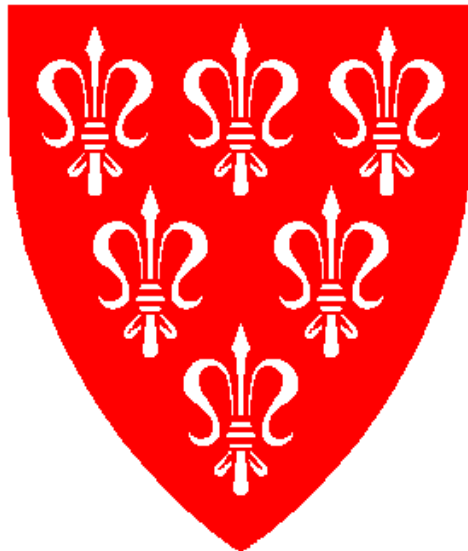


**Stadt Sulzbach-Rosenberg
Landkreis Amberg-Sulzbach**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
(verbindlicher Bauleitplan) für das Gebiet**

„Am Lohfeld“



Planung:

**Stadtbauamt
Stadt Sulzbach-Rosenberg
Rathausgasse 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. 09661 / 510 - 152, Fax – 178**

**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Neidl
Landschaftsarchitekt
Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. 09661 / 1047-0, Fax -8**

Stadt Sulzbach-Rosenberg
Stadtbauamt
Az. 61.10-KK

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst neben der städtischen Wegefläche mit der Flurstücks-Nr. 953/9 die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 986, 986/4, 945 Teilfläche und 990 Teilfläche, Gemarkung Trondorf.

Er wird im Osten von den Anwesen „Am Lohfeld“ Haus-Nrn. 3 und 5 sowie der städtischen Wegfläche mit der Flurstücks-Nr. 981, Gemarkung Trondorf, im Süden vom sog. „Alten Postweg“ (städtische Wegfläche mit der Flurstücks-Nr. 978, Gemarkung Trondorf), im Westen vom Flurstück mit der Nr. 987, Gemarkung Trondorf, und im Nordwesten vom Anwesen „Am Lohfeld 7“ umgrenzt.

Der genaue Umgriff des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist aus der vom Stadtbauamt erstellten Planzeichnung vom 16.07.2009, zuletzt geändert am 30.07.2010 zu ersehen.

2. Nutzungsart

Das Baugebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet - WA“ im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (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 i.V.m. Art. 83 Abs. 7 Bayer. Bauordnung (BayBO) auf max. II begrenzt, Ausführung als E+1 bzw. E+D.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) ist ein Höchstmaß und gilt nur, soweit sich nicht aus der Begrenzung durch Baulinien oder Baugrenzen und durch die Festlegung der Geschosßzahlen geringere Werte ergeben.

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

Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind von jeder Bebauung, d.h. Gebäude und bauliche Anlagen i.S. des Art. 2 BayBO bzw. Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO freizuhalten.

4. Hauptgebäude (Wohngebäude)

4.1 Gestaltung

4.1.1 Grundriss

Der Grundriss des Gebäudes muss rechteckig sein. Die Proportion des Längen- und Breitenverhältnisses muss mindestens 5:4 betragen. Quadratische und runde Grundrissformen sind nicht zulässig.

Lichtgräben, größere Lichtschächte oder Abgrabungen um Aufenthaltsräume im Kellergeschoss zu ermöglichen sind unzulässig.

4.1.2 Dächer

Als Dachform sind Sattel- und Pultdächer (auch höhenversetzt) zugelassen. Bei Satteldächern ist der First mittig anzuordnen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen sind bindend. Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Laternen-, Tonnen- und Flachdächer sind nicht zulässig. Dachneigung bei Satteldächern von 38° bis max. 48°, bei Pultdächern und höhenversetzten Pultdächern von 12° bis max. 20°. Dacheindeckung mit Ziegeln oder Betonsteinen (Farbe naturrot, dunkelbraun oder anthrazit), sowie intensive und extensive Dachbegrünung. Glänzende, spiegelnde oder reflektierende Dachdeckungsarten sind, mit Ausnahme in der Dachfläche integrierter Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren, nicht zulässig. Zwerchgiebel (Quergiebel) sind nicht zulässig. Dachüberstände an Traufen und First zulässig bis max. 0,60 m einschl. Dachrinne, am Ortgang bis max. 0,40 m.

Eine Kniestockausbildung ist zulässig bei

Gebäudetyp E+1 (Zahl der Vollgeschosse II) bis max. 0,30 m,

Gebäudetyp I E+D (Zahl der Vollgeschosse I) bis max. 0,60 m.

Die Kniestockhöhe bemisst sich von Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) des Dachgeschosses bis OK Fußpfette.

Gauben sind nur auf Satteldächern zugelassen als Schleppegauben oder stehende Gauben bis max. 1,50 m Traufhöhe (Ansichtshöhe), die max. Ansichtsbreite 2,00 m, Abstand der Seitenwand der Gaube zum Ortgang mind. 2,00 m.

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Anlagen zur solaren Warmwasserbereitung auf den Dächern, auch aufgeständert, sind zulässig.

4.1.3 Fassaden

Zulässig sind Putzfassaden und Holzverkleidungen, sowie Fassadenbegrünung. Glänzende, spiegelnde oder reflektierende Außenwände sowie Metall- und Blechfassaden sind nicht zulässig.

4.1.4 Anbauten

Vor der Außenwand vortretende An- und Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten etc. sind zulässig, wenn sie sich dem Hauptgebäude unterordnen, d.h. wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Dachdeckungen der An- und Vorbauten in Glas, Blech oder wie Dach des Hauptgebäudes. Andere Dachneigungen als die des Hauptgebäudes sind zulässig. Fassaden wie Hauptgebäude. Um einen Metallaustrag zu vermeiden, sind grundsätzlich nur beschichtete (nicht farblich) Metall- und Blecheindeckungen zulässig.

4.2 Bauhöhenfestsetzung

Der in der Planzeichnung festgesetzte Bereich (in den Baufenstern *kursiv* dargestellt, z.B. 445,8 – 446,3) gibt die Lage des OK FFB im Erdgeschoss (Höhe im Meter über NN) an und ist bindend. Die Höhenangabe ist gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2c Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) in den Bauzeichnungen zu jedem Antrag auf Baugenehmigung anzugeben.

Zur Absteckung der Gebäude sowie zur Festlegung der Höhenlage ist die Untere Bauaufsicht (Tel. 09661/510-189) der Stadt Sulzbach-Rosenberg hinzuzuziehen (Art. 68 Abs. 6 BayBO).

5. Garagen / Nebengebäude / Nebenanlagen

Zulässig sind Garagen mit dazugehörigen Nebenräumen, die sich in der Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachüberstände und der Fassadengestaltung dem Hauptgebäude angleichen. Ausnahmsweise werden auch Garagen in massiver Fertigbauweise und überdachte Stellplätze (Carports) in Holz- und/oder Stahlkonstruktion mit Flächdächern oder flach geneigten Dächern zugelassen. Neben den Dachdeckungsarten wie unter Ziff. 4.1.2 sind hierfür Flachdachpfannen, asbestfreie Wellplatten, Blechdeckungen, Trapez- und Wellbleche (mit geringem Profilquerschnitt) oder Folien mit Kiesschüttung zugelassen. Glänzende, spiegelnde oder reflektierende Dachdeckungsarten und Fassaden sind nicht zulässig. Um einen Metallaustrag zu vermeiden, sind grundsätzlich nur beschichtete (nicht farblich) Metall- und Blecheindeckungen zulässig.

Je Parzelle dürfen in dem rückwärtigen Bereich des Baugrundstücks (Bauparzelle) ein Nebengebäude mit einer Grundfläche bis max. 12 m² errichtet werden.

Gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Anlagen zur solaren Warmwasserbereitung sind auf den Baugrundstücken nicht zulässig.

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

Abweichend zu § 2 Garagenverordnung (GaStellV) muss die Länge der Zu- und Abfahrten zwischen den Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,00 m betragen.

Flächenversiegelungen bei privaten Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Zu-/Abfahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Stellflächen 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. Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf ein Minimum zu beschränken. Die Entwässerung privater Hof-, Lager- und Verkehrsflächen in öffentliche Flächen ist nicht zulässig.

Die Zu-/Abfahrten zu Garagen dürfen nicht überdacht werden, z.B. zur Schaffung eines zusätzlichen überdachten Kfz-Stellplatzes (Carport).

7. Stellplätze

Je Einfamilienhaus sind mind. zwei Kraftfahrzeug-Stellplätze auf dem Baugrundstück (Bau-parzelle) nachzuweisen und in den Unterlagen und Bauzeichnungen zu jedem Antrag auf Baugenehmigung anzugeben, für jede weitere Wohnung (z.B. Einliegerwohnung) in dem Gebäude je ein Kraftfahrzeug-Stellplatz.

8. Einfriedungen

Die Errichtung von Zäunen ist nicht zwingend vorgeschrieben.

Zulässig sind Zäune, einschl. der Türen und Tore, als Holzzäune mit senkrechten Latten (z.B. Hanichelzaun) und handwerklich gearbeitete Metallzäune mit senkrechter Struktur, Zaunhöhe von max. 1,00 m, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Durchgehende, sichtbare Betonsockel, Kantensteine oder Randplatten sowie Grenzmauern oder Stützmauern an der Grenze sind unzulässig. Pfeiler für Gartentüren und Gartentore sind aus Metall, Holz, verputztem Mauerwerk, Beton oder Sichtbeton zulässig. Die straßenseitigen Zäune dürfen nur 0,50 m zurückversetzt von der Grundstücksgrenze (öffentlichen Verkehrsfläche) errichtet werden („Freihaltezone“). An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Unzulässig als Einfriedung sind Mauern. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Abstufungen sind unzulässig. Sichtschutzmatten an Zäunen sind nicht zulässig. Die Hinterpflanzung der Einfriedungen durch Hecken ist wünschenswert.

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

9. Geländeänderungen

Zulässig sind bepflanzte Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, Betonmauern und Steine, sowie Trockenmauern bis max. 0,50 m Höhe mit Vorpflanzungen, ausgenommen vor der Grundstücksgrenze. Die Fugen bei Bruchsteinmauerwerk dürfen durch keine besondere Farbgebung hervorgehoben werden. Auf steile Abböschungen ist zu verzichten, ebenso auf eine unnatürliche Geländeänderung durch Aufschüttung.

10. Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

11. Außenwerbungen

Werbeanlagen bis zu einer Ansichtsfläche von max. 1,00 m² sind zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.

12. Denkmalschutz

Im Zuge von Erdarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Regensburg, Referat B II Niederbayern/Oberpfalz (Tel. 0941/595748-0) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 09661/510-123) 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 DSchG).

13. 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 von Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken bedarf eventuell einer wasserrechtlichen Erlaubnis (Ausnahmen nach NWFreiV zulässig), auf die TRENGW wird hingewiesen (siehe Ziff. 19. b).

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 (siehe Ziff. 19. c) verboten. Die Leitungen sind farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Zapfstellen, welche mit Brauchwasser versorgt werden, sind mit einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu versehen.

14. Abstandsflächen

Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

15. Grünordnung

Die Bepflanzung hat nach den Festsetzungen des Grünordnungsplanes zu erfolgen. Auf die Festsetzungen und Ausführungen hinsichtlich der der Bodenversiegelung, sowie die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan bzw. Umweltbericht wird verwiesen.

