

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

## für das Gebiet „Amberger Straße“ - Rabenholz“ in Sulzbach-Rosenberg

### 1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ -WA- im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132.) zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl. I S.466)

### 2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschößzahlen sind bindend. Anbauten sind innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Fläche des Grundstücks zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- bzw. untergeordnet sind (höchstens  $\frac{1}{4}$  der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen sind bis max 0,30 m zulässig. Der Außenputz ist als Glattputz oder Rauputz in gedeckten Farben auszuführen. Holzverkleidungen sind zulässig. Solarzellen werden zugelassen, wenn sie zufriedenstellend auf der Dachfläche angeordnet sind.

Zur Schonung von Deponiefläche ist der anfallende Erdaushub möglichst zwischenzulagern und wieder zu verwenden. Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Feuerungsanlagen dürfen nicht mit Brennstoffen betrieben werden, welche die Luft erheblich verunreinigen. Hierzu gehören insbesondere feste Brennstoffe nach § 3 Abs. 1 Nr. 1-8 der ersten BImSchV (z.B. Holz, Steinkohle, Briketts und ähnliches). Holzheizungen mit Pufferspeicher sowie Kachel- bzw. Kaminöfen mit niedrigen Abgas- und Rauchemissionen sind nicht betroffen.

Aufgrund des Charakters des Baugebiets, insbesondere der Nähe zum Außenbereich und der festgesetzten Nutzung der Bauparzelle (1) als sozialtherapeutische Einrichtung wird die Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden der Parzellen (2) - (5) auf jeweils maximal 4 Wohneinheiten beschränkt.

#### Gebäudetyp E + D:

Die Gebäude sind hochrechteckig, in sich geschlossen und ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge anzuordnen. Vor- und Rücksprünge an Gebäudedecken sind nicht zulässig. Für die Gebäude sind Traufhöhen von max. 3,65 m festgesetzt. Dachform: Satteldach, Dachneigung 40 - 45°. Der First ist mittig anzuordnen. Dachdeckung: Biberschwanz naturrot, doppelt eingedeckt oder Beton-Pfannen naturrot. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 0,60 m einschließlich Dachrinne, am Ortgang bis max. 0,30 m. Die Kniestockausbildung einschließlich Pfette darf eine max. Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Einzelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 2,00 m<sup>2</sup> werden zugelassen als Schleppgauben und Satteldachgauben. Bei mehreren Einzelgauben darf die Summe der Gaubenlängen  $\frac{1}{3}$  der Dachlänge nicht überschreiten. Grundsätzlich werden nur Gauben in Holzkonstruktion mit Holz- bzw. Blechverkleidung für Ansichts- und Seitenflächen zugelassen. Die Gesamthöhe der Dachgaube in der Ansicht ist auf ein Höchstmaß von max. 1,30 m festgesetzt. Die Traufe des Hauptgebäudes darf durch die Gaube nicht unterbrochen

werden. Die Verkleidungen der Ständer dürfen in der Breite max. 0,12 m, die über den Fenstern liegende Ansichtsfläche max. 0,30 m nicht überschreiten. Um das geforderte Maß über den Fenstern einhalten zu können, darf ein Rolladeneinbau nur hinter der Pfette vorgenommen werden. Ferner darf die Gaube keinen Dachüberstand erhalten. Eine Regenrinne ist jedoch anzubringen, um ein Durchfeuchten der Bauteile zu verhindern.

Gebäudetyp E+I+D

Die Vorschriften des Haustyps E+D gelten sinngemäß.  
Die Traufhöhe der Gebäude wird auf max. 6,40 m festgesetzt.

### 3. Nebengebäude und Garagen

Die Nebengebäude und Garagen sind ausschließlich auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, in massiver Bauweise als Lärmschutzbebauung i.S. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zu errichten. Zur Sicherstellung der Wirksamkeit des Lärmschutzes können höchstens 2 Bauabschnitte für die Lärmschutzbebauung gebildet werden:

Bauabschnitt A: Parzelle (1) mit Lärmschutzbebauung auf der Parzelle (1) und Bauabschnitt B: Parzellen (2) - (5) mit Lärmschutzbebauung auf der Parzelle (6). Können die Garagenstellplätze nicht genutzt werden, so sind dafür Kellerersatzräume bzw. Geräteräume zu schaffen, um die Geschlossenheit der Lärmschutzbebauung sicherzustellen.

