

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

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

Das Baugebiet ist als „Gewerbegebiet - GE“ im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen.

Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

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 0,60, § 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 Geschößzahlen geringere Werte ergeben.

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

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

Lager-, Abstell-, Ausstellungs- und Stellplätze sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der festgesetzten Grünflächen, zulässig.

### **3. Hauptanlagen (Gewerbegebäude)**

#### **3.1 Allgemeines**

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**

Zulässige Firsthöhe von OK Gelände max. 10,00 m. Zulässige Wandhöhen max. 7,50 m, bemessen nach Art. 6 BayBO. Ausnahmsweise dürfen einzelne Bauteile, Schornsteine und ähnliche Anlagen, diese Höhenfestsetzung überschreiten, solange sie untergeordnete Bauteile sind.

##### **3.2.2 Fassaden**

Zulässig sind Putzfassaden und Holzverkleidungen aller Art. Fassadenbegrünungen, Solaranlagen und Sonnenkollektoren an den Fassaden sind zulässig. Glänzende, spie-

gelinde oder reflektierende Außenwände sind nicht zulässig. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren an Außenwänden (gebäudeabhängig), auch aufgeständert, sind zulässig.

### **3.2.3 Dächer**

Zulässig sind Satteldächer mit Dachneigungen von 5° bis max. 35°. Pultdächer und höhenversetzten Pultdächern mit Dachneigungen von 5° bis max. 20°. Dachüberstände am First bei Pultdächern und am Ortgang zulässig bis max. 1,00 m. Bei Satteldächern ist der First mittig anzuordnen. Zwerchgiebel (Quergiebel) und Gauben sind nicht zulässig.

Dacheindeckungen sind im roten Farbton auszuführen. Intensive und extensive Dachbegrünung ist zulässig. Begrünte Bedachungen sind entsprechend Art. 30 Abs. 4 Nr. 2 BayBO auszuführen. Glänzende, spiegelnde oder reflektierende Dachdeckungsarten sind nicht zulässig. Um einen Metallaustrag zu vermeiden, sind grundsätzlich nur beschichtete Metall- und Blecheindeckungen zulässig.

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

## **4. Nebenanlagen / Garagen**

Zulässige Ausführungen der Nebenanlagen und Garagen als Gebäude wie die der Hauptanlage (vgl. Ziff. 3).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 nicht zulässig.

Regelungen zu Einfriedungen siehe Ziff. 7.

## **5. Zu- und Abfahrten der Garagen und überdachten Stellplätze / private Erschließungswege / Versiegelungsgrad**

Zwischen Garagen sowie 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. An den Einmündungen von Straßen und Wegen dürfen keine Zu- und Abfahrten angelegt werden. Die Zu- und Abfahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen dürfen als Kraftfahrzeug-Stellplatz genutzt werden, sie dürfen jedoch nicht überdacht werden, z.B. zur Schaffung eines zusätzlichen überdachten Kfz-Stellplatzes.

Flächenversiegelungen der Zu- und Abfahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen sowie private Erschließungswege sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und 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 der Zu- und Abfahrten in öffentliche Flächen ist nicht zulässig.

## **6. Stellplätze / Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze / Versiegelungsgrad**

Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinn des Art. 47 BayBO bemisst sich nach der Anlage der GaStellV und ist nachzuweisen.

Die Flächenversiegelungen bei privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen wie Lager-, Abstell-, Ausstellungs- und Stellplatzflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die privaten Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasenpflaster, wassergebundene Decken, Fahrspuren oder Schotterterrassen zu befestigen, damit eine Versickerung von Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist. Die Entwässerung privater Verkehrsflächen in öffentliche Flächen ist nicht zulässig.

## **7. Einfriedungen**

Die Errichtung von Einfriedungen ist nicht zwingend vorgeschrieben.

Zulässig sind Einfriedungen in Form von Zäunen, einschl. der Türen und Tore, als Maschendraht-, Holz- und Metallzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m. Unzulässig als Einfriedung sind Mauern und Stacheldrahtzäune. 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 und Pfosten, auch für Türen und Tore sind aus Metall, Holz, verputztem Mauerwerk, Naturstein, Beton oder Sichtbeton zulässig. 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. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind gemäß BayStrWG auszuführen.

## **8. Gelände / Stützmauern**

Terrassierungen, Abgrabungen und Aufschüttungen, insbesondere betriebsbedingte, sind zulässig, wenn sie sich in das natürliche Gelände einfügen. Böschungswinkel dürfen eine max. Neigung von 1:2 nicht überschreiten, steilere Abböschungen 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. 2,00 m<sup>2</sup> zulässig. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen außerhalb des Ortes der Leistung sind nicht zulässig. Das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild darf durch Werbeanlagen nicht verunstaltet werden.

## **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 TRENGW genehmigungsfrei versickert werden. Auf Grund der Hanglage ist darauf zu achten, dass Nachbargrundstücke durch die Versickerung von Niederschlagswasser nicht beeinträchtigt werden. Bei der Versickerung sind die Vorgaben des LfU-Merkblattes Nr. 4.4/22 (siehe auch Teil B Ziff. 6e<sub>1</sub>) zu beachten. Stark belastetes Niederschlagswasser nach Definition der Ziff. 5.2.2 des LfU-Merkblattes Nr. 4.4/22 und Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, muss einer Kläranlage zugeführt 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.

### **13a. Lärmschutz**

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbelärm sind im angrenzenden MD-Gebiet einzuhalten.

Die o.g. schalltechnischen Orientierungswerte korrespondieren mit den Immissionsrichtwerten nach der TA Lärm Nr. 6.1c. Für Gewerbelärmimmissionen sind während der Tagzeit 60 dB(A) und während der Nachtzeit 45 dB(A) im angrenzenden Dorfgebiet (MD) einzuhalten.

Sulzbach-Rosenberg, den 10.08.2015

## **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 Bebauungsplans dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach mitgeteilt werden.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 564, Gemarkung Röckenricht (siehe Teil D Ziff. 4.2.2 Abb. 8 und 9), befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Um die Sicherung des angestrebten Zustandes der Ausgleichsflächen zu ge-

währleisten, ist die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt im Grundbuch einzutragen und dauerhaft als solche zu sichern sowie entsprechend den Vorgaben des Landratsamtes Amberg-Sulzbach, Untere Naturschutzbehörde, zu pflegen.

### **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. Der Oberbodenabtrag sollte außerhalb der Brutzeit stattfinden (nach der Ernte der Feldfrüchte bis Ende Februar).

#### **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).

#### **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 gesamten Geltungsbereich 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 im Norden des Geltungsbereichs 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 (siehe Ziff. 14.3.4.5).

##### **14.3.4.2 Private Grünflächen**

Private Grünflächen sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden lt. unten stehender Artenliste (siehe Ziff. 14.3.4.5) 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.

Auf den Grünflächen ist je angefangene 1000 m<sup>2</sup> ein heimischer Laubbaum mindestens 2. Ordnung unten stehende Artenliste (siehe Ziff. 14.3.4.5) oder ein Obstbaum, Hochstamm, zu pflanzen. Diese Bäume sind ggf. zusätzlich zu den lt. Festsetzung für die Ortsrandeingrünung zu pflanzenden vorzusehen.

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 der 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 (siehe Ziff. 14.3.4.5.) 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“.

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 (siehe Ziff. 14.3.4.5) 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.



## 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
BayStrWG	Bayerisches Straßen- und Wegegesetz
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
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

### 2. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet „Niederricht“ umfasst die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 562 Teilfläche, 563, 564 Teilfläche, 632 Teilfläche, 637 Teilfläche und 638 Teilfläche sowie eine Teilfläche des Anliegerwegs mit der Flurstücks-Nr. 590 Teilfläche, jeweils der Gemarkung Röckenricht.

Er wird umgrenzt im Westen von der städtischen Straßenfläche mit der Flurstücks-Nr. 2550, im Norden von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit den Flurstücks-Nrn. 562 und 565, im Osten von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit den Flurstücks-Nrn. 564 und 567 und im Süden von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit den Flurstücks-Nrn. 632, 637 und 638, jeweils der Gemarkung Röckenricht.

Der genaue Umgriff ist aus dem vom Bauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigten Lageplan in der Fassung vom 02.04.2014, zuletzt geändert am 06.10.2015 zu ersehen.

Die Gesamtausweisung beträgt ca. 0,87 ha.

### 3. Verkehrsanbindung / ÖPNV / Lage

Der Stadtteil Niederricht liegt westlich des Stadtkerns von Sulzbach-Rosenberg zwischen der Bahnlinie Nürnberg – Irrenlohe im Süden und der Staatsstraße St 2164 im Norden (siehe Abb. 1). Er ist über eine öffentliche Gemeindestraße und den nordöstlich liegenden Stadtteil Kummerthal an das überregionale Straßennetz der Staatsstraße St 2164 sowie der Bundesstraße B 85 angebinden. Der Stadtteil ist durch eine Stadtbus-Linie an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Das geplante Gewerbegebiet „Niederricht“ soll am östlichen Ortsrand des Stadtteils Niederricht angesiedelt werden.



Abb. 1: Übersichtslageplan TOP Karte (ohne Maßstab)

#### **4. Ver- und Entsorgung**

- Wasser: Anschluss an das Netz des Wasserversorgers (Wasserversorgung Röckenricht, Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg).
- Löschwasser: Der Grundschutz erfolgt über Über- und Unterflurhydranten des Wasserversorgers. Zudem wird die Stadt Sulzbach-Rosenberg im Stadtteil Niederricht einen Löschwasserbehälter mit einem Volumen von 100 m<sup>3</sup> errichten. Im Zusammenwirken der Hydranten mit dem Löschwasserbehälter wird dann eine Löschwassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h gewährleistet.
- Abwasserbeseitigung: Im Trennsystem über das städtische Kanalsystem.
- Niederschlagswasser: Öffentliche Flächen wie Abwasserbeseitigung, jedoch mit Rückhaltung des Regenwassers durch einen Regenrückhalte- und Retentionsteich sowie eine Versickermulde.  
Private Flächen siehe Teil A Ziff. 13.
- Strom: Erdanschlüsse je nach Energiebedarf durch die Main-Donau-Netzgesellschaft.
- Fernmeldeanschluss: Erdanschlüsse durch die Deutsche Telekom AG.
- Gasanschluss: Keine Anbindung des Gebiets an ein Ferngasleitungssystem.
- Fernwärmeanschluss: Keine Anbindung des Gebiets an ein Fernwärmeleitungssystem.
- Kabelnetzanschluss: Keine Anbindung des Gebiets an das Kabelnetz

#### **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 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 als Brauchwasser, vor allem für Toilettenspülung, hingewiesen.

## **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 verspiegeltem 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 27.11.2014.
- 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 (AllMBl 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).
- e) 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)