

B) Inhalt des Bebauungsplans nach § 9 BauGB - textliche Festsetzungen (Bebauungsvorschriften)

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“ umfasst die brachliegenden, größtenteils ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 1188/2 Teilfläche, 1189 Teilfläche, 1189/1 Teilfläche, 1189/2 Teilfläche, 1191/1, 1191/2 Teilfläche, 1191/3 und 1191/4, jeweils der Gemarkung Sulzbach.

Er wird umgrenzt im Westen von der städtischen Ortsstraße „Neumarkter Straße“, im Süden von der Straßenfläche der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) mit der Flurstücks-Nr. 1188/2, Gemarkung Sulzbach (Bundesstraße B 14), im Osten von landwirtschaftlich genutzten und biotopkartierten Flächen sowie im Norden von dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 mit der Bezeichnung „Pantzerhöhe“ (Wohngebiet).

Der genaue Umgriff ist aus dem vom Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigten Lageplan in der Fassung vom 13.05.2019 (s. Anlage Lageplan) zu ersehen.

Die Gesamtausweisung beträgt ca. 0,40 ha.

2. Bauliche Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans allgemein festgesetzt, dass als bauliche Nutzung nur eine hausärztliche Gemeinschaftspraxis und ein Lärmschutzwall, wie im Durchführungsvertrag beschrieben und im Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 13.05.2019 dargestellt, zulässig sind.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Da gemäß § 9 FStrG längs der Bundesstraße B 14 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter zur Bundesstraße nicht errichtet werden dürfen und um einen Einmauerungseffekt entlang der Neumarkter Straße zu vermeiden zu erreichen, dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine Gebäude errichtet werden, auch nicht Gebäude, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO). Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig. Notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4. Hauptanlagen

4.1 Allgemeines

Auf Grund des bereitgestellten Grundschatzes mit Löschwasser von nur 48 m³/h müssen die Gebäude mit Bedachungen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein und mit mindestens feuerhemmenden Umfassungen ausgeführt werden.

4.2 Gestaltung

4.2.1 Fassaden

Fassadenbegrünungen, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren an den Fassaden sind zulässig. Glänzende, spiegelnde oder reflektierende Außenwände sind nicht zulässig.

4.2.2 Dächer

Um einen Metallaustrag zu vermeiden, sind grundsätzlich nur beschichtete Metall- und Blecheindeckungen zulässig (vgl. Teil B Ziff. 13).

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO verfahrensfreie Kleinwindkraftanlagen, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern (gebäudeabhängig), auch aufgeständert, sind zulässig.

5. Garagen / Nebenanlagen

5.1 Allgemeines

Auf Grund des bereitgestellten Grundschatzes mit Löschwasser von nur 48 m³/h müssen die Garagen und Nebenanlagen als Gebäude mit Bedachungen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein und mit mindestens feuerhemmenden Umfassungen ausgeführt werden.

5.2 Gestaltung

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude dürfen nur in eingeschossiger Bauweise (ein Vollgeschoss - I nach PlanZV) errichtet werden.

5.2.1 Garagen / überdachte Stellplatzanlagen

Fassaden und Dächer sind zulässig wie die Fassaden und Dächer der Hauptanlagen (s. Teil B Ziff. 4).

5.2.2 Nebenanlagen

Zulässige Ausführungen der Nebenanlagen als Gebäude wie Garagen (s. Teil B Ziff. 5.2.1).

Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich nicht zulässig.

Regelungen zu Einfriedungen siehe Teil B Ziff. 8.

6. Zu- und Abfahrten der Garagen/private Verkehrsflächen/Versiegelungsgrad

Zwischen Garagen/überdachten Stellplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen abweichend zu § 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein. Wie im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt, dürfen in den markierten Bereichen der Einmündungen von Straßen und Wegen keine Zu- und Abfahrten angelegt werden.