Gestaltung: Dachneigung, Dachdeckung, Dachform, wie Hauptgebäude. Der First ist mittig anzuordnen. Die Traufhöhe soll 2,70 m nicht überschreiten. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 0,35 m einschl. Dachrinne, am Ortgang bis max. 0,10 m.

### 4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Hecken oder Zaunhecken zulässig, dabei sind freiwachsende Pflanzungen zu bevorzugen. Es sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (s. Strauch- und Baumliste). Die Verwendung von Koniferen ist nicht gestattet, da sie überwiegend aus nicht heimischen Exoten bestehen. Die Zaunhöhe darf max. 1,00 m nicht überschreiten. Durchgehende sichtbare Betonsockel oder sonstige, die Kleintierwanderung beeinträchtigende Maßnahmen sind nicht zulässig.

### 5. Terrassen

Terrassierungen sind unzulässig.

### 6. Außenanlagen und Bepflanzung

Die grünordnerischen Maßnahmen sind in den Bauleitplan eingearbeitet. Mit dem Bauantrag für Parzelle (1) - (3) ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Aussagen über die vorhandene, zu erhaltende Vegetation und über die geplanten Eingriffe vorzulegen.

Die Randbepflanzung des Bebauungsgebietes zur Einbindung in die freie Landschaft bzw. Waldrandbildung und zur Abschirmung gegenüber dem Straßenraum ist nach den beigefügten Strauch- und Baumlisten vorzunehmen.

Für die Parzellen (4) und (5) wird die Pflanzung von mindestens einem Einzelbaum - entsprechend Baumliste- oder einer alten, regionaltypischen Hochstammobstbaumsorte festgesetzt, da diese Grundstücke nicht mit einem anderweitigen Pflanz- oder

Erhaltungsangebot belegt sind.

Nach Möglichkeit sollten geeignete Wand- und Fassadenflächen begrünt werden.

Bei den Pflanzungen ist auf Leitungstrassen zu achten. Desweiteren ist auf die nachbarschaftsrechtlichen Grenzabstände besonderes Augenmerk zu legen. Ist das Gewächs höher als zwei Meter, muß es auch mindestens zwei Meter von der Grenze entfernt gepflanzt werden. Der Abstand ist dabei die kürzeste Verbindung zur Grenze. Er wird bei Bäumen von der Mitte des Stammes und bei Sträuchern von der Mitte des am nächsten an der Grenze stehenden Triebes gemessen.

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind folgende Pflanzgrößen zu wählen:

Bei Sträuchern	2xv	60/100
bei Bäumen, Hochstämme	2xv	14/16

Bei den landschaftsbaulichen Arbeiten sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten. Speziell auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist hinsichtlich der zu erhaltenden Gehölze im Nordosten und Nordwesten des Plangebietes und der zu erhaltenden Laubbäume entlang der Amberger Straße besonderes Augenmerk zu legen.

Auf intensive Düngung und Einsatz von Pestiziden sollte in den Grünflächen ebenso verzichtet werden wie auf Tausalzstreuung im Erschließungsbereich.

Die Erschließungsflächen sind versickerungsfähig herzustellen, um den Oberflächenabfluß zu verringern und zu verlangsamen. Bituminöse Deckschichten sind daher ausgeschlossen.

Neben der Festsetzung versickerungsfähiger Beläge wird die dezentrale Sammlung von Regenwasser in Zisternen o.ä. zur Verwendung als Brauchwasser oder alternativ bei versickerungsfähigen Bodenverhältnissen die Versickerung der Niederschläge über Sickerungsanlagen in den Untergrund vorgeschlagen.

Die Sickerungsanlagen können ohne Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes im Baubescheid unter gewissen allgemein gültigen Auflagen mitgenehmigt werden (s. Schreiben des WWA Amberg vom 02.12.93).

Abfallbehälter sollten in die baulichen Anlagen integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind nur mit geschlossenem Sichtschutz oder mit Berankung zulässig.

Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenraum bzw. Bereich der Wege nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze in die Hecke integriert werden.

## 7. Versorgung (Leitungstrassen)

Alle Leitungstrassen sind unterirdisch zu verlegen (Strom, Gas, Telefon usw.) Von den Bäumen ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zu den Leitungstrassen einzuhalten.

