischen dem Erlbach und den höher gelegenen Altstadtgebieten.



Blick von Süden auf die Altstadt von Sulzbach. Der Südhang der aus Burg und Vorburg entstandenen Altstadt wurde in Terrassen angelegt.



Der Erlbach im Bereich des Stadtbadgeländes. Die natürliche Ausprägung der Ufer ist wichtig für Stadtbild und Naturschutz.

## Hinweise

- Historische bauliche Anlagen sind in einer dem Original und dem historischen Stadtbild entsprechenden Art zu erhalten und zu sichern.
- Historische bauliche Anlagen sind von Nebengebäuden, Carports und sonstigen Überdachungen sowie späteren An- und Umbauten wie Abgrenzungen gegenüber dem öffentlichen Raum freizuhalten. Die historischen Treppenanlagen im öffentlichen Raum und in privaten Grundstücken sind zu pflegen und nutzbar zu halten.
- Spätere Anbauten an die originalen Stadtmauern und Wehranlagen sowie deren historische Aufbauten sind zu beseitigen.



Auf der Südwestseite der Altstadt bestimmen noch heute Burgmauern, Wehrtürme und Wallanlagen das Stadtbild.



Erhaltenswert:  
Zugang zu der östlichen Wallanlage mit Säulentor



Die ursprüngliche Natursteinkante des Stadtgrabens wurde durch eine Aufmauerung mit Natursteinen ergänzt

# Außenwände

Außenwände von Gebäuden sind einschließlich ihrer Öffnungen und Gliederungen neben der typischen Dachlandschaft die wichtigsten Elemente des Stadtbildes.

Im Gebiet der Gestaltungssatzung sind sie vor allem aus Ziegeln oder gebrochenem Naturstein gemauert und verputzt. Neben dem Außenputz sind Verkleidungen mit gebietstypischem Naturstein vorhanden. Naturstein wird vor allem bei Türge- wänden und Fensterfaschen sowie Gesimsen und anderen Fassadengliederungen genutzt.

Im Bereich der Stadtmauer, bei gemauerten Grundstückseingrenzungen, einzelnen Gebäuden sowie Stützwänden ist Mauerwerk aus gebroche- nem unverputztem Naturstein vorhanden.

Außentreppen vor Gebäudeeingängen sind im Stufenbereich aus Naturstein. ihre seitlichen Brüs- tungen sind wie Außenwände gemauert.



Beispiel für eine Fassadengestaltung mit harmonischer Farbgebung Anordnung der Öffnungen und gliedernden Elemente



Beispiel für ein erhaltenswertes Natursteinrelief



Historische Konstruktionsele- mente sollen sichtbar bleiben



Künstlerisch wertvolle Gestaltungselemente auf Außenwänden sollen erhalten und gepflegt werden

## Hinweise

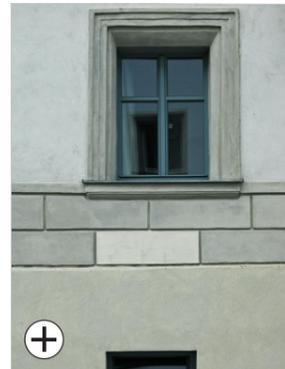
- Die Oberflächen aller baulichen Anla- gen sind in ihrer charakteristischen Art zu erhalten und bei einer Erneuerung in Form und Materialart des Bestandes wiederher- zustellen. Das schließt im Bestand vorhandene Vorsprünge gliedernder Putzelemente wie Faschen sowie Rücksprünge wie Nuten ein.

- Die Wandoberflächen sollen geputzt oder materialsichtig in Naturstein ausge- führt werden

- Bei geputzten Außenwänden sind auch Profilierungen von Gesimsen und Gewän- den in Ziehputz auszuführen, sofern im Befund kein anderes Material nachweisbar ist.



Fehlende Unterhaltung von Aus- senputz: Ursache von Schäden



Gepflegte Außenwand mit Glatt-, Nuten- und Profilputz



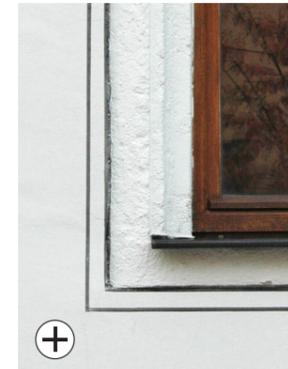
Zu schmale und zurückspringen- de Fensterfaschen



Gut proportionierte Fensterfa- sche mit verblechter Fensterbank



Im Satzungsgebiet ungeeignete Strukturputze



Erhaltenswerte Außenwande- lement aus Naturstein



Ungeeignete Wandoberfläche mit untypischen Materialien



Harmonische Gestaltung von Fensterprofilen und Außenwand

- Es wird eine langlebige Haltbarkeit des Putzes angestrebt. Deshalb muss die Verträglichkeit des Putzmaterials mit dem Material des Mauerwerks sichergestellt werden. Dadurch sollen Schäden durch Materialunverträglichkeit an Putz und Mauerwerk vermieden werden.

- Unverträglichkeit entsteht beispielsweise durch Zementputz auf Mauerwerk, das mit Kalkmörtel hergestellt wurde.

- Unverträglich sind ebenfalls Verkleidun- gen wie fest angefügte Verblendsteine, Fliesen oder Werksteinplatten, da sie die erforderliche Dampfdiffusion vom In- nen- nach dem Außenbereich behindern. Die Folge sind Abplatzungen und nasses Mauerwerk.

- Der typische Außenputz im Satzungsge- biet ist ein in traditioneller Handwerkstech- nik von Hand aufgetragener glatt ausge- riebener oder gescheibter Kalkputz.

- Unzulässig sind dicht abschließende Au- ßenputze und -anstriche, die durch hohen Kunststoffanteil entstehen und ebenfalls die notwendige Dampfdiffusion behindern.

- Unzulässig sind Strukturputze wie Kratz- putz oder gekörnter Putz sowie durch Spachtelung oder Spritzen aufgetragene Putze.

- Unzulässig ist die Ausführung deko- rativer Elemente mit Fliesen, Riemchen, Kunststeinplatten.

# Außenwand Farboberflächen

## Hinweise

- In der Verbindung mit der Putzstruktur hat die Farbigekeit der Anstriche eine besondere Bedeutung für die Außenwirkung von Gebäudewänden und Einfassungsmauern sowie deren Einbindung in den Straßenraum.

- Um bei einer Fassaden-Sanierung den erforderlichen originalen Charakter der Gebäudefarbigkeit zu wahren, ist es erforderlich einen Farbbefund anzufertigen. Dafür werden die aufeinander folgenden Farbschichten früherer Anschlüsse freigelegt, um Rückschlüsse auf die erste Farbgebung der Fassade ziehen zu können.

- Als Grundlage für die Entscheidung über die Farbgestaltung eines Gebäudes können von der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat) ausreichend große Farbproben auf dem gereinigten Altputz bzw. einem Neuputz gefordert werden, um die Wirkung der Farbe im stadträumlichen Umfeld beurteilen zu können.

- Fassadengliederungen durch farbige Malerei sind ebenfalls nach Probeausführungen festzulegen.

- Unzulässig ist die Gestaltung mit gebietsuntypischen Materialien und Techniken wie Fliesen, Verblendungen mit Platten oder Verblendsteine sowie der Einsatz intensiv bunter Farbanstriche.