Flächenversiegelungen bei privaten Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Zu- und Abfahrten sowie Straßen und befahrbare Wege können asphaltiert oder mit anderen Belägen wie z.B. Pflaster ausgeführt werden. Stellflächen und -plätze sind 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. Die Entwässerung privater Hof-, Lager- und Verkehrsflächen in öffentliche Flächen ist nicht zulässig.

7. Notwendige Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge bemisst nach der Anlage zur GaStellV und ist nachzuweisen.

Hintereinanderliegende notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nicht zulässig.

8. Einfriedungen / Freihaltezone

Die Errichtung von Einfriedungen ist nicht zwingend vorgeschrieben.

Zulässig sind Einfriedungen aus Zäunen mit einer max. Höhe von 1,60 m. Einfriedungen aus Mauern, massiven Wänden und Gabionenwänden (Drahtschotterkörbe) sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist, mit Ausnahme der Einfriedungen aus Mauern und massiven Wänden, ein Abstand von mind. 0,10 m für die Passage von Kleintieren einzuhalten. Dieser darf durch Anlagen jeglicher Art nicht gemindert werden.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen durch geeignete Maßnahmen abgeschirmt werden.

9. Gelände / Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, auch in Form von Terrassierungen (s. Abb. 6), zulässig, wenn sich die Abböschungen und Neigungen dem natürlichen (vorhandenen) Gelände anpassen (s. Abb. 4). Dem natürlichen Gelände entgegengesetzte Aufschüttungen und Abgrabungen („unnatürliche“ Geländeänderung) sind nicht zulässig (s. Abb. 5). Dies gilt auch für Zu- und Abfahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen.

Der Böschungswinkel von Abböschungen darf eine max. Neigung von 1:1,5 (H:T) nicht überschreiten (s. Abb. 4). Steile Abböschungen und Neigungen sind nicht zulässig (s. Abb. 5).

Abböschungen von Aufschüttungen müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten (s. Abb. 4).

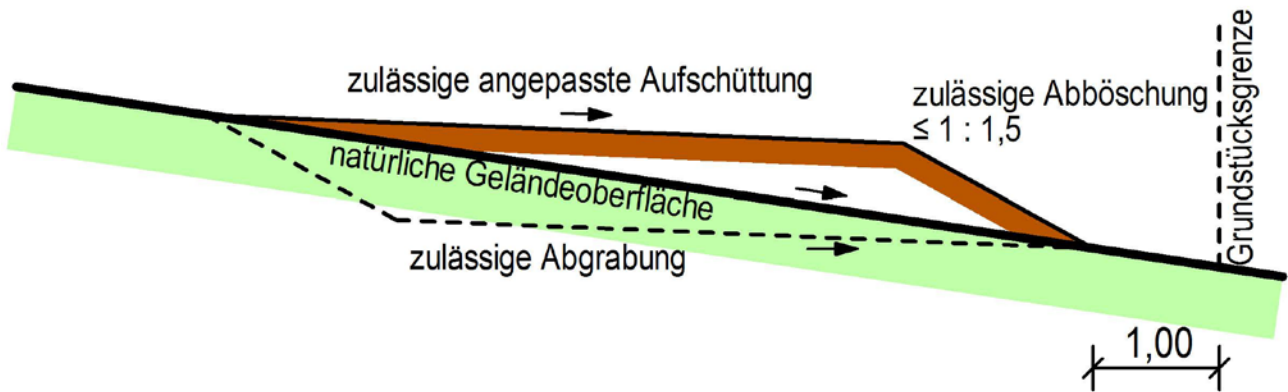


Abb. 4: Beispiel zulässige Aufschüttung/Abgrabung und Böschungswinkel sowie Mindestgrenzabstand.