### Abstandsflächen

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche bzw. rückwärtige Nachbargrenze haben mindestens 3 m zu betragen, selbst dann, wenn die überbaubare Fläche des Baugrundstückes unmittelbar an das Nachbargrundstück anschließt und soweit sich nicht aus den festgesetzten Baugrenzen größere Abstände ergeben. Dies gilt nicht, soweit durch Baulinien Grenzanbau

vorgeschrieben ist.

Die im Plan eingetragenen Grundflächen- und Geschößflächenzahlen gelten nur, soweit sich nicht aus der Ziehung der Baulinien bzw. Baugrenzen einerseits und durch die Festlegung der Geschößzahlen andererseits geringere Werte ergeben.

Begründung (BauGB § 9, Abs. 8)

Für das den Bebauungsplan umfassende Grundstück wurde eine Bauvoranfrage der Sozialteam GmbH Lappersdorf-Lorenzen zur Errichtung eines Wohnheims für psychisch Kranke und Behinderte vorgelegt. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes (Nachbarschaft der St 2040), des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft und der landesplanerischen Maßgaben wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans für erforderlich erachtet, was in der Sitzungsvorlage für die 86. Stadtratsitzung am 23.8.1994 dargelegt wurde.

Über den Weg der Bauleitplanung erscheint es der Stadt Sulzbach-Rosenberg möglich aber auch erforderlich, mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft die Anforderungen an den Immissionsschutz, die Beachtung übergeordneter Planungen, städtebauliche Anforderungen an das Maß der baulichen Nutzung, Ausnutzbarkeit der Grundstücke, Koordinierung mit Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungssystemen sowie Fragen der Erschließung aufeinander abzustimmen. Dabei hat sich die Stadt Sulzbach-Rosenberg von dem Gedanken leiten lassen, sowohl dem dringenden Bedarf an Sozialwohnungen Rechnung zu tragen und geeignetes Bauland bereitzustellen, als auch einen notwendigen Beitrag zur Verwirklichung moderner, sozialtherapeutischer Modelle im Weg der Bereitstellung von dringend erforderlichem Bauland zu leisten.

Der dringende Bedarf an Sozialwohnungen sowie der Bedarf an Einheiten für betreutes Wohnen erfordert eine zügige Ausweisung und Erschließung dieser landwirtschaftlich genutzten Fläche als allgemeines Wohngebiet mit anteiligen Bereichen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Daher ist nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch zu verfahren. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepaßt. Laut Aufstellung des städtischen Liegenschaftsamtes, zuständig für Wohnungsbauförderung besteht in der Stadt Sulzbach-Rosenberg im Bereich des sozialen Wohnungsbaus Wohnraumbedarf für ca. 800 Personen, wobei nach Aufgliederung in Haushalten ein Bedarf von ca. 260 Wohnungen besteht. Weiterhin wurde von seiten der Firma Sozialteam GmbH, Lappersdorf-Lorenzen mittels einer Anfrage Bedarf für Wohnraum für psychisch Kranke und Behinderte Personen angemeldet, wobei das im Bauleitplan hierfür vorgesehene Grundstück von der Zweckbestimmung der geplanten Einrichtung her als besonders günstig beurteilt wurde.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die ausgewiesene Baufläche hat eine Gesamtfläche von ca. 0,78 ha. Wegen der Ortsrandlage des Grundstücks ergibt sich eine besondere Verpflichtung hinsichtlich der Einbindung in die Landschaft. Um einen harmonischen Übergang von der Siedlung in die offene Landschaft zu erreichen, wurde eine Randeingrünung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Auch die festgesetzte offene Bauweise mit einer Geschossigkeit von E + D bzw. E + 1 + D soll eine ansprechende Einbindung in die Landschaft gewährleisten. Die Durchgrünung des Baugebiets soll diesen Charakter verstärken. Aus diesem Grund sind die Einfriedungen nur in Form von Hecken oder Zaunhecken zulässig. Versickerungsfähige Beläge sowie eine dezentrale Sammlung von Regenwasser oder die mögliche Versickerung der Niederschläge über Sickerungsanlagen in den Untergrund sollen den Belangen der Wasserwirtschaft Rechnung tragen. Die auch unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes gewählte Gebäudestellung, Höhenentwicklung und Dachgestaltung wurde auf die unmittelbar angrenzende bereits bestehende südlich liegende Bebauung angepaßt. Ein wesentlicher Eingriff in

die Natur ist mit der Bebauung des Plangebietes nicht verbunden, da es sich hierbei um ein aufgeschüttetes Gelände handelt, welches aus naturschutzfachlicher Sicht nicht schützenswert ist. Das in der Biotopkartierung der Stadt Sulzbach-Rosenberg unter der Nr. 6536-4 erfaßte nordöstlich des Baugebiets gelegene Biotop wird in keiner Weise berührt.

Der ursprüngliche Charakter der Talaue ist bereits im Zuge der massiven Auffüllung des Grundstücks sowie des Neubaus der Staatsstraße 2040 verloren gegangen. Durch die wesentliche Erhöhung der Dammkrone sowie durch die massiven Auffüllungen im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Mit der geplanten Bebauung, welche maßvoll im Westen der Siedlung Heimaterde anschließt, ist keine weitere Störung der Siedlungs- und Landschaftsstruktur gegeben. Das Baugebiet ist Teil der siedlungsstrukturellen und engen funktionalen Verknüpfung der Gemeinden Sulzbach-Rosenberg, Poppenricht und Amberg (s. auch Landesentwicklungsprogramm Bayern der Bayerischen Staatsregierung vom 1.3.1994, Anhang II, Nr. 3.3, Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum).

Das Baugebiet wird von der in einem Abstand von ca. 30 m vorbeiführenden Staatsstraße 2040 beschallt. Aus diesem Grunde ist auf der südlichen Gesamtlänge des Baugrundstücks eine Lärmschutzbebauung vorgesehen. In die Lärmschutzbebauung eingestellt ist das Gemeinschaftshaus der Wohngruppe. Die durch die vorgesehenen Immissionsschutzanlagen gewährleistete Abschirmwirkung von 10 dB (A) stellt sicher, daß die entsprechenden Richtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Damit ist auch diesbezüglich den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen. Bei der Planung hat sich die Stadt Sulzbach-Rosenberg an einem Vorschlag der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern zum Verkehrslärmschutz (Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 9) orientiert.

Es wird darauf hingewiesen, daß der jeweilige Bauwerber keine Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger wegen Lärm und anderen von dieser Straße ausgehenden Immissionen geltend machen kann.

Da das gesamte Baugebiet durch einen Bauträger zügig erschlossen und bebaut werden soll, ist der Abschluß eines Erschließungsvertrages sinnvoll. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Obersdorf/Heimaterde an die Staatsstraße 2040.

An der Staatsstraße 2040 besteht auf der Seite des Baugebiets ein Fuß- und Radweg, welcher Anschluß an den Schulbus und an das Stadtgebiet bietet. Der Fuß- und Radweg ist durch einen Entwässerungsgraben von der Staatsstraße 2040 getrennt. Eine ausreichende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die fußläufig erreichbaren Haltenstellen der Buslinie Sulzbach-Rosenberg/Amberg gewährleistet. Die Versorgung des Gebiets mit Artikeln des täglichen Bedarfs ist durch den ca. 100 m entfernten geplanten Lebensmittelmarkt in Zukunft gewährleistet. Die Wasserversorgung ist gesichert durch die bestehende Wasserleitung Tafelberg-Siedlung Heimaterde, entlang der Nordseite, der Staatsstraße 2040. Die Abwasserbeseitigung kann über die bestehenden Abwasserkanäle in der Gemeindeverbindungsstraße nach Obersdorf für Schmutzwasser und Regenwasser erfolgen (Trennsystem).

Das Baugebiet liegt in einer Talsenke, die vom Voreigentümer ca. 2,00 m angefüllt wurde. Die Käufer der Parzellen werden vom Sachverhalt unterrichtet und auf die Erfordernis eventueller besonderer Gründungsmaßnahmen hingewiesen.

Baer  
Sachbearbeiter

Seidel  
Stadtbaumeister

## Anhang zu den Bebauungsvorschriften für das Gebiet „Amberger Straße“ - Rabenholz“ Bepflanzung

### Strauchliste

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec	Wildrosen
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Baumliste

Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia corchata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn