

1. Begründung i.d.F. vom 06.10.2010, geändert am 16.03.2011

1.1 Gesetzliche Grundlagen

BauGB	(Baugesetzbuch)
BauNVO	(Baunutzungsverordnung)
BayBO	(Bayerische Bauordnung)
BNatSchG	(Bundesnaturschutzgesetz)
BayNatSchG	(Bayer. Naturschutzgesetz)
DSchG	(Denkmalschutzgesetzes)
NWFreiV	(Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung)
TRENGW	(Technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser)
TrinkwV 2001	(Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung)

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind die betroffenen Flächen im Geltungsbereich der zukünftigen Klarstellungssatzung sowie der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt. Ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB ist nicht vorhanden. Die Grundstücke im Bereich der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung werden als Acker- und Grünland genutzt.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung nach § 2a Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB

Mit der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung soll im Stadtteil Am Lohgraben eine geordnete städtebauliche Ortsabrundung sicher gestellt werden. Das Gelände, die vorhandene Erschließung und die bestehende Bebauung bieten sich zudem für eine Wohnbebauung an. In Verbindung mit der Klarstellungssatzung soll hier eine eindeutige Abgrenzung zum Außenbereich gezogen und zukünftigen Bauwilligen Planungssicherheit gegeben werden, da diese Flächen somit planungsrechtlich ordnungsgemäß eingestuft werden können.

Die fortwährende Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienwohnhäuser in offener Bauweise veranlasste deshalb den Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss des Stadtrats der Stadt Sulzbach-Rosenberg, die Aufstellung einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB verbunden mit einer Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Stadtteil Am Lohgraben zu beschließen.

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung erfolgt im zugehörigen Umweltbericht (siehe Ziff. 2).

1.4 Größe/Räumlicher Geltungsbereich

Größe: 4,791 ha (Gesamtfläche)
4,164 ha Klarstellungssatzung
0,627 ha Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung

Der räumlicher Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst die Flächen mit den Flurstücks-Nrn. 714/1, 714/2, 714/3, 716/2, 716/3, 716/5, 717, 1174, 1174/1, 1174/2, 1175, 1175/1, 1175/2, 1175/3, 1175/4, 1175/5, 1175/6, 1175/7, 1175/8, 1175/9, 1175/10, 1175/12, 1175/13, 1175/14, 1175/15, 1175/16, 1175/17, 1175/18, 1175/19, 1175/20, 1175/22, 1175/23, 1175/24, 1175/25, 1175/26, 1175/35 Teilfläche, 1175/50, 1180, 1180/1, 1180/3, 1180/4, 1180/5, 1180/6 und 1180/7, jeweils der Gemarkung Großalbershof.

Der räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung umfasst die Flächen mit den Flurstücks-Nrn. 714 Teilfläche und 717/1, jeweils der Gemarkung Großalbershof.

Die Abgrenzungssatzung „Feuerhof/Lohgraben“ (in Kraft getreten am 28.06.2000), welche die Flächen mit den Flurstücks-Nrn. 1175/22 Teilfläche (jetzt 1175/50), 1175/23 Teilfläche, 1175/24, 1175/25 Teilfläche, 1175/26 Teilfläche, 1175/35 Teilfläche und 1180/5 Teilfläche, jeweils der Gemarkung Großalbershof umfasst, ist in die Klarstellungssatzung mit Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung mit einbezogen.

1.5 Festsetzungen

1.5.1 Nutzungsart / Bauweise

Das Gebiet der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung ist als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. § 13 BauNVO (freiberuflich Tätige) bleibt unberührt.

Für alle Gebäudetypen wird die Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO in Verbindung mit Art. 83 Abs. 7 BayBO auf max. II begrenzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO beträgt 0,35, die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO beträgt max. 1,2 als Höchstmaß.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Bauliche Anlagen dürfen nur mit einem Abstand von 15 m zur Kreisstraße AS 11, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, errichtet werden.

1.5.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets im Bereich der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung erfolgt ausschließlich über die „Hüfelbergstraße“. Eine direkte Erschließung für eine Einzelbebauung zur Kreisstraße AS 11 ist unzulässig.

1.5.3 Bergschadenssicherungsmaßnahmen

Der westliche Rand des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung mit Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung liegt am bzw. teilweise im Einwirkungsbereich des ehemaligen untertägigen Bergbaus. Für die Errichtung von baulichen Anlagen und Gebäuden innerhalb Einwirkungsbereichs sind folgende Bergschadenssicherungsmaßnahmen zu beachten:

- Teilunterkellerungen sind zu vermeiden.
- Die Gründung der Gebäude sollte „schwimmend“ auf einem Kieskoffer erfolgen, der ausreichend zu entwässern ist.
- Das Kellerfundament sollte als bewehrte Stahlbetonplatte ausgebildet werden.
- Rohrleitungen (auch Kanal) sind möglichst frei zu verlegen und mit ausreichenden Dehnungsvorrichtungen zu versehen.
- Alle Anforderungen, die auch im bergbaufreien Gebiet bei unregelmäßigen Setzungen nach DIN 1054 zu erfüllen sind, haben im Bergbaubereich (auch im Einwirkungsbereich) erhöhte Bedeutung.

1.6 Hinweise und Empfehlungen

1.6.1 Denkmalschutz

Im Zuge von Erdarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler wie Metall-, Keramik- oder Knochenfunde unterliegen der Meldepflicht. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel. 09661/510-123) der Stadt Sulzbach-Rosenberg oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Regensburg, Referat B II Niederbayern/Oberpfalz (Tel. 0941/595748-0) anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das BLfD die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art 8 Abs. 2 DSchG).

1.6.2 Gewässerschutz

Private Freiflächen, Dachflächen sowie mit wasserdurchlässigen Belägen befestigte Flächen sollen soweit als möglich nicht in die Kanalisation entwässert werden. Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst zu sammeln und, soweit auf Grund der Bodenverhältnisse möglich, auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu verwenden. Dadurch wird eine Erhöhung des Oberflächenabflusses vermindert und bei einer Versickerung eine Grundwasserneubildung gewährleistet. Die Versickerung verschmutzten Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken bedarf eventuell einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach NWFreiV, auf die TRENKW wird hingewiesen. Die Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Grund der Hanglage ist darauf zu achten, dass Nachbargrundstücke durch die Versickerung von Niederschlagswasser nicht beeinträchtigt werden.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sollten Dacheindeckungen aus Metall, wie z.B. aus Kupfer-, Zink-, Bleiblech etc., auch für kleinere Flächen, nur mit einer Beschichtung ausgeführt werden (vgl. § 3 NWFreiV).

Sammelzisternen zur Brauchwassernutzung mit Überlaufversickerung (Regenwassernutzungsanlagen) werden empfohlen und sind dem Stadtbauamt (Tiefbauamt Tel. 09661/510-154) der Stadt Sulzbach-Rosenberg und dem Landratsamt Amberg-Sulzbach, Gesundheitsamt zu melden.

Werden Regenwassernutzungsanlagen (Brauchwasseranlagen) im Haushalt zusätzlich zur öffentlichen Wasserversorgungsanlage verwendet, sind diese nach den anerkannten Regeln der Technik zu installieren und zu betreiben. Eine direkte Leitungsverbindung zwischen Trink- und Brauchwasserleitungsnetz ist gemäß TrinkwV 2001 verboten. Die Leitungen sind farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Zapfstellen, welche mit Brauchwasser versorgt werden, sind mit einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu versehen.

1.6.3 Zu- und Abfahrten der Garagen/private Verkehrsflächen/Versiegelungsgrad

Flächenversiegelungen bei privaten Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze sollten auf ein Mindestmaß reduziert werden. Zu-/Abfahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Stellflächen sollten mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasenpflaster, wassergebundene Decken, Fahrspuren oder Schotterrasen zu befestigen, damit eine Versickerung von Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist. Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist im privaten Bereich auf ein Minimum zu beschränken. Die Entwässerung privater Hof-, Lager- und Verkehrsflächen in öffentliche Flächen ist nicht zulässig.

1.6.4 Lärmschutz

Der Landkreis Amberg-Sulzbach als Baulastträger der Kreisstraße AS 11 übernimmt keinerlei Haftungsansprüche wegen Lärm oder anderer von der Kreisstraße ausgehender Immissionsbeeinträchtigungen. Es wird empfohlen, die Schlafräume der Wohngebäude nahe der Kreisstraße AS 11 an der lärmabgewandten östlichen Seite der Gebäude anzuordnen.

1.6.5 Bergschadenssicherungsmaßnahmen

1.6.5.1 Gründung

Im allgemeinen ist selbst auf weicheren, jedoch ausreichend tragfähigen Bodenschichten eine Flachgründung trotz der größeren Eigensetzung einer Tiefgründung vorzuziehen, da diese eine ungünstige Verzahnung im Boden bildet.

1.6.5.2 Fugen

Alle Trennfugen sollen möglichst gradlinig verlaufen. Sie müssen durch das ganze Bauwerk einschließlich des Daches, der Verkleidungen und der Gründung gehen, mit Ausnahme von Einzelgrundkörper, auf denen Pendelstützen stehen. Der Zwischenraum der Trennfugen (Gebäudespalten) darf nicht mit Boden, Schutt, Leichtbauplatten oder dgl. ausgefüllt werden, auch nicht teilweise. Überbrückungen der Fugen (Gebäudespalten) durch Schleppbleche, Dichtungen oder dgl. müssen so angeordnet werden, dass sie die Wirkung der Trennfugen nicht beeinträchtigen. Durchgehende Leitungen und Rohre müssen an den Fugen Ausdehnungsvorrichtungen erhalten. Die Fugen zwischen zwei Bauwerken oder Bauwerksteilen dürfen nicht verspringen, sondern müssen in einer Ebene verlaufen. Diese Führung der Fugen verlangt eine klare und möglichst regelmäßige Bauform und Grundrissgestaltung.

1.6.5.3 Berücksichtigung der Zerrung und Pressung des Baugrundes

Bei allen Bauwerken mit statisch unbestimmter Lagerung müssen alle auf das Bauwerk übergehenden Kräfte infolge der Zerrung und Pressung des Baugrundes in der ganzen Grundrissausdehnung in einer einzigen waagerechten Ebene aufgenommen werden.

Hierzu eignet sich besonders die Anordnung einer Stahlbetonplatte oberhalb der Gründungkörper (siehe Abb. A).

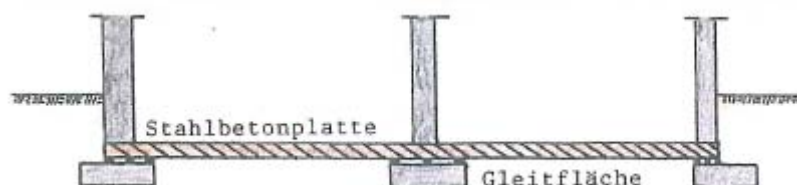


Abb. A Zerrungssicherung mit durchgehender Stahlbetonplatte