

## **A) Textliche Festsetzungen (Bebauungsvorschriften)**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet 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 Hauptanlagen wird die Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO auf max. zwei Vollgeschosse (II nach PlanZV) begrenzt. Garagen und Nebenanlagen als Gebäude dürfen nur in eingeschossiger Bauweise (ein Vollgeschoss - I) errichtet werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO beträgt 0,35, § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt unberührt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO beträgt max. 0,7 als Höchstmaß.

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

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Hausgruppen sind nicht zulässig.

Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhaushälften ist je Hausanteil jeweils nur eine Wohneinheit zulässig.

### **2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Um einen Einmauerungseffekt gegenüber den Nachbargrundstücken zu vermeiden, dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke (Bauparzelle) keine Gebäude errichtet werden. Stellplätze auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig.

### **3. Hauptanlagen (Wohngebäude)**

#### **3.1 Allgemeines**

Je Parzelle darf nur ein Wohngebäude als Einfamilien- oder Doppelhaus errichtet werden.

Wohngebäude in massiver Holz-Blockbauweise sind nicht zulässig.

Auf Grund des bereitgestellten Grundschutzes mit Löschwasser von mind. 48 m<sup>3</sup>/h müssen die Gebäude mit harter Bedachung und mindestens feuerhemmenden Umfassungen ausgeführt werden. Auf die Einhaltung der Anforderungen des Dritten Teils, Abschnitt IV BayBO wird hingewiesen.

## **3.2 Gestaltung**

### **3.2.1 Baukörper**

Als Gebäudetyp zulässig sind:

Gebäudetyp E: Erdgeschoss als Normalgeschoss

Gebäudetyp E+1: Erd- und Obergeschoss als zwei Normalgeschosse

Gebäudetyp E+D: Erdgeschoss als Normalgeschoss, das obere, zweite Geschoss ist jedoch als Dachgeschoss auszubilden.

Normalgeschoss ist ein Geschoss, dessen Grundfläche der Gebäudegrundfläche entspricht. Normalgeschosse sind oberirdische Geschosse, d.h. Geschosse i.S.d. Art. 2 Abs. 7 Satz 1 BayBO.

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

### **3.2.2 Fassaden**

Zulässig sind Putzfassaden und Holzverkleidungen aller Art, Fassadenbegrünungen, Solaranlagen und Sonnenkollektoren an den Fassaden sind zulässig. Glänzende, spiegelnde oder reflektierende Außenwände sind nicht zulässig.

### **3.2.3 Dächer**

In Abhängigkeit vom Gebäudetyp (vgl. Ziff. 3.2.1) werden folgende Dachformen zugelassen:

Gebäudetyp E: Zulässig sind Satteldächer mit Dachneigungen von 15° bis max. 35°. Pultdächer und höhenversetzten Pultdächern sowie Walm- und Zeltdächer mit Dachneigungen von 5° bis max. 20°. Dachüberstände an Traufen und First zulässig bis max. 0,60 m einschl. Dachrinne, am Ortgang bis max. 0,40 m. Kniestockhöhen bis max. 0,20 m.

Gebäudetyp E+1: wie Gebäudetyp E

Gebäudetyp E+D: Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen von 38° bis max. 48°, Dachüberstände an Traufen und First zulässig bis max. 0,60 m einschl. Dachrinne, am Ortgang bis max. 0,40 m. Kniestockhöhen bis max. 0,75 m.

Bei Satteldächern ist der First mittig anzuordnen.

Dacheindeckung mit Ziegel oder Betonsteinen (Farbe naturrot, dunkelbraun oder anthrazit), flach ausgebildete Metall- und Blecheindeckungen sowie intensive und extensive Dachbegrünung. Glänzende, spiegelnde oder reflektierende Dachdeckungsarten sind, mit Ausnahme von Solarenergieanlagen oder Sonnenkollektoren, nicht zulässig. Um einen Metallausstrag zu vermeiden, sind grundsätzlich nur beschichtete Metall- und Blecheindeckungen zulässig.