15.1 Oberbodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

15.2 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die bisherige Nutzung als Streuobstwiese für die im Plan festgesetzte private Grünfläche ist beizubehalten. Anzustreben wäre eine weitere Extensivierung dieser Fläche.

15.3 Neuanlage von Vegetationsbeständen

Die Eingrünung erfolgt ausschließlich auf Privatgrund und ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen, einschl. der „Freihaltezone“ (Ziff. 8).

Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum II. Wuchsordnung aus Liste 1 (Ziff. 15.5) als Hochstamm oder ersatzweise zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden (z.B. Straßenbaum auf Privatgrundstück). Als Straßenbaum auf Privatgrund ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum gemäß Liste 1 (Ziff. 15.5) zu pflanzen.

Grundstücke, die im westlichen und südlichen Teil des Geltungsbereichs an landwirtschaftliche Flächen und Wege grenzen (Parzellen Nr. 2, 3, 4, 5 und 6) sind entsprechend der Planzeichen im Grünordnungsplan einzugrünen (Ortsrandeingrünung, Gehölzpflanzung gemäß Liste 1 und 2, Ziff. 15.5). Mindestlängen für Ortsrandeingrünung werden wie folgt festgesetzt:

Parzelle 2: 15,00 m / Parzelle 3: 25,00 m / Parzelle 4, 5 und 6: jeweils 15,00 m.

Die allgemeine Mindestbreite der Ortsrandeingrünung beträgt 2,00 m.

Die Pflanzung von standortgerechten, heimischen und ortstypischen Gehölzen und Obstgehölzen ist nach den im Plan eingetragenen Standorten und Flächen bindend vorgeschrieben. Eine Veränderung der dargestellten Standorte für zu pflanzende Einzelgehölze, insbesondere entlang der Erschließungsstraßen, ist im Hinblick auf Architektur, Landschaftsgestaltung oder verkehrlichen Erfordernisse möglich, die Pflanzanzahl oder –fläche als Minimum aber bindend.

Die geplanten privaten Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind spätestens in der nach dem Einzug folgenden Vegetationsperiode (jeweils Frühjahr oder Herbst) auszuführen.

Die dargestellten Flächen des öffentlichen Grüns sind mit Landschaftsrasen einzusäen, soweit sie nicht bepflanz werden.

15.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen

Die im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans erforderlichen Eingriffe werden innerhalb des Gestaltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans auf im Eigentum des Vorhabenträgers sich befindlichen Flächen ausgeglichen („Ausgleichsfläche“ im südlichen Teil des Geltungsbereichs). Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

15.5 Gehölzverwendung, Pflanzqualität und Pflanzenliste

Grundlage für die zu verwendeten Gehölze ist die potenzielle natürliche Vegetation im Naturraum 081 „Hochfläche der Mittleren Frankenalb“.

Einzelbäume in Solitärstellung sind als Hochstämme mit einem Stammumfang STU von 12 - 14 cm anzupflanzen, wobei Obstbäume auch mit geringerem Stammumfang gepflanzt werden können.

Für die Strauchpflanzungen auf Privatgrund wird festgesetzt:

- Mindestpflanzqualität verpflanzte Sträucher, 3 – 5 Triebe, Höhe 100 - 150 cm (je nach Art)
- Pflanzdichte 1 Pflanze pro 1,50 m²
- in der Strauchpflanzung sind ca. 10 – 15 % Heister (= Bäume) Hei, Höhe 250 – 300 cm aus Liste 1 zu pflanzen

Liste 1: Bäume I. und II. Wuchsordnung

Für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind folgende Baumarten zulässig:

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Holzbirne	<i>Pyrus communis</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>

Liste 2: Sträucher

Für die durch Planzeichen festgesetzte geschlossene Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung sind folgende Straucharten zulässig:

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>

Obstbäume

Alle geeigneten Arten in vorzugsweise heimischen Sorten sind zulässig. Die Pflanzung hat als Hoch-/Niedrigstamm erfolgen.

Nadelgehölze

Nicht heimische Nadelgehölze wie Thujen, Scheinzypressen usw. dürfen nicht gepflanzt werden, da sie sich nachteilig auf die heimische Fauna und auf das Landschaftsbild auswirken können.

15.6 Hinweise und Empfehlungen

Durchgrünung der Gärten

Für Gehölzpflanzungen im Privatgarten, jedoch nicht für die festgesetzten Pflanzungen zur Ortsrandeingrünung auf Privatgrund, werden u.a. folgende Gehölze und Pflanzen empfohlen:

Großgehölze

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Wildrose	Rosa in Arten
Spierstrauch	Spiraea in Arten und Sorten
Forsythie	Forsythia in Arten und Sorten
Flieder Syringa in Arten und Sorten	
Falscher Jasmin	Philadelphus in Arten und Sorten
Schneeball	Viburnum in Arten und Sorten

Kleingehölze

Deutzien	Deutzia in Arten und Sorten
Johanniskraut	Hypericum calycinum
Mahonia	Mahonia aquifolium
Fünffingerstrauch	Potentilla in Arten und Sorten
Rosen Rosa in Arten und Sorten	

Kletterpflanzen

Efeu Hedera helix	
Geißbaltt	Lonicera in Arten und Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus in Arten und Sorten
Waldrebe	Clematis in Arten und Sorten
Kletterrosen	Rosa in Arten und Sorten
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

Obstbäume

Alte Obstbaum-Sorten können von den örtlichen Obst- u. Gartenbauvereinen erfragt werden.

Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume und Großsträucher müssen beidseits einen Abstand von mind. 2,5 m zu vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen halten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Abstand von 2 m einzuhalten. Bodendecker können bis unmittelbar an die Leitungen gepflanzt werden. Werden die Mindestabstände unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

16. Verkehrsanbindung

Das Neubaugebiet „Am Lohfeld“ liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Kempfenhof. Es wird erschlossen durch eine Stichstraße mit Wendehammer, welche an die Gemeindestraße „Am Lohfeld“ angebunden wird. Über die Gemeindestraße „Kauerhofer Straße“ besteht eine leistungsfähige Anbindung an das überregionale Straßennetz der Bundesstraße B 14.

17. Ver- und Entsorgung

- Wasser: Anschluss an das städtische Netz durch eine Stichleitung.
- Löschwasser: Der Grundschutz erfolgt über Unterflurhydranten im Bereich des Wendehammers. Die Durchflussmessung am best. Unterflurhydranten der Gemeindestraße „Am Lohfeld“ bei dem Anwesen Haus-Nr. 5 ergab 60 m³/h und 2 bar bei einer Entnahme von 16 l/s.
- Abwasserbeseitigung: Im Trennsystem über den städtischen Schmutzwasserkanal.
- Niederschlagswasser: Im Trennsystem über den städtischen Regenwasserkanal.
- Strom: Erdanschlüsse je nach Energiebedarf durch die E.ON Bayern AG Weiden mit Leitungstrassen im Straßenbereich.
- Fernmeldeanschluss: Erdanschlüsse durch die Deutsche Telekom AG, Technische Infrastruktur Niederlassung Süd Regensburg mit Leitungstrassen im Gehweg- und Straßenbereich.
- Gasanschluss: Keine Anbindung des Gebiets an ein Ferngasleitungssystem.

18. Begründung / Ziele und Zwecke der Planung nach § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

Die fortwährende Nachfrage nach Bauplätze für Einfamilienwohnhäusern in offener Bauweise sowie die Bereitschaft des Grundstückseigentümers Baugrundstücke zu veräußern, veranlassten den Stadtrat, das Baugebiet (Wohngebiet) „Am Lohfeld“ für eine derartige Bebauung auszuweisen. Des Weiteren soll mit dem Baugebiet „Am Lohfeld“ eine geordnete städtebauliche Ortsabrundung sicher gestellt werden. Das Gelände und die umliegende Bebauung bietet sich zudem für die beabsichtigte Bebauung an. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist unter Ziff. 1 beschrieben.

Die Gesamtausweisung beträgt ca. 0,98 ha und beinhaltet ca. 0,08 ha öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, Baugrundstücksflächen von insgesamt ca. 0,51 ha, ca. 0,29 ha Ausgleichsfläche und ca. 0,10 ha vorhandene Streuobstwiese.

Für die Baufläche wird ein allgemeines Wohngebiet -WA- gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der rechtsgültige Flächennutzungs- und Landschaftsplan, der für die künftige Baufläche bisher eine landwirtschaftliche Nutzfläche vorsieht, wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

Die Belange des Umweltschutzes sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

19. Sonstiges

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

- a) Städtische Entwässerungssatzung in der Fassung vom 10.05.2004
- b) Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- c) Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung –TrinkwV 2001)

20. Kostenschätzung der Erschließungsanlagen

Neubau der Erschließungsstraße als Stichstraße
ab der Gemeindestraße „Am Lohfeld“
einschl. Wendehammer jeweils ohne Gehweg

ca. 85,00 €/m ²	ca. 700 m ²	ca. 59.500,00 €
----------------------------	------------------------	-----------------

Straßenaufbruch und -wiederherstellung
der Gemeindestraße „Am Lohfeld“

ca. 55,00 €/m ²	ca. 150 m ²	ca. 8.300,00 €
----------------------------	------------------------	----------------

Straßenentwässerung (Einläufe mit Anschlussleitungen)

ca. 1.300,00 €/Stck.	7 Stck.	ca. 9.100,00 €
----------------------	---------	----------------

Schmutzwasserkanal (Sammelleitung)

Steinzeugrohre DN 200 mm, einschl. Schächte

ca. 420,00 €/ lfdm	ca. 110 lfdm	ca. 46.200,00 €
--------------------	--------------	-----------------

Schmutzwasserkanal (Hausanschlussleitung)

Steinzeugrohre DN 150 mm

ca. 250,00 €/ lfdm	ca. 33 lfdm	ca. 8.200,00 €
--------------------	-------------	----------------

Regenwasserkanal (Sammelleitung)

Betonrohre DN 250 mm, einschl. Schächte

ca. 310,00 €/ lfdm	ca. 110 lfdm	ca. 34.100,00 €
--------------------	--------------	-----------------

Regenwasserkanal (Hausanschlussleitung),

Steinzeugrohre DN 150 mm

ca. 150,00 €/ lfdm	ca. 33 lfdm	ca. 5.000,00 €
--------------------	-------------	----------------

Wasserleitung (Hauptleitung), HDPE-Rohre, DA 125

ca. 240,00 €/ lfdm	ca. 120 lfdm	ca. 28.800,00 €
--------------------	--------------	-----------------

Wasserleitung (Hausanschlussleitung), HDPE-Rohre

ca. 250,00 €/ lfdm	ca. 30 lfdm	ca. 7.500,00 €
--------------------	-------------	----------------

Straßenbeleuchtung (einschl. Anschlussleitungen)

ca. 2.130,00 €/Stck.	3 Stck.	ca. 6.400,00 €
----------------------	---------	----------------

Öffentliche Grünflächen

ca. 30,00 €/m ²	ca. 60 m ²	ca. 1.800,00 €
----------------------------	-----------------------	----------------

Leitungen für Telefon und Strom (einschl. Anschlussleitungen)

ca. 20,00 €/ lfdm	ca. 300 lfdm	ca. 6.000,00 €
-------------------	--------------	----------------

Geschätzte Erschließungskosten insgesamt:

220.900,00 €

Nicht enthalten sind die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen.