

1. Begründung (nach § 9 Abs. 8 i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 2a BauGB)

1.1 Gesetzliche Grundlagen

BauGB	(Baugesetzbuch)
BauNVO	(Baunutzungsverordnung)
BayBO	(Bayerische Bauordnung)
BNatSchG	(Bundesnaturschutzgesetz)
BayNatSchG	(Bayer. Naturschutzgesetz)
DSchG	(Denkmalschutzgesetzes)
NWFreiV	(Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung)
TRENGW	(Technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser)
TrinkwV 2001	(Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung)

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind die betroffenen Flächen im als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt. Der rechtsverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kempfenhof“ (in Kraft getreten am 18.04.1994) weist für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO aus. Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist unbebaut und liegt brach.

1.3 Größe/ Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich, der eine Größe von 598 m² aufweist, umfasst die Parzelle 79g, Flurstücks-Nr. 974/6, Gemarkung Trondorf.

Er wird im Osten von dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 974/1, im Norden von den Grundstücken mit den Flurstücks-Nrn. 974/2 und 974/3, und im Westen und Süden von der Gerhard-Wollnik-Straße umgrenzt.

1.4 Nutzungsart/Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen und Bauungsvorschriften des rechtsverbindlichen Bauungs- und Grünordnungsplans „Kempfenhof“ bleiben in Kraft. Abweichend von den Festsetzungen und Bauungsvorschriften des rechtsverbindlichen Bauungs- und Grünordnungsplans „Kempfenhof“ werden für den Änderungsbereich festgesetzt:

- Wohnbebauung anstelle der Gemeinschaftsgaragen und Kfz.-Stellplätze
- Die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss (nach § 20 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO) begrenzt.
- Die Dachneigung des Hauptgebäudes (Wohngebäude) wird mit 38 - 42° festgesetzt.
- Das Nebengebäude (Garage) kann mit einem Flachdach oder einem flachgeneigten Dach bis max. 20° Dachneigung ausgeführt werden.
- Die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf eine Wohnung begrenzt.

1.5 Ziele und Zwecke der Planung

Der rechtsverbindliche Bauungs- und Grünordnungsplan „Kempfenhof“ setzt

- für die Parzellen 79, 79a, 79b, 79c, 79d, 79e und 79f sieben Reihenhäuser und
- für die Parzelle 79g, Flurstücks-Nr. 974/6, Gemarkung Trondorf, Flächen für Gemeinschaftsgaragen sowie private Kfz.-Stellplätze

fest. Die Gemeinschaftsgaragen und Kfz.-Stellplätze sind u.a. den Reihenhäusern der Parzellen 79, 79a, 79b, 79c, 79d, 79e und 79f zugeordnet.

Abweichend vom rechtsverbindlichen Bauungsplan „Kempfenhof“ wurden baurechtlich sechs Reihenhäuser (zwei Reihenhausböcke mit je drei Reihenhäusern, Gerhard-Wollnik-Straße Nr. 11, 13, 15, 17, 19 und 21) mit den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bauungsplans genehmigt. Ausgeführt wurden die vier Reiheneckhäuser mit einer angebauten Einzelgarage, die beiden Reihemittelhäuser mit einem Stellplatz im Vorgarten.

Auf Grund der Tatsache, dass im Stadtteil Kempfenhof keine Nachfrage nach zusätzlichen Garagen oder Kfz.-Stellplätzen besteht und für die sechs Reihenhäuser Gerhard-Wollnik-Straße Nr. 11 – 21 keine Gemeinschaftsgaragen und Kfz.-Stellplätze mehr benötigt werden, ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bauungs- und Grünordnungsplans im Bereich des bis jetzt brach liegenden Grundstücks mit der Flurstücks-Nr. 974/6 (Parzelle 79g) notwendig, um eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen. Zudem wird durch die Bauungsplanänderung eine Baulücke geschlossen.

Im Vergleich zu den nach Bebauungsplan auf der Parzelle 79g zulässigen Gemeinschaftsgaragen, welche als Grenzbebauung und mit einem Satteldach errichtet werden dürfen, sind auf Grund der getroffenen Festsetzungen der Änderung für diese Parzelle (siehe Ziff. 1.4) keine bzw. nur geringe negativen Auswirkungen hinsichtlich der Belichtung und Verschattung für die nördlich und östlich angrenzenden Nachbargrundstücke zu erwarten.

1.6 Umweltschutz

Die Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung im Bereich der Parzelle 79g hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, da für diese Parzelle bereits eine Bebauung mit einer vergleichbaren überbaubaren Fläche vorgesehen ist. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird deshalb gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. ohne Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1a Abs. 3 BauGB geändert.

1.7 Hinweise und Empfehlungen

1.7.1 Denkmalschutz

Im Zuge von Erdarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler wie Metall-, Keramik- oder Knochenfunde unterliegen der Meldepflicht. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel. 09661/510-123) der Stadt Sulzbach-Rosenberg oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Regensburg, Referat B II Niederbayern/Oberpfalz (Tel. 0941/595748-0) anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

1.7.2 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 nach NWFreiV, auf die TRENGW wird hingewiesen.

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 verboten. Die Leitungen sind farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Zapfstellen, welche mit Brauchwasser versorgt werden, sind mit einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu versehen.

1.7.3 Zu- und Abfahrten der Garagen/private Verkehrsflächen/Versiegelungsgrad

Flächenversiegelungen bei privaten Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze sollten auf ein Mindestmaß reduziert werden. Zu-/Abfahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Stellflächen sollten 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 im privaten Bereich auf ein Minimum zu beschränken. Die Entwässerung privater Hof-, Lager- und Verkehrsflächen in öffentliche Flächen ist nicht zulässig.