Farbige Putzfassaden prägen die giebelständigen Häuser in der Neustadt



Mangelnde Unterhaltung ist die Ursache für weitere Schäden



Korrespondenz von Naturstein mit aufgemalter Putzgliederung



Farbprobe auf neuem Putz. Unzulässig: sichtbare Eckschienen



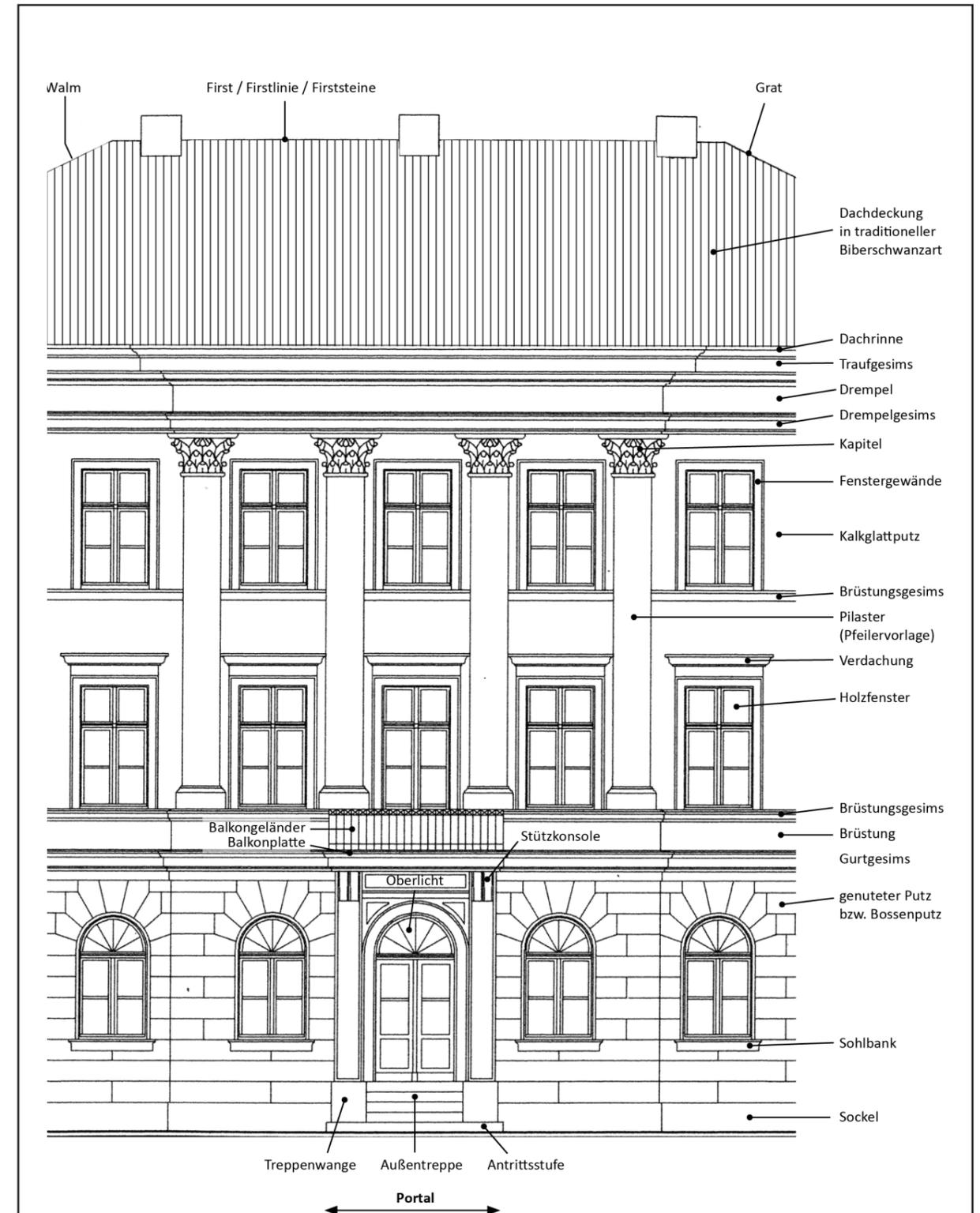
Farbproben mit Kalkanstrichen auf einer historischen Fassade



Beispiel für die Gliederung einer Fassade mit malerischen Mitteln



Kontinuierliche Pflege erhält Außenputz und Dekorelemente



Elemente einer historischen Fassade (Beispiel aus dem 19. Jahrhundert)

# Fenster

Fenster sind mitbestimmend für die Gesamtwirkung einer Fassade sowie den Charakter von Straßen und Plätzen. Deshalb ist der Erhalt der historischen Gestalt der Fenster, die in den öffentlichen Raum wirken, im Gebiet der Gestaltungssatzung unverzichtbar.

Typisch sind hochstehende Fensterformate mit einem geraden oder gewölbten Sturz.

Die Fenster sind durch Mauerpfeiler getrennt und treten gegenüber der Außenfront in der Regel um einen halben Mauerziegel zurück.

Von besonderer Bedeutung für die harmonische Wirkung von Fenstern in der Fassade ist deren Binnengliederung. Hiervon ausgenommen sind Fenster in Gebäuden, welche nach 1960 erbaut wurden. Hier gelten die Fensterformen entsprechend dem Originalentwurf.



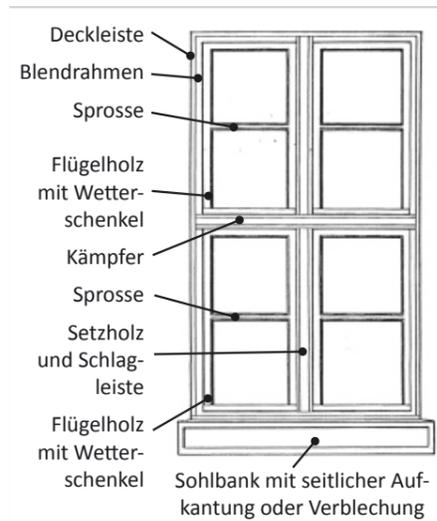
Vorbildlich saniertes Fenster mit ausgerundetem Sturz, Oberlicht und aufgehendem Stulp sowie schmalen Quer- und Ziersprossen



Vermittlung zwischen historischer Fenstergliederung und den heutigen Anforderungen an Wärme- und Schallschutz

- Die Ausführung von Fenstern in Holzmaterial ist in Obergeschossen und bei Wohnungen in Erdgeschossen bindend.
- Die Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat) befindet in Abstimmung mit dem BLfD, ob in nicht einsehbaren rückwärtigen Bereichen diese Bindung aufgehoben werden kann.
- Bei Gebäuden, die nach 1960 errichtet wurden, sind die bei der Errichtung verwendeten Fenstermaterialien und Profilstärken zugelassen.
- Die durch die erhöhten Anforderungen an Wärme- und Schallschutz notwendigen größeren Profilquerschnitte sind mit der ursprünglichen historischen Gestalt der Fenster in Übereinstimmung zu bringen.

## Hinweise



Elemente eines Holzfensters mit äußerer Sohlbank



Unzulässig: Quer liegendes Fenster aus Metallprofilen



Hoch stehendes Fenster mit historischer Binnengliederung



Ungeeignet: Glasbausteine zur Raumbelichtung



Beispiel für die Möglichkeit einer Neugestaltung



Unzulässige Fenstermodernisierung mit Kunststoffmaterial



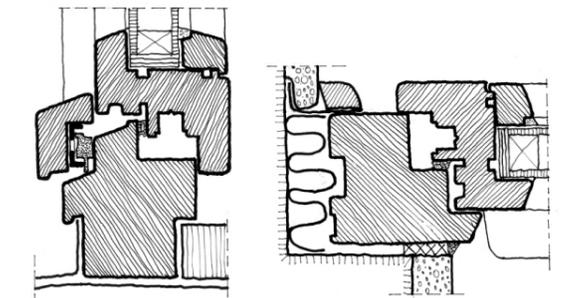
Harmonische Binnengliederung eines Holzfensters



Ungeeignet: Von außen aufgesetzte Rollladenanlage



Günstig für Verschattung und Sicherung: Fensterläden



- Sicherungsmaßnahmen dürfen die äußere Ansicht von Fenstern und Fassaden nicht beeinträchtigen. Innen liegende Rollladeneinrichtungen und zwischen Isolier-scheiben liegende Verschattungsanlagen sind zugelassen.
- Im Satzungsgebiet typisch sind zur Verschattung Fensterläden aus Holz.

# Außentüren Tore Schaufenster

Eingangstüren und Tore sowie Schaufenster liegen aufgrund ihrer Funktion an Zugangswegen im unteren Bereich von Gebäuden.

Sie sind größer als die Fenster von Wohnräumen im Erdgeschoss. Sie bilden zusammen mit den Wandöffnungen in oberen Geschossen eine Einheit und schaffen den im Satzungsgebiet typischen Charakter einer Lochfassade.

Bei dieser ist die Ausbildung von Wandpfeilern zwischen den Öffnungen formprägend.



Portal eines historische Bauwerks mit der Funktion einer Tordurchfahrt zum Hof. Hauszugang und Lichtflächen sind integriert.



Typische Lochfassade eines Wohn- und Geschäftshauses. Tür, Schaufenster und Fenster in den Obergeschossen bilden eine Einheit

## Hinweise

- Außentüren, Tore und Schaufenster müssen die Form eines stehenden Rechtecks haben. Ausgenommen sind große Toranlagen wie Garagen.

- Zulässig sind als Material Holz sowie aus Sicherheitsgründen Metall in matter Oberflächenausführung.

- Der Glaseinsatz in einem Türblatt ist in seiner Art und Form auf den Baustil des Hauses zu beziehen. Seine Größe ist auf 1/3 der Gesamtfläche begrenzt. Zulässig sind als Material Holz sowie aus Sicherheitsgründen Metall in matter Oberflächenausführung.



Unzulässig: zu große Lichtauschnitte und Fliesenrahmen



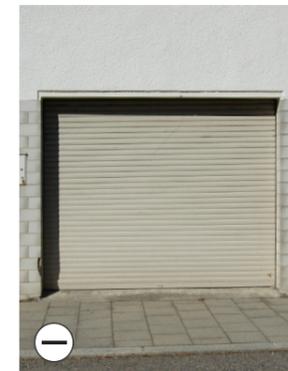
Geeignet: Kleine Sichtöffnung im Türblatt



Unzulässig: Hauseingangstür aus Kunststoffmaterial



Variante zu oben - noch Auswahl und Ersatz



Unzulässig: Garagentor aus Kunststoff und Flieseneinfassung



Historische Toranlage. Ihr Erhalt wird empfohlen



Unzulässig: Kombination von Tür und Schaufenster



Geeignet: Hochformatiges Schaufenster mit Sockel

- Bei Garagen, die durch eine Außenwand ins Gebäude erschlossen werden, ist eine Ausführung in Holz oder matt gestrichenem Metall zugelassen.

- Nicht gestattet ist die Verwendung von Kunststoffmaterialien und glänzenden Oberflächen.

- Die Öffnungen von Schaufenstern und Ladenzugängen untereinander müssen durch Mauerpfeiler mit einer konstruktiven Mindestbreite von 1 1/2 Mauerziegeln getrennt und von der Gebäudekante abgerückt sein.

- Bei Schaufensterrahmen sind ein Rücksprung gegenüber der Außenfront von 1/2 Mauerziegel und ein Sockel von mindestens 30 cm erforderlich. Unzulässig sind Schaufenster, die in der Außenfront bündig angeordnet sind.

- Zum Schutz der Schaufenster vor Sonneneinstrahlung und Witterungseinflüssen sind Markisen zulässig, wenn sie in geschlossenem Zustand einschließlich der Abdeckung nicht über die Wandfläche vorstehen und sich in Farbigkeit und Material dem Gesamtbild des Hauses unterordnen.

- Im geöffneten Zustand müssen Markisen eine Durchgangshöhe von mindestens 2,50 m besitzen und gegenüber der Gehsteigkante mindestens 0,50 m zurückspringen.

- Innenliegende Rollos und Jalousien sind nach Prüfung der Außenwirkung zulässig.

- Über Einbruchsicherungen von Ladenzugängen und Schaufenstern mit Gitteranlagen entscheidet die Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat).

# Dächer und Dachausbauten

Die einheitliche Dacheindeckung mit roten Biberschwanzziegeln ist ein besonderes Merkmal der Dachlandschaft des Satzungsgebiets der Altstadt von Sulzbach.

Hieraus ergeben sich in Verbindung mit der Hanglage der Altstadt eine unverwechselbare Gesamtwirkung und schon aus der Ferne ein charakteristisches Stadtbild.

Hierbei fallen typische Merkmale der Dachlandschaft auf, die durch eine Vielfalt von Sattel- und Walmdächern entstehen. Einzelgauben als stehende oder Schleppegauben schaffen auf ihnen die Akzente. Der Erhalt dieser Besonderheiten und die sich hieraus ergebende städtebaulichen und kulturellen Qualität sind ein wesentliches Anliegen der Gestaltungssatzung.



Dachlandschaft mit roten Biberschwänzen im Kern der Altstadt. Die charakteristische Eindeckung bestimmt das Stadtbild.

## Hinweise

- Als Dacheindeckung sind unglasierte naturrote Biberschwanzziegel verbindlich.
- Ortgänge sind ohne Abkantung oder Blechkante als Abschluss der Dachfläche auf der darunterliegenden Außenwand in Mörtelbett zu verlegen. Der Überstand der Dachfläche über die Außenwand darf nicht breiter als 1/4 der Breite eines Dachziegels sein.
- Brandwände, die über die Dachhaut überstehen, müssen den in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geforderten Überstand erhalten und mit in Mörtelbett verlegten roten Biberschwanzziegeln abgedeckt sein.



Unzulässig: Falsche Dacheindeckung und Gaubenform



Unzulässig: Zu großes und unproportioniertes Zwerchhaus



Unzulässig: Falscher Abschluss und falsche Wandverkleidung



Unzulässig: Solaranlagen auf einsehbaren Dachflächen



Sachgerecht: Äußerer Wirtschaftszugang eines Dachbereichs



Sachgerecht: Einbindung und Abdeckung eines Kamins



Sachgerecht: Schleppehdach und Seitenflächen der Gaube

- Firstabdeckungen haben in Biberschwanzziegelart zu erfolgen, sind in Mörtel zu verlegen und dürfen nicht zur Hinterlüftung der Dachhaut genutzt werden. Für erforderliche Hinterlüftung sind Biberlüftungssteine unterhalb der Traufe in Reihe einzubauen.
- Kehlbleche sind mit Biberschwanzmateri-al zu verdecken.
- Dämmungen auf den Sparren sind zur Hinterlüftung so auszubilden, dass der Gesamteindruck gewahrt bleibt (s. Skizze Seite 31). Die Dachneigung soll beiderseits der Firstlinie zwischen 42 und 53 Grad betragen.
- Gestattungsfähig sind einzelstehende Gauben ab einer Dachneigung von 40 oder mehr Grad. Der Gaubenabstand muss mindestens zwei Sparrenabstände betragen. Eine Gaube darf nicht breiter als ein Sparrenabstand sein. Der Abstand einer Gaube vom seitlichen Dachende muss mindestens 1,50 m betragen.
- Die Ansichtsfläche der Dachgauben muss deutlich geringer sein, als die einsehbare Gesamtfläche des Daches. Die Gesamtbreite aller Gauben darf höchstens 1/3 der Firstlänge betragen. Zwerchgauben oder giebel sind bei traufständigen Gebäuden erlaubt, wenn die Giebelwände zur Fassade bündig liegen.
- Gauben sollen wie das Hauptdach gedeckt werden. Die Verkleidung muss in Putz oder wetterfesten, dem Putz entsprechenden Platten erfolgen.
- Dachflächenfenster sind auf nicht einsehbaren Dachflächen bis zu einer Flächeneinzelgröße von 1,40 m<sup>2</sup> gestattet. Die Gesamtfläche der Fenster muss sich der Hauptfläche unterordnen.



Typische sach- und denkmalgerechte Details an Dächern und einer Grundstückstrennwand der Altstadt von Sulzbach



Sachgerecht: Anschluss der Dacheindeckung an eine Wand



Sachgerecht: Ortgang einer freistehenden Natursteinwand



Sachgerecht: Breite der Gaube wie ein Sparrenfeld und Abstand von Gauben in der Reihe von mindestens zwei Sparrenfeldern

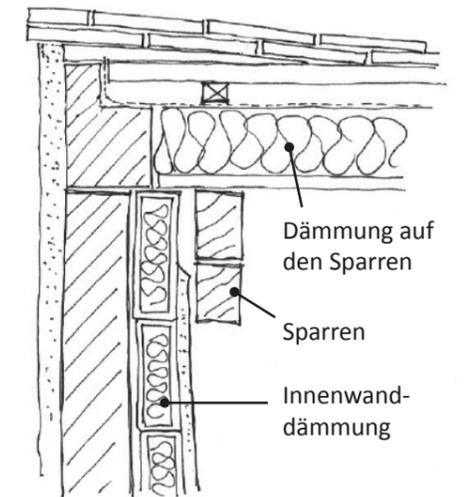


Sachgerecht: Kleines Handwerkerfenster auf der Straßenseite

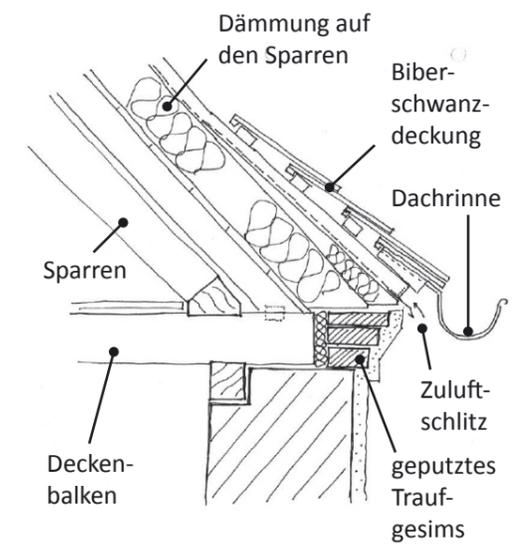


Sachgerecht: Schleppegaupe, Kehlendeckung, Traufbildung

- Fenster für Handwerker sowie zur Belichtung und Belüftung sind bis maximal 0,50 m Breite und 0,60 m Höhe zulässig.



Denkmalgerechte Ortgangausbildung in Verbindung mit einer Dämmung auf den Sparren sowie einer Innenwanddämmung der zu gering bemessenen äußeren Giebelwand des Dachbereichs



Prinzip der Hinterlüftung einer Dachhaut auf einer Dämmschicht auf dem Dachsparren

# Balkone und Bauzubehör

Balkone sind in der Altstadt von Sulzbach nicht typisch. Sie treten im Einzelfall als Schmuckelement über Portalen repräsentativer Gebäude auf. In Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen sind sie im öffentlich nicht einsehbaren Bereich zulässig, wenn sie mit der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat) abgestimmt wurden. Bauzubehör wie Balkongitter, Geländer von Außentreppen und Rampen, sichernde Handläufe, Schuhabstreicher sowie außen sichtbare konstruktive Decken- und Wandanker werden in der Altstadt traditionell aus geschmiedetem Eisen oder Profilstahl gefertigt. Zum Bauzubehör zählen ebenso Standrohre von Dachentwässerungen sowie Bodeneinläufe für Niederschläge.



Schmiedeeiserne Balkonanlage an einem historischen Gebäude als Akzent über dem Portal



Sachgerechte Sanierung mit Schmiedeeisen und Naturstein



Geeignete Modernisierung mit Geländeranlage aus Profilstahl und gestocktem Sichtbeton



Balkonanlage an einer repräsentativen Fassade als Rekonstruktion nach einer historischen Abbildung

## Hinweise

- Balkone sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Sie dürfen wie ebenfalls Vordächer nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.
- Soll für die private Nutzung Wohnraum im Dachbereich ausgebaut werden, sind nicht vom öffentlichen Bereich aus sichtbare Dacheinschnitte nach einer Einzelfallprüfung zur Sicherung eines 2. Rettungsweges Balkone zulässig.
- Die Realisierung muss mit Bauelementen, Materialien und Farben erfolgen, die für Außenwände, Dächer und Fenster von der Gestaltungssatzung vorgegeben sind.



Handgriff aus Schmiedeeisen zur Sicherung einer Treppenanlage



Handlauf aus Stahlrohr als Treppensicherung



Schuhabstreicher - ein erhaltenswertes Baudetail



Traditionell geformte Absturzsicherung aus Schmiedeeisen



Unzulässige Balkonbrüstung aus dekorativer Bretterware



Unzulässige Ausführung von Fall- und Standrohr (Kunststoff)



Dauerhafte Ausführung von Standrohr und Abdeckung

- Balkonbrüstungen sind aus Holz oder Eisenstäben in senkrechter Anordnung in einer der Gestaltungssatzung entsprechenden Weise herzustellen.
- Parabolspiegel dürfen nur dort angebracht werden, wo sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.
- Regenfallrohre etc. müssen eine nicht-glänzende Oberfläche aufweisen wie natürliche Patina von Kupfer und Titanzink oder matt gestrichen sein.
- Standrohre aus Kunststoffmaterial sind nicht zugelassen.

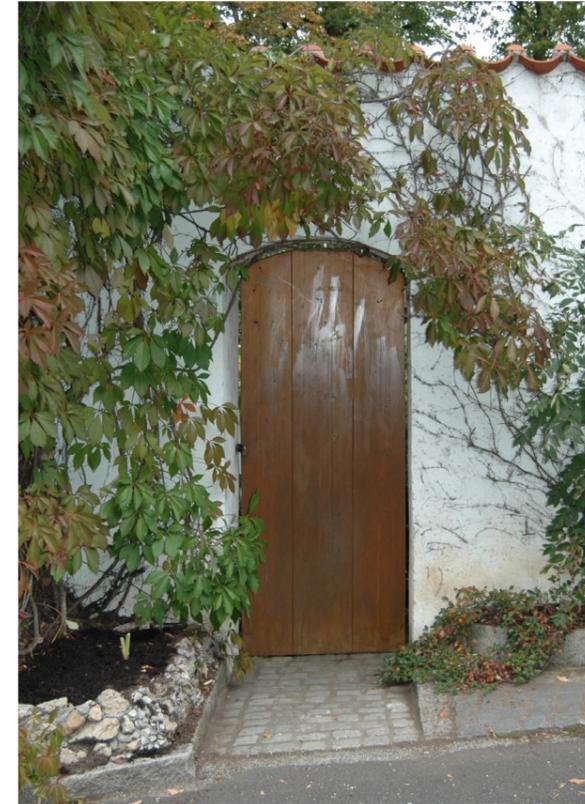
# Einfriedungen

Einfriedungen sind Trenn- und Bindeglieder zwischen öffentlichen und privaten Bereichen beziehungsweise zwischen privaten Grundstücken. Im Satzungsgebiet haben sie eine wichtige gestalterische Funktion, da bei einer Lage am öffentlichen Raum ihr Material, ihre Gestaltung sowie ihr Erhaltungszustand aus unmittelbarer Nähe wahrgenommen werden.

Im Altstadtbereich sind Einfriedungen überwiegend aus Naturbruchstein oder verputztem Mauerwerk errichtet beziehungsweise bestehen aus einem Natursteinsockel mit geputzter Aufmauerung oder einem aufgesetzten Zaun aus Holz oder Schmiedeeisen.



Sachgerecht: Grundstückseinfriedung aus geputztem Mauerwerk mit einem Zufahrtstor aus Holz mit senkrechter Verbretterung.



Einfriedungsmauer mit hölzerner Durchgangstür und Pflasterweg



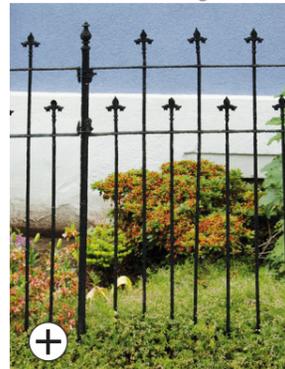
Einfriedung im Stadtmauerbereich. Geputztes Mauerwerk mit Abdeckung aus roten Biberschwanzziegeln

## Hinweise

- Holzzäune sind in senkrechter Lattung auf hölzernen Riegeln auszuführen. Als Stützen sind Mauerpfeiler, verputzt oder unverputzt in Bruchstein errichtet, bzw. hinter den Riegeln liegende matt gestrichene Metallstützen gestattet.
- Nicht gestattet sind Jägerzäune (kreuzweise Lattung), waagerechte Verbretterungen sowie ornametal geschnittene und senkrecht montierte Bretter.
- Historische Zäune aus Schmiedeeisen sind zu erhalten und zu pflegen.



Ungeeignet: Einfriedung aus maschinell gefertigtem Metallgitter



Beispiel für eine sachgerechte Einfriedung aus Schmiedeeisen



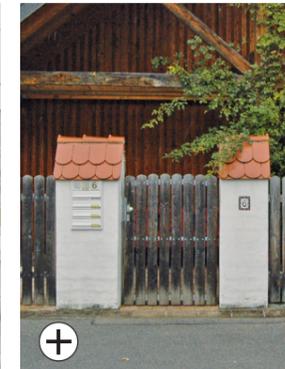
Unzulässig: Jägerzaun aus Holz und Gehölz aus Thujapflanzen



Sachgerecht: Hecke für Formschnitt aus heimischem Gehölz



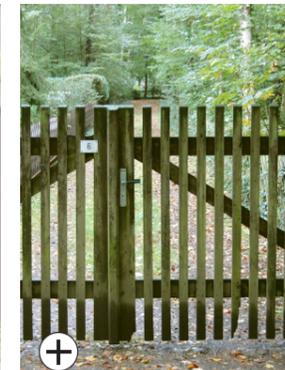
Ungeeignet: Formsteine, Betonplatten, Dekorgitter aus Metall



Sachgerecht: geputzte Pfeiler und Biberschwanzabdeckung



Ungeeignet: dekorative Bretter auf Metallriegel geschraubt



Sachgerecht: Tor aus senkrechter Holzlattung auf Holzriegeln

- Neu angefertigte Metallzäune müssen den im Gebiet typischen Formen, insbesondere dem Stil des Hauses entsprechen und dürfen keine modischen Dekorationselemente besitzen. Sie sind matt zu streichen. Maschendrahtanlagen und Stabgitterzäune sind unzulässig und können nur in Verbindung mit regionaltypischen Heckengehölzen genutzt werden.
- Ungeeignet sind exotische Gehölze wie Thuja oder Säulenwacholder.
- Einfriedungsmauern, die nicht aus Natursteinen bestehen, sind zu verputzen und mit roten Biberschwanzziegeln abzudecken.
- Gebäudetrennmauern müssen einschließlich Türen niedriger als die angrenzenden Erdgeschosszonen sein.

# Plätze, Straßen und Wege

Für die öffentliche Ausstrahlung einer Stadt sind die Materialqualität und der Erhaltungszustand von Straßen, Plätzen und Wegen von großer Bedeutung.



Für die im Satzungsgebiet häufigen Platzschrägen und Rampenwege sind Oberflächen aus Naturstein am besten geeignet.



Straßenzugang eines Hauses mit nicht dauerhaften Materialien



Gepflasterte Zuwegung und Vorbereich eines Hauszugangs



Uneinheitliche Ausbesserung eines Straßenbelags



Einfassung einer asphaltierten Straße mit Pflasterstrandstreifen



Fehlerhaft: Anbindung einer Asphaltdecke an ein Schnittgerinne



Verbindung von gepflastertem Schnittgerinne mit Pflasterfläche

## Hinweise

- Für das Gebiet der Gestaltungssatzung sind für private oder öffentliche Plätze, Straßen und Wege Beläge erforderlich, die dem Charakter des Stadtraums entsprechen und für die unterschiedlichen innerörtlichen Verkehrsanforderungen eine langlebige Qualität besitzen.
- Verbindendes Element bei verschiedenen Belagsformen sind in einer, zwei oder drei Reihen versetzte Pflastersteine aus Granit. Dabei soll geborgenes historisches Material an geeigneten Orten wieder eingesetzt werden.
- Neuanlagen und Instandsetzungen von Straßen, Plätzen und Zuwegungen sind mit Natursteinpflaster, -platten und ergänzend bei entsprechender Fläche in Asphalt auszuführen.
- Asphaltdecken sind mit Natursteinzeilen zu gliedern bzw. über Schnittgerinne aus Natursteinpflaster zu entwässern.

# Grünflächen

In der eng bebauten Altstadt von Sulzbach ist natürliches Grün ein besonderes wertvolles Gut, denn Flächen, auf denen es wachsen kann, gibt es innerhalb der einstigen Stadtmauern nur wenige. Neben den öffentlichen von der Stadt betreuten Grünbereichen können private Grundstückseigentümer einen wichtigen Beitrag dafür leisten, dass durch blühende Gehölze, Stauden und Sommerblumen zur eigenen und der Freude anderer Stadtbewohner und Besucher positive Wirkungen im Stadtraum entstehen, die den Wechsel der Jahreszeiten auch im Altstadtbereich erlebbar machen. Grün in der Stadt dient ebenso der Ökologie und hilft der Tierwelt, ihren Lebensraum in der Altstadt zu erhalten.



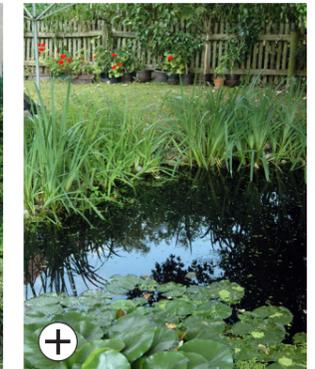
Beispiel für Gestaltung eines Grünbereichs im Zentrum der Altstadt mit Kleingehölzen und Stauden auf einer Rasenfläche.



Beispiel für einen blühenden Akzent in einem öffentlich einsehbar privaten Gartenbereich



Einsehbares Privatgrundstück mit ungeeigneter Abgrenzung



Einsehbares Privatgrundstück mit gestalteter Wasserfläche



Beispiel für die mit blühenden Pflanzen gestaltete Einfassung eines Einzeldenkmals

## Hinweise

- Die dauerhafte Bepflanzung der Grünbereiche soll mit einheimischen Gehölzen und Stauden erfolgen. Hierbei ist die Wuchsform vor allem bei Bäumen und großen Gehölzen zu beachten, da diese zur Verschattung des Grundstücks und zu Schäden im Bereich baulicher Anlagen führen können.
- Vorgärten vermitteln zwischen privatem und öffentlichem Bereich. Ungeeignet sind exotische Gehölze sowie Nadelbäume und hoch wachsende Laubbäume, die die Wirkung eines Hauses beeinträchtigen und zu hohem Laubanfall im öffentlichen Bereich führen.

# Möbliering von Freiflächen

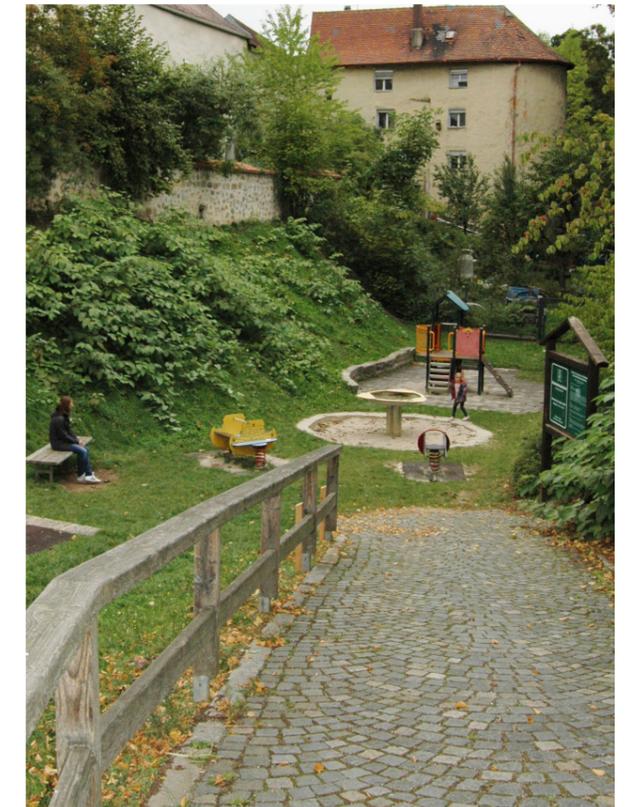
Stadtmöbliering umfasst dauerhaft und temporär installierte Objekte auf kommunalen und privaten Freiflächen im öffentlich einsehbaren Raum. Dazu gehören Freisitze vor Ladenlokalen, Ruhebänke, Wartehäuschen sowie Beleuchtungsanlagen für Straßen und Plätze. Ruhebänke sind vor allem in den Bereichen der Wallanlagen und auf öffentlichen Plätzen, beispielsweise in Verbindung mit Amtsgebäuden, Brunnen oder an Halteplätzen des öffentlichen Verkehrs wie Wartehäuschen vorhanden. Die Möbliering des Stadtraums hat für die Lebensqualität der Einwohner sowie die Erlebnisqualität von Besuchern der Stadt eine große Bedeutung.



Sitzbank am Knorr-von-Rosenroth-Brunnen. Die Bank ist so aufgestellt, dass sich ein attraktiver Blick in die Neustadt ergibt



Die Rosenberger Straße ist beispielhaft mit Grünanlagen und Straßenbeleuchtung gestaltet. Sitzbereiche müssen sich zuordnen



Kinderspielbereich und Freisitz in den Wallanlagen

## Hinweise

- Der gestalterische Anspruch, der für feste bauliche Anlagen im Satzungsgebiet gilt, ist ebenfalls für festangeordnete und für die während einer Saison aufgestellten Stadtmöbel hinsichtlich Form, Material und Farbigkeit verbindlich.
- Die Abgrenzung von Freisitzen vor Ladenlokalen gegenüber dem allgemeinen öffentlichen Raum darf keine Abschirmung mit blickabweisenden Materialien sein.
- Abgrenzungen von Freisitzen dürfen für den Zugang von Personen keine Gefahr darstellen.



Ungeeignet: Mischung unterschiedlichster Sitzmöbel vor einem Ladenlokal-Freisitz



Ungeeignet: Blumenkübel zwingen über „Stolperstufen“ bei Betreten und Verlassen des Freisitzes



Stadttypisch: Historische Auslegerleuchte aus Gusseisen



Moderne geeignete Fassung einer Auslegerleuchte



Harmonisch: In den Stadtraum des Luitpoldplatzes eingefügte Bushaltestelle mit Schutzdach und Informationsflächen



Beispielhaft: Einheitliche Gestaltung eines Freisitzes mit historischem Tisch und passenden Korbmöbeln



Beispielhaft: Gartenfreisitz mit Sonnenschutzschirm, befestigtem Stellplatz im Rasen und Grünstreifen an der gemauerten Einfriedung

# Gestaltungssatzung „Altstadt Sulzbach“

Beschlossen in der Stadtratssitzung am 24.06.2025.

Veröffentlicht durch Niederlegung im Referat IV (Baureferat) der Stadtverwaltung (Rathausgasse 2, Zimmer 3) vom 27.06.2025 bis einschließlich 14.07.2025.

Hinweis auf die Niederlegung an den Anschlagstellen in der Zeit vom 27.06.2025 bis einschließlich 14.07.2025.

## Präambel

Die Altstadt von Sulzbach erlangte über Jahrhunderte ihre unverwechselbare Gestalt. Spuren ihrer bereits im 8. Jahrhundert begonnenen Besiedlung am Burgberg haben sich bis in die Gegenwart erhalten. Zeugnisse für die bauliche Entwicklung von der Ortsgründung bis in die Gegenwart sind die Burganlage mit den die Altstadt umschließenden Stadtmauern und die Wallanlagen, der Luitpoldplatz, die Rosenberger Straße, die Neustadt und die Vorstadtbereiche wie das Bachviertel.

Die Altstadt von Sulzbach (mit ihrer Dachlandschaft) zeichnet sich durch eine unverwechselbare Fernwirkung aus. Vom Lauf des Erlbachs steigt die Stadt vom Süden her terrassenförmig an. Aus den vorwiegend zweistöckigen Wohn- und Geschäftshäusern ragen die Burg sowie Kirchen und öffentliche Gebäude wie das Rathaus heraus, die als Landmarken schon aus großer Entfernung erkennbar sind.

Die Gebäude der Altstadt bilden auf Grund ihrer unterschiedlichen Entstehungszeiten unverwechselbare eigene Stadträume und gleichzeitig ein Ensemble. Charakteristisch für dieses Ensemble sind die weitgehend aus Natursteinen der Region errichteten Gebäude, die mit Kalkmörtel verputzten Außenwände, mit roten Dachziegeln gedeckte Walm- und Satteldächer sowie mit Naturstein gepflasterte Straßen und Gassen. Nach einem großen Stadtbrand im frühen 19. Jahrhundert, der die gesamte südliche Hälfte der Stadt zerstört hatte, erfolgte der Wiederaufbau nicht in der bisher üblichen giebelständigen Straßenrandbebauung, vielmehr traufständig. Das hat wie der Verzicht auf Fachwerk und Holzverkleidungen der Außenwände einen wesentlich besseren Brandschutz ermöglicht.

In der analytischen Gesamtschau (Ortsbildanalyse) sind dementsprechend die weitgehend aus Natursteinen der Region errichteten Hauptgebäude und die mit Kalkmörtel einschließlich Sockel verputzten Außenwände für das Altstadtensemble charakteristisch. Sie sind, sofern sie nicht in Naturstein belassen wurden, mit Kalkfarbe gestrichen. Faschen von Türen und Fenstern sind traditionell 12 bis 13 cm breit. Die Fensteröffnungen sind hochständig. Die Fenster sind mehrflügelig in Holz ausgeführt, naturbelassen oder weiß gestrichen. Tür-, Schaufenster- und Toröffnungen sind durch Mauerpfeiler begrenzt. Balkone sind, abgesehen von wenigen Ausnahmen, im sichtbaren Außenbereich nicht vorhanden. Die gesamte Altstadt (Hauptgebäude) ist von Walm- und Satteldächern, die mit roten Dachziegeln eingedeckt sind, geprägt. Ortsgänge haben keinen Dachüberstand, Brandwände zwischen den Gebäuden stehen über die Dachfläche hinaus und sind mit Dachziegeln abgedeckt. Mit Biberschwänzen ausgeführt sind Kehlen, Schornstein- und Gaubenanschlüsse. Dachgauben besitzen senkrechte Seitenflächen sowie obere Satteldach- oder Schleppdachabschlüsse. Charakteristisch sind Einfriedungen aus Holzmaterial mit senkrecht stehender Lattung sowie Querriegeln. Stützende Pfeiler bestehen aus Holz oder im Bereich der Stadtmauern aus Naturstein. Naturstein ist besonders im Bereich von Stadt- und Stützmauern sichtbar vorhanden. Typisch für die Pflasterung von Straßen und Gassen ist ebenfalls Naturstein.

Auf Grund der hier vorliegenden, besonders schützenswerten Qualität des Orts-, Platz- und Straßen-

bildes wurde der überwiegende Teil der Altstadt von Sulzbach seit 1975 als Ensemble unter Denkmalschutz gestellt. Im räumlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung befinden sich ca. drei Viertel aller Baudenkmäler der Stadt Sulzbach-Rosenberg. Das entspricht ca. 30 % des Gesamtgebäudebestandes der Altstadt. Sie befinden sich vor allem in den zentralen Lagen der oberen Altstadt, wie der Rosenberger Straße/Luitpoldplatz und Neustadt.

In der vorliegenden Gestaltungssatzung wird der Schutz der historischen Altstadt mit den o.g. Charakteristika in konkrete, verbindliche Leitlinien gefasst.

Das übergeordnete Ziel von Anwendung und Vollzug der Satzungsfestsetzungen ist die Wahrung, Revitalisierung und Pflege des Ensembles Altstadt Sulzbach sowie seines mit der Gestaltungssatzung erfassten unmittelbaren Umfelds.

Dieses Ziel wird u.a. erreicht durch:

1. Schutz und Erhalt der Charakteristika der Altstadt als städtebauliches Ensemble und ihrer historischen Gebäudesubstanz
2. Bestandgerechte Anpassung der historischen Bausubstanz an heutige konstruktive Erfordernisse sowie kulturelle, demografische und ökologische Anforderungen
3. Nachfrage- und bestandgerechte Anpassung der vom Leerstand betroffenen und bedrohten Gebäude für neue Nutzungen im Einklang mit dem Ensemble- und Denkmalschutz
4. Erhöhung der Sanierungsaktivitäten zur Rettung der historischen Gebäudesubstanz und der Stärkung der Funktionalität der Altstadt Sulzbach insbesondere als Wohnstandort
5. Rückbau oder Beheben von Gestaltungsmängeln zur Steigerung der Attraktivität und Lebensqualität der Altstadt Sulzbach

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung erlässt die Stadt Sulzbach-Rosenberg auf Grund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) zum Schutz des Stadtbildes sowie zur Gestaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen und baulichen Struktur der Altstadt von Sulzbach folgende

# Gestaltungssatzung „Altstadt Sulzbach“

(Baugestaltungssatzung – örtliche Bauvorschriften)

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung wird umgrenzt im Süden von der Weiherstraße,

dem östlichen Bereich der Brauhausgasse und dem Erlbach, im Westen von dem Fuß der Wallanlage des Schlosses, im Norden von der Nürnberger Straße, den Ortsstraßen Schießstätte und An der Allee sowie im Osten von der Bayreuther Straße, der Adolph-Kolping-Straße und dem Fußweg des Friedhofberges. Maßgeblich für den räumlichen Geltungsbereich sind die Grenzen, wie sie im vom Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigten Lageplan gekennzeichnet sind (es gilt die Innenkante der Abgrenzungslinie). Der Lageplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieser Gestaltungssatzung.

## § 2 Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfasst nach BayBO genehmigungspflichtige, genehmigungsfreie sowie verfahrensfreie bauliche Maßnahmen. Hierzu zählen:

- Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung sowie den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen von baulichen Anlagen,
- Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben,
- Gestaltung der öffentlich einsehbaren Freiflächen.

## § 3 Allgemeine Anforderungen

Alle baulichen Maßnahmen am historischen Bestand – Umbauten, Instandsetzungsarbeiten, Modernisierungen, sowie der Einfriedungen – sind nach den folgenden Vorschriften so auszuführen, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material, Farbe und Baumasse dem historischen Charakter, der künstlerischen Eigenart und der städtebaulichen Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung entsprechen. Neubauten müssen in ihren Abmessungen und Formen auf den Charakter des Straßen- bzw. Platzumfeldes Bezug nehmen und in ihrem Erscheinungsbild dem räumlichen Gefüge der Altstadt entsprechen. Als Muster und Erläuterung für die Regelung dieser Satzung dient die Gestaltungsfibel „Altstadt Sulzbach“ (s. Anlage 1).

## § 4 Erhalt historischer Anlagen

Historische bauliche Anlagen sind in einer dem Original und dem historischen Stadtbild entsprechenden Art zu erhalten und zu sichern. Baulichen Anlagen der historischen Stadtbefestigung wie Stadtmauern, Wehranlagen und Gräben sind einschließlich ihrer historischen Aufbauten und Türme in ihrer originalen Form zu erhalten, von Nebengebäuden, Carports und sonstigen Überdachungen freizuhalten sowie späteren An- und Umbauten zu beseitigen.

## § 5 Bauteile von kulturhistorischem Wert

Aus kulturhistorischen Gründen erhaltenswerte Details (aus Naturstein, Metall, Keramik, Stuck und Holz), Skulpturen und Reliefs, Türen und Tore, Hauszeichen und Schilder, Gitter und Ausleger, Leuchten, handgefertigte Beschläge, Türgriffe und Glockenzüge, Inschriften und für das Bauwerk typische dekorative Elemente etc. sind bei einem Wiederaufbau von baulichen Anlagen zu bergen, sicher einzulagern und nach erfolgter Aufarbeitung wieder in das neue Bauwerk am entsprechenden Ort einzubauen. Bei einem ersatzlosen genehmigten Abbruch wird eine Wiederverwendung solcher Details im Stadtbild empfohlen. Ihre Dokumentation kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens verlangt werden.

## § 6 Außenwände

(1) Die charakteristischen Arten der Wandoberflächen sind zu erhalten und bei Erneuerung in Form und Materialart des Bestandes wiederherzustellen. Außenwände von Gebäuden sind einheitlich ohne Sockelausbildung zu gestalten. Sie dürfen nur verputzt, Ziehputzprofilierungen an Gesimsen und Gewänden eingeschlossen, oder in Naturstein ausgeführt werden. Der Putz ist bis zur Geländeoberfläche ohne Absatz auszubilden. Bei Bedarf kann im Sockelbereich ein Kellenschnitt ausgebildet werden.

(2) Fensterfaschen sind, sofern sie nicht durch Farbauftrag entstehen bzw. vom Bestand übernommen werden, ca. 13 cm breit auszuführen. Ihre Abgrenzung gegenüber der Wandfläche muss mit einer Schattenfuge oder einem Putzvorsprung von ca. 1 cm ausgeführt werden. Vorhandene Fenstergewände aus Naturstein oder Profilputz sind zu erhalten.

(3) Sichtbar bleibender Naturstein muss dem Altstadtcharakter entsprechen und soll aus heimischen Kalk- und Sandsteinen gefertigt werden. Das gilt gleichfalls für Treppenanlagen und Rampen, die in Verbindung mit Außenwänden vorhanden sind oder neu errichtet werden. Trittstufen sollen eine feinstockte oder scharrierte und damit eine nicht glänzende, matte Oberfläche erhalten. Trittstufen aus Granit können in Abstimmung mit der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat) im Einzelfall zugelassen werden.

(4) Gliedernde Elemente von Außenwänden wie Sockel-, Gurt-, Brüstungs- und Traufgesimse sind nach dem Bestand materialgerecht und detailgenau (Profilformen, Bautiefen) wiederherzustellen. Vorspringende Fassadenelemente können gemauert und mit Ziehputz versehen oder aus Naturstein hergestellt werden. Das gilt auch für Verdachungen von Türportalen und Fenstern.

(5) Für farbliche Gestaltung ist ein Konzept für die Farbgestaltung auf der Grundlage eines Farbbefundes für das jeweilige Gebäude im Zusammenklang mit den Nachbargebäuden bzw. dem Straßenzug zu entwickeln und hieraus in Abstimmung mit der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat) eine konkrete Farbvorgabe für die Außenwände und ihre prägenden Details anzufertigen.

## § 7 Fenster

- (1) Die Fensteröffnungen müssen durch Mauerpfeiler getrennt sein und stehende Formate besitzen. Fensterflächen sollen gegenüber der Mauerfläche ca. 12 cm zurücktreten.
- (2) Historische Fenster sind zu erhalten und zu sanieren. Neue Fenster sind, wenn möglich, nach historischen Vorbildern herzustellen. Bestehende Fensterunterteilungen (Kämpfer, Stulp, Sprossen etc.) sind zu erhalten. Die Fenster müssen ab 70 cm lichter Breite mindestens aus zwei konstruktiv geteilten Drehflügeln hergestellt sein.
- (3) In den Obergeschossen sowie bei Wohnungen in den Erdgeschossen sind nur Fenster in Holzkonstruktion zugelassen, sofern das Gebäude vor 1960 erbaut wurde. In Gebäuden, welche nach 1960 erbaut wurden, sind die bei der Errichtung des Gebäudes verwendeten Fenstermaterialien und -profilstärken zugelassen.
- (4) Der Einbau von Regenschutzschienen ist nur zugelassen, wenn diese von hölzernen Wetterschenkeln kaschiert werden.
- (5) Als Farben der Fensterkonstruktionen sind Naturholztöne, altweiß und gedeckte Buntfarben sowie ausschließlich matte Oberflächen zulässig.
- (6) Fensterbleche sind aus patinierfähigen Metallen (Kupfer, Titanzink), handwerklich gefertigt mit einer gerollten Wulst an der Vorderkante herzustellen.
- (7) Zur Verschattung sind Fensterläden aus Holz, soweit sie nicht der Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum zuwider sind, auch ausstellbar, zulässig. Verschattungseinrichtungen mit außenliegenden, sichtbaren Abdeckungen (auf/vor der Fassade montiert) für Rollläden, Raffstores, Markisen, textile Bahnen etc. sind nicht zulässig.

## § 8 Außentüren, Tore, Schaufenster

- (1) Außentüren, Tore und Schaufenster sind durch Mauerpfeiler mit einer Breite von ca. 40 cm zuzüglich Putz voneinander zu trennen. Ausgenommen sind große Toranlagen bei Nebengebäuden wie Garagen.
- (2) Schaufensteröffnungen sind nach Möglichkeit als stehende Formate, mit einem Rücksprung des Schaufensterrahmens gegenüber der Außenfront und einen Sockel von mindestens 30 cm zulässig. Die Schaufensterrahmen einschließlich der dazugehörigen Ladeneingangstüren sind in Holz oder Metall, mit jeweils nicht glänzenden Oberflächen auszuführen.
- (3) Markisen sind zugelassen, wenn sie in geschlossenem Zustand einschließlich der Abdeckung nicht über die Oberfläche der Außenwand vorstehen und sich in Farbigkeit und Material dem Gesamtbild des Hauses unterordnen. Im geöffneten Zustand müssen Markisen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen eine Durchgangshöhe von mindestens 2,50 m besitzen. Über erforderliche Einbruchsicherungen mit Gitteranlagen wird im Einzelfall durch die Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat) befunden.

- (4) Für Hauseingangstüren und Tore in Außenwänden sowie Garagentore sind als Materialien Holz zulässig, deren Oberflächen matt auszuführen sind. Der ausschließlich für Hauseingangstüren zugelassene Glaseinsatz ist in seiner Größe auf ca. ein Viertel der Gesamtfläche des Türblatts zu begrenzen.

## § 9 Dächer und Dachaufbauten

- (1) Die Dachdeckung ist mit unglasierten, naturroten Biberschwanzziegeln zulässig.
- (2) Ortgänge mit Biberschwanzziegeln sind ohne Abkantung oder Blechkante als Abschluss der Dachfläche auf der darunterliegenden Außenwand in Mörtel zu verlegen. Die Auskragung der Dachfläche über die Außenwand darf nicht breiter als ein Viertel der Breite eines Biberschwanzziegels sein. Brandwände, sind mit in Mörtel verlegten roten Biberschwanzziegeln abzudecken. Firstabdeckungen haben in Biberschwanzart zu erfolgen, sind in Mörtel zu verlegen und dürfen nicht zur Hinterlüftung der Dachhaut genutzt werden. Für die Hinterlüftung von Dachflächen sind Biberlüftungssteine unterhalb der Traufe in Reihenverlegung einzubauen. Baukonstruktiv erforderliche Kehlbleche sind mit Biberschwanzmaterial zu überdecken. Bei der Verlegung der Dämmung auf den Sparren ist der Traufpunkt mit der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat) abzustimmen.
- (3) Für Abdeckungen von Erkern sind neben Kupfer, Titanzink (mit ungestrichener Oberfläche) und Bleiabdeckungen nur Bleche in Stehfalzausführung zulässig, die entsprechend gestrichen sind. Die Dachneigung der Erker soll beiderseits der Firstlinie zwischen 42° und 53° liegen.
- (4) Dachgauben sind gemäß historischen Vorlagen als abgeschleppte einzelne Dachgauben oder als einzelne Dachgauben mit Satteldach und nur bei einer Dachneigung von 40° und mehr zulässig. Dachgauben sind nicht breiter als ein Sparrenabstand und mit Mindestabstand von einander von 2 Sparrenabständen zulässig. Der seitliche Abstand vom seitlichen Ende einer Dachfläche ist auf mindestens 1,50 m anzulegen, wobei die Gauben insgesamt nur maximal ein Drittel der Firstlänge einnehmen dürfen. Aus gestalterischen Gründen sind Aufdach-Dämmungen und Regenrinnen auf Gaubendächern nicht zulässig. Die seitliche Verkleidung der Gauben ist in Putz auszuführen.
- (5) Liegende Dachflächenfenster, mit Ausnahme von Dachluken als Handwerkerfenster sind nur auf von der Straßenseite abgewandten Dachflächen bis zu einer Flächeneinzelgröße von 1,40 m<sup>2</sup> gestattungsfähig. Mehrere Fenster müssen sich eindeutig dem Hauptdach unterordnen.
- (6) Kaminköpfe sind zu verputzen.
- (7) Aufzugsschächte müssen im Gebäudegrundriss so angeordnet werden, dass sie nicht über die Dachfläche hinausragen.

## § 10 Balkone und Bauzubehör

(1) Balkone zur Straßenfront sind nicht zulässig, ebenso Vordächer aller Art. Zur Sicherung eines 2. Rettungsweges sind auf Dachflächen, die nicht an der Straßenfront liegen, Dacheinschnitte zu Balkonen in Abstimmung mit der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat) gestattungsfähig.

(2) Balkonbrüstungen sind aus Holz- oder Eisenstäben mit mattierten Oberflächen in senkrechter Anordnung herzustellen.

(3) Nicht zulässig sind vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbare Klimaanlage, Lüftungsanlagen, Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen), Wärmepumpen, Freileitungen, Außenantennen und Parabolspiegel auf und an den Gebäuden.

(4) Metallbauteile sind mit patinierfähigem Material auszuführen. Regenfallrohre und -rinnen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

## § 11 Einfriedungen

(1) Zäune sind in senkrechter Lattung auf hölzernen Riegeln zulässig. Als Stützen sind verputzte Mauerpfeiler oder Mauerpfeiler aus vermauertem Bruchstein gestattet.

(2) Zulässig sind verputzte und mit Biberschwanzziegeln gedeckte Einfriedungsmauern.

## § 12 Straßen, Wege, Plätze

(1) Für das Gebiet der Gestaltungssatzung sind für private oder öffentliche Straßen, Wege und Plätze Natursteinpflaster, Natursteinplatten und Asphaltdecken zulässig. Asphaltdecken sind mit Natursteinzeilen zu gliedern bzw. über Schnittgerinne aus Natursteinpflaster zu entwässern.

(2) Die Möblierung öffentlicher Flächen mit Tischen, Stühlen, Bänken, Schirmen, Pflanzbehälter usw. und die Abgrenzungen von Cafes/Gaststätten zum öffentlichen Straßenraum muss zur Straßen- und Platzgestaltung passen. Die Gestaltung vom Verkehrsraum aus einsehbarer Flächen ist mit der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat) abzustimmen. Stadtbildstörende Elemente sind nicht zugelassen.

## § 13 Fassadenbeleuchtungen und Leuchtmittel an Fassaden

(1) Fassadenbeleuchtungen und Leuchtmittel an Fassaden sind nicht störend in Gestaltung und Wirkungen des von ihnen ausgehenden Lichtes sowie in Abstimmung mit der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat) anzubringen.

(2) Lichterketten, LED-Dioden-Lichterketten, -vorhänge, -netze, -girlanden oder ähnliches sind nur temporär zur Weihnachtszeit zugelassen.

## § 14 Unterhaltspflicht

(1) Befindet sich das Äußere einer baulichen Anlage in einem das Straßen- bzw. Stadtbild verunstaltenden Zustand, so ist es in einem angemessenen Zeitraum, entsprechend den Vorschriften dieser Gestaltungssatzung, zu verändern.

(2) Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das Äußere der auf ihrem Grundstück stehenden Bauwerke, soweit diese von öffentlichen Verkehrsflächen und Plätzen sowie öffentlich zugänglichen Privatstraßen gesehen werden können, in sauberem und einwandfreiem Zustand zu erhalten. Bei grober Vernachlässigung dieser Pflicht, können von der Stadt Sulzbach-Rosenberg Auflagen zur Beseitigung von Missständen in einem vorgegebenen angemessenen Zeitraum erteilt werden.

(3) Ganz oder teilweise unvollendete, unverputzte oder nur zum Teil gestrichene Anlagen, die verunstaltend wirken, müssen auf Verlangen der Stadt Sulzbach-Rosenberg in einem angemessenen Zeitraum vollständig hergestellt werden.

(4) Maßnahmen zur Wertverbesserung der Baukonstruktion und der Nutzung, die sich gestalterisch auf das Erscheinungsbild baulicher Anlagen auswirken (Vollwärmeschutz, Dämmung auf Sparren, sichtbare Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien), unterliegen den Vorgaben dieser Gestaltungssatzung. Sie können genehmigt werden, wenn sie sich auf der Grundlage einer langlebigen konstruktiven Lösung im Einklang mit dem Erscheinungsbild des Hauses, dem der angrenzenden Bebauungen sowie dem Straßen- und Platzbild befinden.

## § 15 Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind:

1. Die Gestaltungsfibel für die Altstadt von Sulzbach (Anlage 1).
2. Der vom Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigte Lageplan des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung „Altstadt Sulzbach“ (Anlage 2).

## § 16 Baugenehmigungen, Bauanzeigen und Abweichungen

(1) Alle gemäß BayBO nicht genehmigungspflichtigen und verfahrensfreien baulichen Maßnahmen an Bauwerken, wie z.B. die Erneuerung oder Instandsetzung des Anstrichs, des Außenputzes, die Herstellung bzw. Veränderung von Fenstern, Türen, Fensterläden, die Veränderung des inneren Gefüges etc. sind der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat) spätestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Auf das Erlaubnisverfahren nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) wird hingewiesen. Über die Anträge zu Erlaubnisverfahren entscheidet die Stadt Sulzbach-Rosenberg.

(2) Den Anträgen und Anzeigen sind zur Beurteilung der jeweiligen Maßnahme ausführliche Planunterlagen, Skizzen und Beschreibungen beizufügen, aus denen insbesondere die Material- und Farbwahl hervorgeht und die Vereinbarkeit mit den Belangen dieser Satzung geprüft werden kann.

(3) Von den Vorschriften dieser Gestaltungssatzung können unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Gestaltungssatzung, das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird. Genehmigungen können befristet und unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Zuständig für die Erteilung einer Abweichung ist die Stadt Sulzbach-Rosenberg.

(4) Stehen Regelungen und Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung im Widerspruch zu Festsetzungen rechtsgültiger Bebauungspläne, so sind die Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplans vorrangig.

## § 17 Wiederherstellung eines früheren Zustandes

Bei Baudenkmalern, an denen ohne Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) Veränderungen gegenüber dem unter Schutz gestellten Zustand vorgenommen wurden, kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes gefordert werden. Im gesamten Geltungsbereich der Gestaltungssatzung kann im Falle von Veränderungen an baulichen Anlagen, die ohne die notwendige Genehmigung erfolgt sind sowie den Vorgaben der Gestaltungssatzung widersprechen oder anders als genehmigt ausgeführt wurden, die Wiederherstellung des früheren Zustandes gefordert werden. Das gilt auch für Veränderungen, die im Zeitraum vor Inkrafttreten dieser Gestaltungssatzung vorgenommen wurden.

## § 18 Ordnungswidrigkeiten

Wer fahrlässig oder vorsätzlich den Vorschriften dieser Satzung oder einer vollziehbaren Anordnung, die auf dieser Satzung beruht, zuwiderhandelt, kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Ziffer 1 BayBO wegen Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR belegt werden.

## § 19 Inkrafttreten

Diese Gestaltungssatzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung der Stadt Sulzbach-Rosenberg vom 21.10.2002 außer Kraft.

Sulzbach-Rosenberg, den 25.06.2025  
Stadt Sulzbach-Rosenberg

Stefan Frank  
1. Bürgermeister

## Anlagen

1. Gestaltungsfibel „Altstadt Sulzbach“ in der Fassung vom 28.05.2025
2. Lageplan des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung „Altstadt Sulzbach“ im M. 1:2500 in der Fassung vom 12.05.2025, angefertigt vom Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg.

---

## Impressum

### Herausgeber

Stadt Sulzbach-Rosenberg  
Vertreten durch den 1. Bürgermeister  
Stefan Frank  
Luitpoldplatz 25  
92237 Sulzbach-Rosenberg

### Erarbeitung

Matthias Seitz, Stadtbaumeister  
Petra Schöllhorn, Stadtbaumeisterin a. D.

### |u|m|s| STADTSTRATEGIEN

Jens Gerhardt

### Freier Architekt Bernd Sikora

Bernd Sikora  
Niklas Froese

### Förderung

gefördert im Städtebau-Förderungsprogramm  
„Städtebaulicher Denkmalschutz“ mit Mitteln des  
Bundes und des Freistaats Bayern, Regierung der  
Oberpfalz, Sachgebiet Städtebau



Leipzig, 09.05.2018  
Sulzbach-Rosenberg, 28.05.2025

# Anlage 2