Dacheinschnitte wie Dachloggien und Dachbalkone sind nicht zulässig.

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

Zwerggiebel (Quergiebel) sind zulässig bis max.  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge und müssen aus der Flucht der Gebäudeaußenwand hervortreten sowie die Dachfläche des Wohngebäudes unterbrechen, das Dach des Zwerggiebels muss unter dem First des Wohngebäudes angeordnet sein.

Gauben sind nur auf Satteldächern zugelassen als Schleppegauben oder stehende Gauben bis max. 1,50 m Ansichtshöhe, die max. Ansichtsbreite 2,00 m, Abstand der Seitenwand der Gaube zum Ortgang mind. 2,00 m. Sie müssen in der Dachfläche liegen, die Traufe darf durch die Gaube(n) nicht unterbrochen werden. Die Ansichtshöhe der Dachgaube bemisst sich vom Schnitt der Dachdeckung mit der Frontwand der Dachgaube bis zu deren Traufe bzw. First.

Dachdeckungen der Zwerggiebel und Gauben in Glas, Blech oder wie Dach des Wohngebäudes. Andere Dachneigungen und -formen als die des Wohngebäudes sind zulässig.

Verfahrensfreie Kleinwindkraftanlagen, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern (gebäudeabhängig), auch aufgeständert, sind zulässig.

#### **3.2.4 Anbauten**

Vor der Außenwand vortretende An- und Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten, Windfänge etc. müssen sich dem Wohngebäude unterordnen, d.h. sie dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Anbauten wie Erker, Wintergärten etc. sind mit Ausnahme des unter Ziff. 3.2.3 genannten Zwerggiebels, nur erdgeschossig zulässig, sie dürfen jedoch unterkellert werden.

Dachdeckungen der An- und Vorbauten in Glas oder wie Dach des Wohngebäudes. Andere Dachformen und -neigungen als die des Wohngebäudes sind zulässig. Fassadenarten wie die Fassaden der Wohngebäude zulässig. Die Fassade des Anbaues kann sich farblich und materiell von dem Wohngebäude absetzen, eine Angleichung ist nicht erforderlich.

### **3.3 Bauhöhenfestsetzung**

Der im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzte Bereich innerhalb der Baugrenzen (in den Baufenstern *kursiv* dargestellt, z.B. 423,70 – 424,20) gibt die Lage der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) der Wohngebäude im Erdgeschoss (Höhe im Meter über NN) an und ist verbindlich.

## **4. Garagen / Nebenanlagen**

Auf Grund des bereitgestellten Grundschutzes mit Löschwasser von mind. 48 m<sup>3</sup>/h müssen die Garagen und Nebenanlagen als Gebäude mit harter Bedachung und mindestens feuerhemmenden Umfassungen ausgeführt werden. Auf die Einhaltung der Anforderungen des Dritten Teils, Abschnitt IV BayBO wird hingewiesen.

#### **4.1 Garagen / überdachte Stellplatzanlagen**

Je Parzelle darf nur ein Garagengebäude oder eine überdachte Stellplatzanlage (Carport) mit dazugehörigen Nebenräumen errichtet werden.

Zulässig sind Garagen und überdachte Stellplatzanlagen mit Satteldächern mit Dachneigungen von 15° bis max. 35°, Pultdächern und höhenversetzten Pultdächern sowie Walm- und Zeltdächern mit Dachneigungen von 5° bis max. 20°. Dachüberstände an Traufen und First zulässig bis max. 0,60 m einschl. Dachrinne, am Ortgang bis max. 0,40 m. Des Weiteren sind Flachdächer und flach geneigte Dächer ohne Dachüberstände oder geringen Dachüberstand (Attika) zulässig. Kniestöcke und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Gauben sind zulässig wie die der Wohngebäude. Verfahrensfreie Kleinwindkraftanlagen, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern (gebäudeabhängig), auch aufgeständert, sind zulässig. Dacheindeckung mit Ziegel oder Betonsteinen (Farbe naturrot, dunkelbraun oder anthrazit), flach ausgebildete Metall- und Blecheindeckungen, asbestfreie Wellplatten, Trapez- und Wellbleche (mit geringem Profilquerschnitt) und Folien sowie intensive und extensive Dachbegrünung. Glänzende, spiegelnde oder reflektierende Dachdeckungsarten sind, mit Ausnahme von Solarenergieanlagen oder Sonnenkollektoren, nicht zulässig. Um einen Metallaustrag zu vermeiden, sind grundsätzlich nur beschichtete Metall- und Blecheindeckungen zulässig. Fassaden der Garagen und überdachte Stellplatzanlagen sind zulässig mit Putzfassaden und Holzverkleidungen aller Art. Fassadenbegrünungen, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren an den Fassaden sind zulässig. Glänzende, spiegelnde oder reflektierende Außenwände sind nicht zulässig.

#### **4.2 Nebenanlagen**

Zulässige Ausführungen der Nebenanlagen als Gebäude wie Ziff. 4.1 (Garagen).

Je Parzelle darf nur eine gebäudeunabhängige Kleinwindkraftanlage mit einer freien Höhe bis zu 10 m oder eine gebäudeabhängige Kleinwindkraftanlage mit einer Höhe bis zu 5 m ab der Dachdeckung errichtet werden.

Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Baugrundstücken nicht zulässig.

Regelungen zu Einfriedungen siehe Ziff. 7.

#### **5. 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. Die Zu- und Abfahrten zu Garagen dürfen nicht überdacht werden, z.B. zur Schaffung eines zusätzlichen überdachten Kfz-Stellplatzes. An den Einmündungen von Straßen und Wegen dürfen keine Zu- und Abfahrten angelegt werden.

Flächenversiegelungen bei privaten Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Zu- und 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.

## **6. Stellplätze**

Auf Grund der geringen Straßenbreiten im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind je Wohneinheit mind. zwei Kraftfahrzeug-Stellplätze nachzuweisen. Die Zu- und Abfahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen dürfen als Kraftfahrzeug-Stellplatz genutzt werden.

## **7. Einfriedungen**

Die Errichtung von Einfriedungen ist nicht zwingend vorgeschrieben.

Zulässig sind Einfriedungen in Form von Zäunen, einschl. der Türen und Tore, als Holzzäune und handwerklich gearbeitete Metallzäune jeweils 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. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Abstand von mind. 10 cm für die Passage von Kleintieren einzuhalten. Pfeiler für Gartentüren und Gartentore sind aus Metall, Holz, verputztem Mauerwerk, Naturstein, Beton oder Sichtbeton 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. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen (auch zu Feldwegen) sind auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

Die straßen- und wegeseitigen Zäune sowie Zäune zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken dürfen nur 0,50 m zurückversetzt von der Grundstücksgrenze / vom Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden („Freihaltezone“). Die Fläche der „Freihaltezone“ darf nicht versiegelt werden (vgl. Grünordnung Ziff. 14.5).

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

## **8. Gelände / Stützmauern**

Zulässig sind bepflanzte Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden. Der Böschungswinkel darf eine max. Neigung von 1:2 nicht überschreiten.

Steile Abböschungen sowie unnatürliche Geländeänderung durch Abgrabungen und/oder Aufschüttung sind nicht zulässig.

Stützmauern für Terrassierungen aus Beton, Betonfertigsteinen und Natursteinen sowie Trockenmauern sind bis max. 0,50 m Höhe zulässig. Beton- und Betonfertigsteinmauern sind mit Vorpflanzungen auszuführen. Sind zwei oder mehr Stützmauern parallel angeordnet, müssen diese einen Abstand von mind. 1,00 m zueinander haben.

Abböschungen sowie Stützmauern müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Nachbargrundstücke durch Oberflächenwasser nicht beeinträchtigt werden.

### **9. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)**

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Ansichtsfläche von max. 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen außerhalb des Ortes der Leistung sind nicht zulässig.

### **10. Freileitungen**

Freileitungen sind unzulässig.

### **11. Abstandsflächen**

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

### **12. Denkmalschutz**

Im Zuge von Erdarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 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. 09661/510-0) 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 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. 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 TRENKW genehmigungsfrei versickert werden. 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, 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 2001 verboten. Die Leitungen sind farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Zapfstellen, welche mit Brauchwasser versorgt werden, sind mit einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu versehen.

Sulzbach-Rosenberg, den 20.10.2014, geä. 14.01.2015, 02.03.2015

## **14. Grünordnung**

### **14.1 Ziele der Grünordnung**

Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. (Art. 3, Abs. 2 und 4 BayNatSchG).

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Verfahrens und wird mit dem Bebauungsplan rechtsgültig.

### **14.2 Ermittlung Kompensationsbedarf und Maßnahmen zum Ausgleich**

Die Eingriffs-Ausgleichsregelung ist wie im Umweltbericht beschrieben umzusetzen.

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach mitgeteilt werden.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1734, Gemarkung Großalbershof (s. Teil D Ziff. 4.2.2 Abb. 4 und 5), befindet sich im Eigentum der Stadt Sulzbach-Rosenberg. Auf eine Bestellung einer unbefristeten, beschränkten Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern zur Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsfläche kann deshalb verzichtet werden.

## **14.3 Grünordnerische Festsetzungen**

### **14.3.1 Oberboden**

Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

### **14.3.2 Versiegelung**

Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen).

Ausgenommen sind Terrassenflächen mit max. 20 m<sup>2</sup>.

### **14.3.3 Bepflanzung öffentliche Flächen**

Öffentliche Flächen werden lt. Darstellung des Bebauungsplans begrünt. Zu verwenden sind Pflanzen lt. unten stehender Artenliste (siehe Ziff. 14.3.4.5).

Die Pflanzung von standortgerechten, heimischen und ortstypischen Gehölzen und Obstgehölzen ist im Bereich des Spielplatzes bindend vorgeschrieben.

Die sonstigen dargestellten Flächen des öffentlichen Grüns sind Bestandteil der Verkehrsanlage und sind mit Landschaftsrasen einzusäen, soweit sie nicht bepflanzt werden.

Unterhaltungspflichtig für die öffentlichen Grünflächen ist die Stadt Sulzbach-Rosenberg.

### **14.3.4 Bepflanzung private Flächen**

#### **14.3.4.1 Ortsrandeingrünung**

Wie im Plan dargestellt ist eine Ortsrandeingrünung auf Privatgrund zur Einbindung in das Landschaftsbild zu erstellen. Es ist hier eine lockere Gehölzpflanzung mit einzelnen Bäumen vorzusehen. Je 20 m Ortsrand/Grundstücksgrenze sind dabei mindestens 16 heimische Sträucher sowie 1 Baum einreihig zu pflanzen. Es ist hierbei eine Breite von mindestens 3 m vorzusehen, zu verwenden sind Arten gemäß unten stehender Artenliste.

#### **14.3.4.2 Privatgärten**

Private Gärten und Vorgärten sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden lt. unten stehender Artenliste zu bepflanzen. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

In den Privatgärten ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mindestens 2. Ordnung s. unten stehende Artenliste oder ein Obstbaum, Hochstamm, zu pflanzen. Diese Bäume sind ggf. zusätzlich zu den lt. Festsetzung für die Ortsrandeingrünung zu pflanzenden vorzusehen. Mindestens ein Baum ist als Hausbaum an der Straßenseite des Grundstückes zu pflanzen.



An den Einmündungen von Straßen und Wegen ist zur Freihaltung der Sichtdreiecke die Höhe der Bepflanzung auf maximal 1,00 m zu reduzieren.

#### **14.3.4.3 Fassadenbegrünung**

Bei mehr als 30 m<sup>2</sup> fensterloser Fassadenfläche ist eine Fassadenbegrünung zum Schutz der Fassade vor Verwitterung und zur Unterstützung der Begrünung des Baugebiets anzubringen. Es können alle Arten von Kletterpflanzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen.

#### **14.3.4.4 Pflanzgebot/-verbot**

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

##### Gehölzarten für Anpflanzungen:

Die Verwendung von buntlaubigen Formen von Laubgehölzen, von Hänge- und Trauerformen, sowie von nicht heimischen oder blau- oder gelbgefärbten Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse, Blaufichte) ist im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Die Pflanzenarten der folgenden Listen der unten stehenden Artenliste sind bei Pflanzmaßnahmen in Flächen für die Ortsrandeingrünung zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standortfremden) Arten verwendet werden. Für die restlichen Flächen sind diese als Vorschlagslisten zu sehen.

Der Anteil der Pflanzen einer Art darf zwanzig von Hundert (20%) nicht übersteigen.

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

Auf Grund der aktuellen Feuerbrandgefahr im Gebiet sollte bis auf weiteres auf die Verwendung von hochanfälligen Wirtspflanzen verzichtet werden.

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

Für die Strauchpflanzungen auf Privatgrund wird festgesetzt:

- Mindestpflanzqualität verpflanzter Sträucher, 3-5 Triebe, Höhe 100-150 cm (je nach Art)
- Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,2 lfm
- Bäume in der Ortsrandeingrünung sind als Heister, HEI, Höhe 250-300 cm aus Liste 1 und 2 der unten stehenden Artenliste zu pflanzen.

#### 14.3.4.5 Artenliste

##### 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>Fraxinus excelsior</i>	Esche	● <i>Juglans regia</i>	Walnuss
● <i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	●	

##### 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	● <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>	W. Schneeb.
● <i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose	● <i>Viburnum opulus</i>	G. Schneeb.

#### 14.4 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume und tiefwurzelnende Sträucher müssen beidseits einen Abstand von mind. 2,5 m zu vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen halten. Wird der Mindestabstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

#### 14.5 Freihaltezone

Die Freihaltezonen (vgl. auch Ziff. 7) entlang der Straßen, Wege und landwirtschaftlichen Flächen müssen als Überhangstreifen nutzbar sein und dienen auch der Durchgrünung des Straßenraums. Sie dürfen deshalb, mit Ausnahme der Flächen für Zu- und Abfahrten (vgl. auch Ziff. 5), Stellplätze und der Hauszugänge, nicht versiegelt werden und auch eine Bepflanzung mit höherwachsenden oder verholzenden Pflanzen ist nicht zulässig. Dieser Bereich ist deshalb durch die jeweiligen Parzelleninhaber als durchgängigen Schotterrasenstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## B, Hinweise

### 1 Gesetzliche Grundlagen - Verordnungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung 2008
BauVorIV	Bauvorlagenverordnung
GaStellV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetzes
NWFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung
TRENGW	Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkwV 2001	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung

### 2. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bauungs- und Grünordnungsplans Wohngebiet „Kropfersricht Nordwest“ umfasst die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 1136 und 1139 sowie die städtischen Straßen- und Wegeflächen mit den Flurstücks-Nrn. 1137 Teilfläche, 1138 Teilfläche, 1138/1, 1140 und 1184 Teilfläche, jeweils der Gemarkung Poppenricht.

Er wird umgrenzt im Süden und Osten von den mit Wohnbebauung genutzten Grundstücken mit den Flurstücks-Nrn. 1136/1, 1136/2, 1141, 1142, 1177, 1177/3 und 1177/5 sowie den städtischen Straßenflächen mit den Flurstücks-Nrn. 1137 und 1138, im Norden von dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1185 sowie der städtischen Wegefläche mit der Flurstücks-Nr. 1184 und im Westen von dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1135 sowie den städtischen Wegeflächen mit den Flurstücks-Nrn. 1134 und 1186, jeweils der Gemarkung Poppenricht.

Der genaue Umgriff ist aus dem vom Bauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigten Lageplan in der Fassung vom 16.01.2014, geändert am 20.05.2014, 04.07.2014, 22.09.2014, 29.10.2014, 14.01.2015 und 02.03.2015 zu ersehen.

Die Gesamtausweisung beträgt ca. 1,90 ha und beinhaltet eine ca. 1,55 ha große Baufläche, einen Kinderspielplatz mit einer Fläche von ca. 0,05 ha und eine ca. 0,30 ha große Fläche für Straßen und öffentliches Grün.

### 3. Verkehrsanbindung / Lage

Das Neubaugebiet „Kropfersricht Nordwest“ liegt am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Kropfersricht und südlich des Stadtkerns von Sulzbach-Rosenberg (siehe Abb. 1). Es ist erschlossen durch öffentliche Gemeinde-/Ortsstraßen. Über Gemeindeverbindungsstraßen besteht eine leistungsfähige Anbindung an das überregionale Straßennetz der Bundesstraße B 85 sowie der Kreisstraße AS 35.



Abb. 1: Übersichtslageplan TOP Karte (ohne Maßstab)

### 4. Ver- und Entsorgung

Wasser: Anschluss an das Netz des Wasserversorgers (Zweckverband zur Wasserversorgung der Illschwang-Gruppe) durch Aufbau einer Ringleitung (voraussichtlich 2016).

Löschwasser: Der Grundschutz erfolgt über bestehende Über- und Unterflurhydranten des Wasserversorgers (gewährleistete Löschwasserversorgung)

nach Aufbau der Ringleitung mind. 48 m<sup>3</sup>/h). In der geplanten nördlichen Erschließungsstraße (Unterflurhydrant) sowie in der Nordecke des geplanten Kinderspielplatzes (Überflurhydrant) ist die Errichtung weiterer Löschwasserentnahmestelle vorgesehen.

Abwasserbeseitigung: Im Mischsystem über das städtische Kanalsystem.

Niederschlagswasser: wie Abwasserbeseitigung oder Versickerung (siehe Teil A Ziff. 13).

Strom: Erdanschlüsse je nach Energiebedarf durch die Bayernwerk AG.

Fernmeldeanschluss: Erdanschlüsse durch die Deutsche Telekom AG.

Gasanschluss: Keine Anbindung des Gebiets an ein Ferngasleitungssystem.

Fernwärmeanschluss: Keine Anbindung des Gebiets an ein Fernwärmeleitungssystem.

## **5. Grünordnung**

### **5.1 Grundwasser**

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung ist zu vermeiden.

### **5.2 Barrierefreiheit**

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

### **5.3 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.

### **5.4 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.

### **5.5 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.

### **5.6 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.

## **5.7 Kleinstlebensräume**

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

## **5.8 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.

## **5.9 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.

## **5.10 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 Landesamts für Umweltschutz von 2010.)

## **6. Sonstiges**

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

- a) Städtische Entwässerungssatzung in der Fassung von 2011.
- b) NWFreiV in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBI S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBI S. 286).
- c) TRENGW in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllMBI 1/2009, S. 4).
- d) TrinkwV 2001 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.08.2013 (BGBl. I S. 2977), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 22 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

## **7. Land- und Forstwirtschaft**

Die Flächen des Wohngebiets liegen auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zeitweilige Geruchs- und Staubemissionen sowie Lärm, die bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nachbarflächen auftreten, sind von den Anwohnern hinzunehmen. Mögliche Gefährdungen am Waldrand durch umstürzende Bäume sind zu beachten.