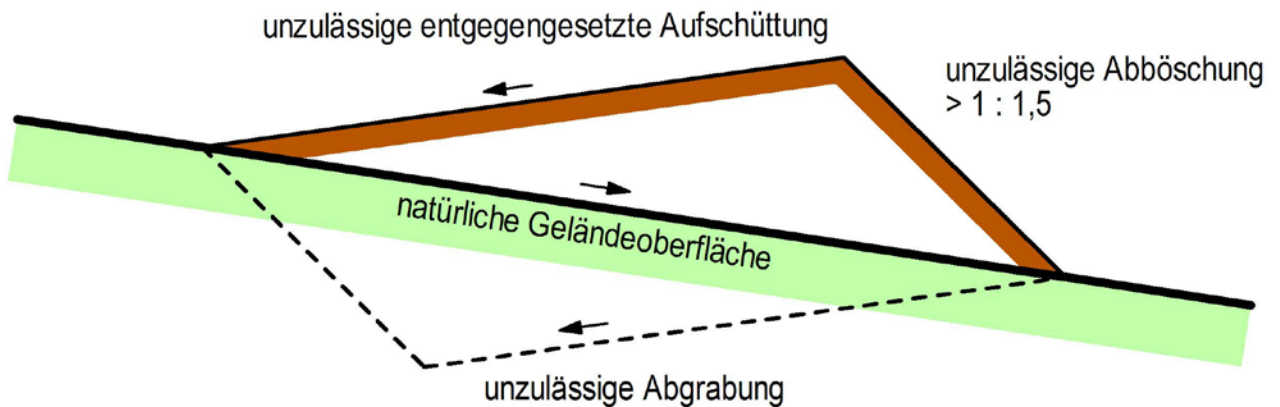


Abb. 5: Beispiel unzulässige Aufschüttung/Abgrabung und Böschungswinkel sowie Mindestgrenzabstand.

Stützmauern sind bis max. 0,50 m Höhe zulässig. Sind für Terrassierungen zwei oder mehr Stützmauern parallel angeordnet, müssen diese einen Abstand von mind. 1,00 m zueinander haben (s. Abb. 6). Stützmauern müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten (s. Abb. 6).

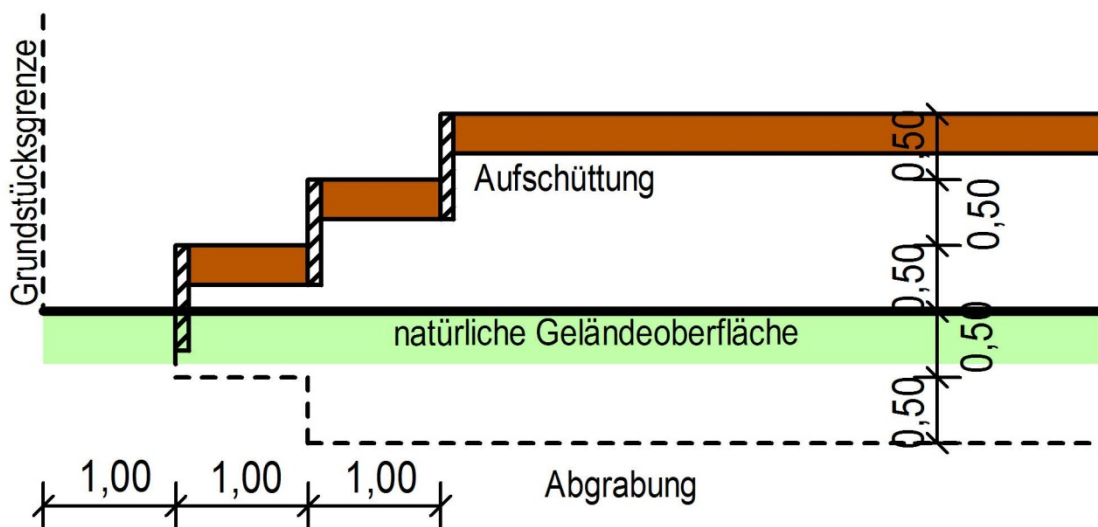


Abb. 6: Beispiel zulässige Stützmauern für Aufschüttung und Abgrabung.

10. Abstandsflächen

Abstandsflächen gemäß Art. 6 und Dritter Teil, Abschnitt IV BayBO.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO ist die Geländeoberfläche. Geländeoberfläche ist grundsätzlich die natürliche Geländeoberfläche (s. Geländeschnitt A – A in Anlage Lageplan).

11. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Ansichtsfläche von max. 2,00 m² zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen außerhalb des Ortes der Leistung sind nicht zulässig.

12. Freileitungen

Freileitungen (oberirdische Leitungen) sind unzulässig.

13. Denkmalschutz

Im Zuge von Erdarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Regensburg, Referat B II Niederbayern/Oberpfalz (Tel. 0941/595748-0) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 09661/510-0) der Stadt Sulzbach-Rosenberg.

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

14. Gewässer- und Grundwasserschutz / Regenwassernutzung

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. Wenn Niederschlagswasser gezielt gesammelt und versickert wird, ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Sofern jedoch die Voraussetzungen der NWFreiV gegeben sind, darf Niederschlagswasser unter Beachtung der TRENGW genehmigungsfrei versickert werden. Auf Grund der Hanglage ist darauf zu achten, dass Nachbargrundstücke durch die Versickerung von Niederschlagswasser nicht beeinträchtigt werden.

Das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser soll in das naturnahe Rückhaltebecken eingeleitet werden (s. Teil C Ziff. 3). Dieses ist Bestandteil des Vogelherdgrabens, einem Gewässer dritter Ordnung. Die Einleitung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, sofern nicht die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) eingehalten werden.

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

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung ist zu vermeiden.

Der räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Wohngebiet „Neumarkter Straße“ liegt in einem Karstgebiet. Nach den Vorgaben des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit (vgl. Leitfaden Erdwärmesonden in Bayern vom Juni 2012, S. 13) sind Erstellung und Betrieb von Erdwärmesonden in Karstgebieten grundsätzlich nicht mehr zulässig. Das Vorhandensein von größeren Gesteinshohlräumen kann zu Schwierigkeiten bei den Bohrarbeiten, bei der Verpressung der Sonden sowie zu Einbußen bei der Energieausbeute führen. Unverfestigte Verpressmasse oder aus Lecks austretende Wärmeträgerflüssigkeit können sich im Karst weitgehend ungehindert ausbreiten und das Grundwasser verunreinigen. Im neuen UmweltAtlas Bayern des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU) ist der Bereich des Karstes deshalb gelb gekennzeichnet: „Erdwärmesonden aus hydrogeologischen, geologischen oder wasserwirtschaftlichen Gründen nicht möglich“.

Sammelzisternen zur Brauchwassernutzung mit Überlaufversickerung (Regenwassernutzungsanlagen) werden empfohlen und sind, wenn sie zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage im Haushalt installiert werden, dem Tiefbauamt Tel. 09661/510-0) 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 verboten. Die Leitungen sind farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Zapfstellen, welche mit Brauchwasser versorgt werden, sind mit einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu versehen.

15. Lärm- und Schallschutz

Aktiver Schallschutz:

Zur Minderung der Verkehrslärmimmissionen ist entlang der Südwest- und Südseite ein aktiver Schallschutz (Bauvorhaben „Lärmschutzwall“) mit einer Lage und Höhe der beugenden Kante ü. NN entsprechend der Plandarstellung im Vorhaben - und Erschließungsplan zum

vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Neumarkter Straße“ mit Anbindung an den bestehenden Lärmschutzwall im Osten zu errichten.

Passiver und baulicher Schallschutz:

Das Bauvorhaben „hausärztliche Gemeinschaftspraxis“ ist an der West- und Südseite dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109:1989/11 zuzuordnen, im Norden und Osten dem Lärmpegelbereich II. Die Außenbauteile der im Sinne der DIN 4109-1:1989-11 schutzbedürftiger Räume, müssen dabei abhängig von der Raumart (Wohnung, Büroräume usw.) und Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109-1:1989-11 in Verbindung mit Tabelle 9 und Tabelle 10 erfüllen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.

Sulzbach-Rosenberg, den 26.11.2018, geändert 14.03.2019

16. Grünordnung

Ziele der Grünordnungsplanung

Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG). Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens und wird mit dem Bebauungsplan rechtswirksam (Art. 4 Abs. 3 BayNatSchG).

Die Flächen sind spätestens in der nach Nutzungsaufnahme der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperioden fertig zu stellen. Die Gehölze sind entsprechend der Festsetzung zur Grünordnung zu pflanzen / zu erhalten, fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen.

16.1 Zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Der zu erhaltende Baum-/ Gehölzbestand ist Teil der amtlich kartierten Biotopfläche Flachland Nr. 6536-0169.04. Auf Grund seiner Artenvielfalt und Struktur, sowie dem Schutzstatus ist der Bestand zu erhalten.

16.2 Zu pflanzende Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur Sicherung einer ausreichenden Eingrünung und Durchgrünung im Sinne des Ortsbildes sieht der Bebauungsplan die Pflanzung heimischer Bäume 1./2.Ordnung gemäß Artenliste (s. Teil B Ziff. 16.6) vor. Von der dargestellten Lage der Bäume kann aus gestalterischen oder technischen Gründen abgewichen werden. Die Anzahl ist verbindlich.

16.3 Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der südliche Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist als private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Gebäude i.S. Art. 2 Abs. 2 BayBO sind nicht zulässig. Die Flächen sind zu begrünen (Wiesenansaat), zur Erhöhung der Artenvielfalt extensiv zu bewirtschaften und zu pflegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht erlaubt. Ebenso ist die Bepflanzung mit Bewuchs der eine Höhe von 0,80 m überschreitet, zur Freihaltung der Sicht, nicht zulässig.

16.4 Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Begrünung Lärmschutzanlage“

Zwischen der Bundesstraße B 14 und dem Planungsgebiet sind zum Schutz der geplanten Nutzungen vor Verkehrslärm aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Der Lärmschutzwall mit einer Neigung von 1 : 1,5 bzw. abschnittsweise mit 1 : 1 und einer mindestens 1,00 m breiten Krone ist aus Gründen des Ortsbildes und zum Schutz vor Erosion mit Sträuchern laut nachfolgender Pflanzliste zu begrünen.

Pflanzliste : Sträucher zur Begrünung des Lärmschutzwalls

● Cornus sanguinea	Hartriegel	● Rosa canina	Hundsrose
● Coryllus avellana	Hasel	● Rosa rubiginosa	Weinrose
● Ligustrum vulgare	Liguster	● Rubus fruticosus	Brombeere
● Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	● Prunus spinosa	Schlehe
● Salix caprea	Salweide	● Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
● Sambucus nigra	Holunder	● Rosa arvensis	Kriechende Rose
● Viburnum opulus	Gemein. Schneeball	● Rosa pimpinellifolia	Bibernell - Rose

16.5 Artenschutz

Die bisherige Nutzung sowie der vorzufindende Bestand führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplanten Bauvorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind. Durch die Angliederung der Bauvorhaben an bestehende Siedlungs- und Verkehrsstrukturen ist eine Durchschneidung von Biotopen oder Fragmentierung der Landschaft nicht gegeben.

Die Flächen besitzen keinen Gehölzbestand in den eingegriffen wird, so dass mit der geplanten Bauvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen zu erwarten ist.

16.6 Artenliste

Die Gehölze sind entsprechend der Festsetzung zur Grünordnung zu pflanzen, zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen.

Liste 1: Großbaumarten (Bäume 1. Ordnung)

● <i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	● <i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
● <i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	● <i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
● <i>Juglans regia</i>	Walnuss		

Liste 2: Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung)

● <i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	● <i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
● <i>Betula pendula</i>	Birke	● <i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
● <i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	● <i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
● <i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel		

Liste 3: Sträucher

● <i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	● <i>Rosa canina</i>	Hundsrose
● <i>Coryllus avellana</i>	Hasel	● <i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
● <i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen (giftig)	● <i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
● <i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	● <i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
● <i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	● <i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
● <i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	● <i>Salix caprea</i>	Salweide
● <i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	● <i>Sambucus nigra</i>	Holunder
● <i>Ribes uva-crispa</i>	Wilde Stachelbeere	● <i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
● <i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose	● <i>Viburnum opulus</i>	Gemein. Schneeball

Für die Baum- und Strauchpflanzungen wird festgesetzt:

- Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv., mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen.
- Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

16.7. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher müssen beidseits einen Abstand von mind. 2,50 m zu vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen halten. Wird der Mindestabstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf die in Teil C Ziff. 8 c) und d) aufgeführten Merk- und Arbeitsblätter wird hingewiesen.

C) Hinweise

1. Gesetzliche Grundlagen - Verordnungen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
BayBO	Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).
BauVorIV	Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung - in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 178 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286), zuletzt geändert durch § 1 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694).
GaStellV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze – Garagen- und Stellplatzverordnung - in der Fassung vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604).
BayDSchG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).
NWFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).
TrinkwV	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 03.01.2018 (BGBl. I S. 99).
TRENGW	Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllMBl. 1/2009, S. 4).
TRENOG	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer vom 17.12.2008 (AllMBl. 2009 S. 7).
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch § 2 Nr. 17 des Gesetzes vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82).

BImSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

2. Verkehrsanbindung / Lage / ÖPNV

Das Planungsgebiet „Neumarkter Straße“ liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtkerns von Sulzbach-Rosenberg (s. Abb. 7). Es ist erschlossen durch die öffentliche Ortsstraße „Neumarkter Straße“, welche in diesem Bereich in die Bundesstraße B 14 mündet.

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befindet sich am ca. 180 m entfernten Kreisverkehr an der Neumarkter Straße, welche von der Stadtbus-Linie bedient wird.

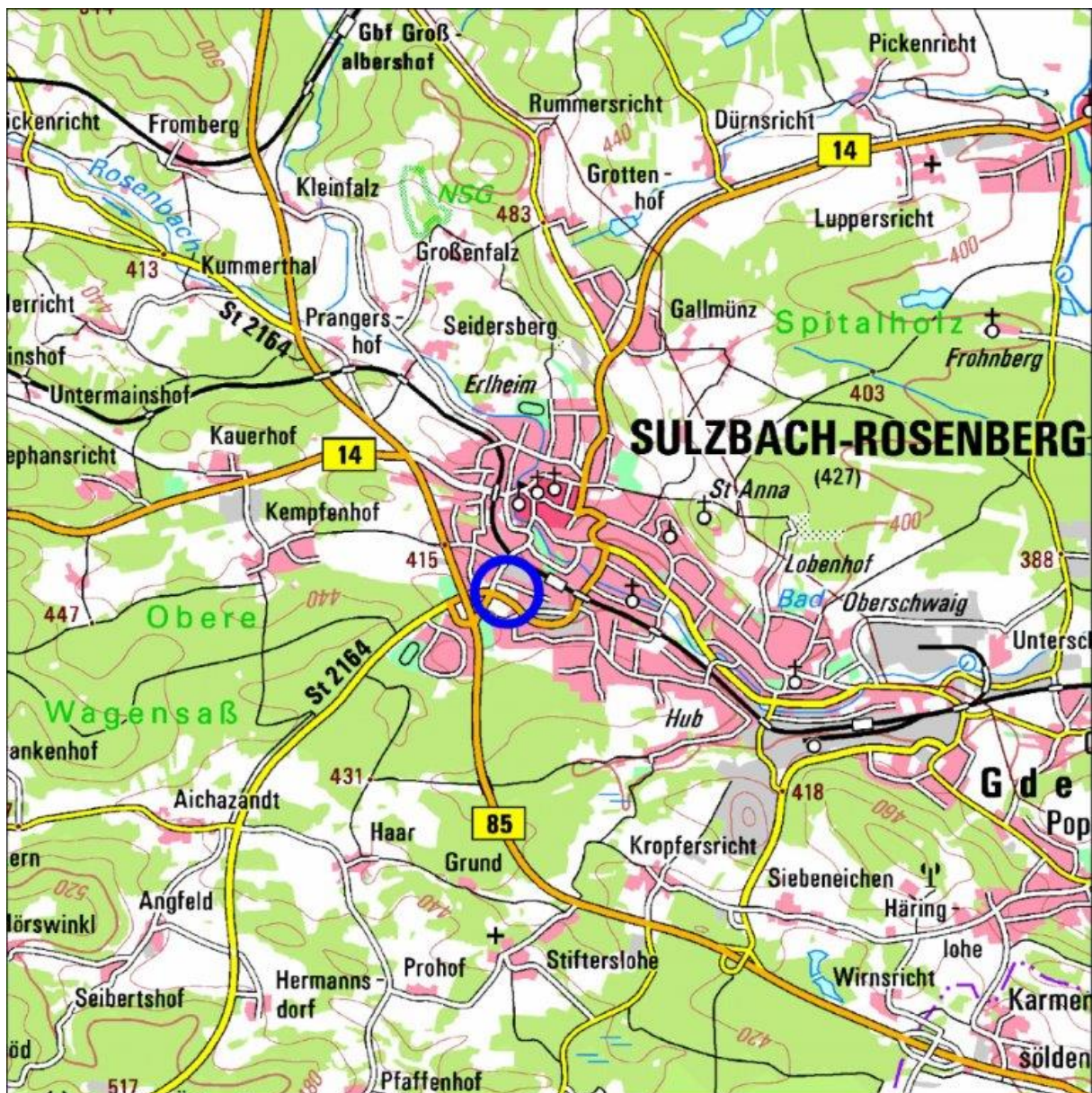


Abb. 7: Übersichtslageplan TOP Karte (ohne Maßstab)

3. Ver- und Entsorgung

- Wasser: Erdanschluss* an das Netz des Wasserversorgers (Stadtwerke Sulzbach-Rosenberg). Ein Wasser-Hausanschluss zu dem Baugebiet ist derzeit nicht vorhanden.
- Löschwasser: Der Grundschutz erfolgt über bestehende Über- und Unterflurhydranten (s. Anlage Lageplan) des Wasserversorgers (gewährleistete Löschwasserversorgung mind. 48 m³/h).
- Abwasserbeseitigung: Schmutzwasser im Trennsystem über das städtische Kanalsystem. Der städtische Schmutzwasserkanal verläuft südlich der Bundesstraße B 14 und ist im Lageplan (s. Anlage Lageplan) dargestellt. Der Anschluss ist mit dem Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach abzustimmen.
- Niederschlagswasser: Östlich des räumlichen Geltungsbereiches liegt ein natürliches Regenrückhaltebecken dem städtischen Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1190/1 (s. Anlage Lageplan). Das Niederschlags- und Oberflächenwasser ist in dieses Becken einzuleiten.
Der im Lageplan dargestellte, verrohrte Regenwasserdurchlass sowie der Graben im südöstlichen Bereich muss im gesamten räumlichen Geltungsbereich erhalten bleiben.
- Strom: Erdanschluss* je nach Energiebedarf durch die Main-Donau-Netzgesellschaft.
- Fernmeldeanschluss: Erdanschluss* durch die Telekom Deutschland GmbH.
- Breitbandanschluss: Erdanschluss* durch die Telekom Deutschland GmbH.
- Gasanschluss: Keine Anbindung des Gebiets an ein Ferngasleitungssystem.
- Fernwärmeanschluss: Keine Anbindung des Gebiets an ein Fernwärmeleitungssystem.

* Erdanschluss ist der unterirdische Anschluss zu dem Baugebiet.

4. Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Planungsgebietes vor. Es besteht insbesondere keine Kenntnis über Ablagerungen von Industrieabfällen, über sonstige größere Müllablagerungen und über Grundwasserbeeinträchtigungen durch Müll. Durch bestehende Auffüllungen und Nutzung als Lagerplatz können diese jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Amberg-Sulzbach zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Auf die abfallrechtliche Relevanz wird hingewiesen.

5. Grünordnung

5.1 Barrierefreiheit

Wo immer möglich, ist auf Barrieren wie Mauern, Sockel und Treppen zu verzichten.

5.2 Organische Abfälle

Organische Abfälle aus dem Garten sollen möglichst auf dem eigenen Grundstück kompostiert und das gewonnene Humusmaterial wieder dem Kreislauf der Bodenbildung zugeführt werden. Die Anlage von Kompoststellen auf jeder Grundstücksparzelle wird deshalb ausdrücklich erwünscht.

5.3 Pflege und Instandhaltung

Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten. Auf die Beachtung der gültigen Pflanzenschutzgesetze wird hingewiesen.

5.4 Fassaden- und Dachbegrünungen

Bei Gebäuden bzw. Garagen mit größeren geschlossenen, fensterlosen Fassaden wird empfohlen, diese mit hochwüchsigen, dauerhaften Klettergehölzen zu begrünen. Ebenso ist die Begrünung von Dächern auch aus Gründen des Regenrückhaltes zu bevorzugen.

5.5 Grünbereiche

Statt Rasenflächen mit intensiver Pflege, sollten zur Erhöhung der Artenvielfalt zumindest in Teilbereichen extensive Wiesenbereiche mit 2-3 maliger Mahd pro Jahr geschaffen werden.

5.6 Kleinstlebensräume

Es wird empfohlen, Kleinstlebensräume wie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Mager- und Trockenstandorte, Trockenmauern, Teich- und Feuchtflächen sowie Staudenpflanzungen anzulegen.

5.7 Umwelt- und Ressourcenschutz

Es wird sich ausdrücklich für den Einsatz moderner, alternativer Heiztechniken ausgesprochen. Zudem sei auf die Möglichkeit der Verwendung von Regenwasser im Haushalt, vor allem für Toilettenspülung und Waschmaschine, hingewiesen. Durch den geringen Kalkgehalt des Regenwassers kann bei der Dosierung von Waschmitteln so auf bis zu 50 % der üblichen Menge verzichtet werden.

5.8 Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

An den Gebäuden sollen zur Stützung des Bestands von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen eingebaut oder angebracht werden. Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

5.9 Schutz von Vögeln

Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegelm Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes. (s.a. Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt von 2010.)

6. Biotop

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich das amtlich kartierte Biotop Flachland Nr. 6536-0169.04 „Heckenkomplex Pantzerhöhe/Krötensee“. Die Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der Flächen ist grundsätzlich untersagt. Eingriffe bedürfen der Genehmigung.

7. Bodenschutz (Bodenmanagement)

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Anlagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen, wenn möglich, auf dem Grundstück wiederzuverwenden. Hierzu wird die DIN 19 731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial vom Mai 1998 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

8. Sonstiges

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

- a) Entwässerungssatzung der Stadt Sulzbach-Rosenberg in der Fassung von 27.11.2014.
- b) Merkblatt Nr. 4.4/22 Anforderungen an die Einleitungen von häuslichem und kommunalem Abwasser sowie an Einleitungen aus Kanalisationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU).
- c) Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989).
- d) Arbeitsblatt GW 125 über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW-Regelwerk)
- e) Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (LAGA M20).

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Tel. 09661/510-0) eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.