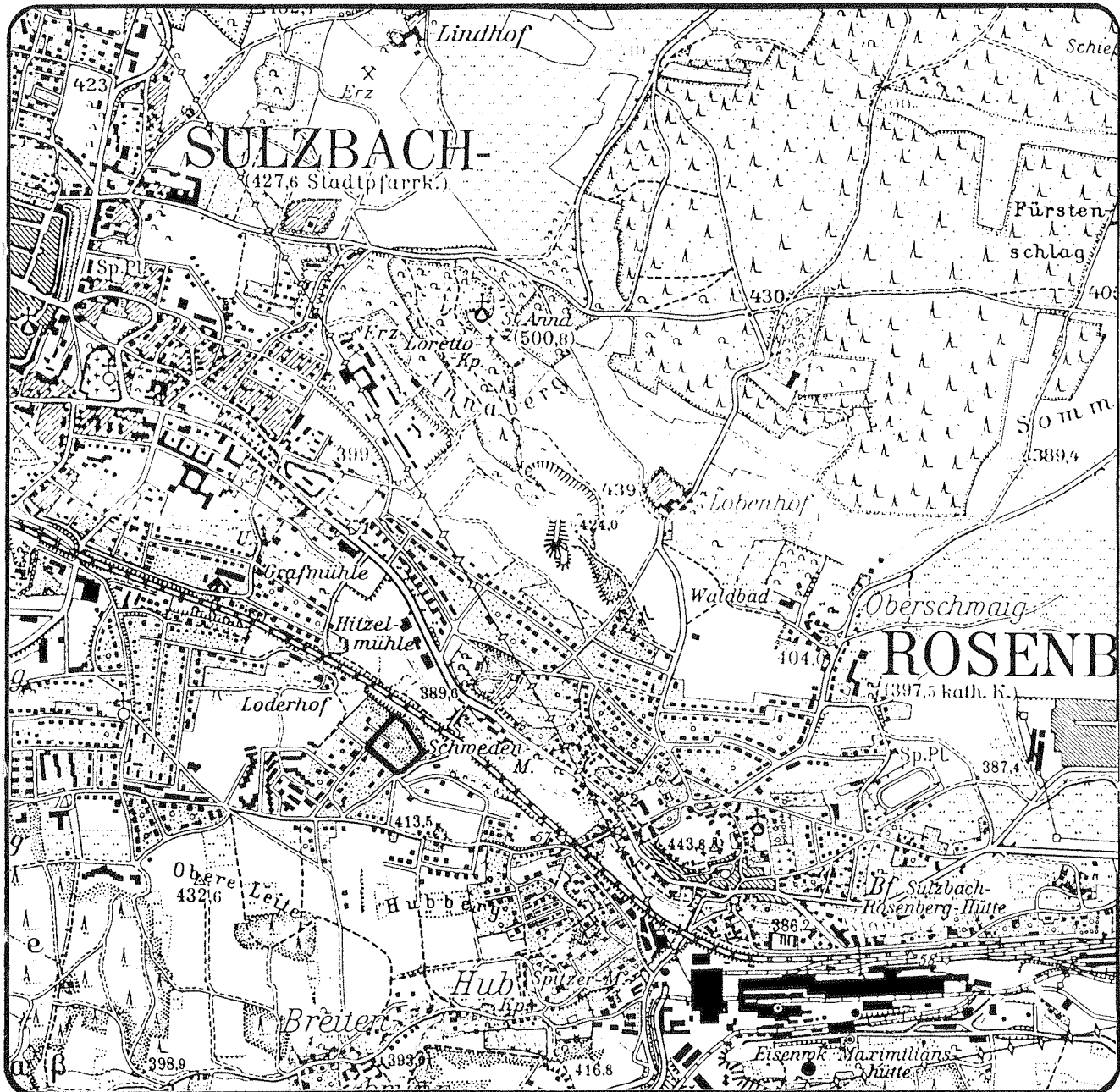


STADT SULZBACH-ROSENBERG

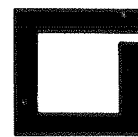
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

NOVEMBER 1992



planungsbüro grebe
landschafts+ortsplanung
85 nürnberg lange zeile 8 tel 379980



Bearbeiter: Dipl.-Ing. Wolfram Stock, Landschaftsarchitekt BDLA
Dipl.-Ing. Helga Malitzke

STADT SULZBACH-ROSENBERG**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN - RICHARD-WAGNER-STRASSE****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****NOVEMBER 1992**

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)**

- 1.1 Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
- der maximal überbaubaren Grundfläche,
 - der maximal zulässigen Vollgeschosse,
 - der maximalen Kniestockhöhe.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

- 3.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNNO).
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Das Maß der baulichen Nutzung darf auch dann nicht überschritten werden, wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.
- 3.4 Die Höhe des Fertig-Fußbodens im Erdgeschoß über dem Straßenniveau soll 0,35 m nicht übersteigen.
- 3.5 Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker oder Balkone) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

4. GESTALTUNG

- 4.1 Sämtliche Wohngebäude sind mit Satteldächern oder versetzten Pultdächern von 38° bis 42° Dachneigung zu versehen. Der First ist mittig anzuordnen.
- 4.2 Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden.
- 4.3 Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis maximal 0,60 m, einschließlich Dachrinne.

- 4.4 Dachgauben sind zulässig im inneren Drittel der Dachfläche als durchgehende Gaube oder als Einzelgaube mit einer Ansichtsfläche von maximal 1,30 qm, jeweils in rein kubischer Form. Grundsätzlich werden nur Gauben in Holzkonstruktion mit Holz- bzw. Blechverkleidung für Ansichts- und Seitenflächen zugelassen. Die Verkleidung einschließlich Brustblech sowie die Dacheindeckung sind - mit Ausnahme von Holzverkleidungen und Kupfereinblechungen - im Farbton der Dachhaut zu streichen.
- 4.5 Die Gesamtfläche der Dachgaube in der Ansicht ist auf ein Höchstmaß von maximal 1,30 m festgesetzt. Die Traufe des Hauptgebäudes darf durch die Gaube nicht unterbrochen werden. Die Verkleidung der einzelnen Säulen dürfen in der Breite maximal 0,12 m, die über den Fenstern liegende Ansichtsfläche maximal 0,30 m nicht überschreiten. Ein Rolladeneinbau darf nur hinter der Pfette vorgenommen werden. Eine Regenrinne ist anzubringen.
- 4.6 Für den Gebäudetyp
- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| E + D sind Traufhöhen von | maximal 3,70 m festgesetzt, |
| für E + I + D | maximal 6,60 m und |
| für E + II + D | maximal 9,50 m. |
- 4.7 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen (Farbe weiß bis gedeckte Pastelltöne), Verkleidungen aus Holz sind zulässig.
- 4.8 Abfallbehälter sollten in die baulichen Anlagen integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind nur mit geschlossenem Sichtschutz oder mit Berankung zulässig.
- 4.9 Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenraum bzw. Bereich der Wege nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze im Zaun bzw. Mauer integriert werden.
- 4.10 Für jeden Wohnblock darf nur eine Außenantenne installiert werden, der Anschluß aller Hauseinheiten muß technisch möglich und privatrechtlich erlaubt sein.
- 4.11 Feuerungsanlagen dürfen nicht mit Brennstoffen betrieben werden, welche die Luft erheblich verunreinigen (1. BImSchV). Hierzu gehören insbesondere Heizöl sowie feste Brennstoffe nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 - 8 der ersten BImSchV (z.B. Steinkohle, Braunkohle, Briketts und ähnliches). Holz-beheizte Kachelöfen bzw. offene Kamine sind zulässig.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- 5.1 Garagen und Tiefgarage dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen errichtet werden.
Die Garagen sind entsprechend der Darstellung in den Planzeichen mit einem Sattel- oder Pultdach zu versehen (gleiche Neigung wie Hauptgebäude). Putzart und Farben wie Hauptgebäude.
- Die Tiefgarage ist im Bereich der privaten Gärten mit einer mind. 80 cm starken Bodenschicht zu überdecken (Filter-, Deck- und Oberboden).
- 5.2 Der Abstand der Garagenvorderkante muß von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5 m betragen. Dieser Bereich wird als 2. Stellplatz angerechnet, er darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.

- 5.3 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und ihre Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B.
- wassergebundene Decken mit Kalksplitt,
 - Schotterrasen,
 - Natur- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfugen.
- 5.4 Bei der Errichtung der Mehrfamilienhäuser sind überdachte Abstellplätze für Fahrräder in der Nähe der Hauseingänge oder in den Gebäuden zu schaffen.
- Die Anzahl der Fahrradstellplätze soll der doppelten Zahl der nach Art. 55 BayBO notwendigen PKW-Stellplätze entsprechen. Für Kinderwagen sind im Erdgeschoß Abstellmöglichkeiten vorzusehen.
- Fahrradabstellplätze und Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen sind im Eingabe- bzw. Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
6. AUSSENWERBUNG (nach BayBO)
7. ERSCHLIESSUNG / WEGE (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)
- 7.1 Die Fahrerschließung beschränkt sich auf die vorh. Erschließungsstraße, die auf 4,50 m Breite zurückgebaut wird. Straßenbelag: Asphalt.
- Die übrige Erschließung erfolgt über ein 2 m breites Wegesystem, das zur Anlieferung auch mit Kfz befahren werden darf. Belag: Wassergebundene Decke.
- 7.2 Die Bodenversiegelung ist auch im Bereich der privaten Grundstücksflächen auf maximal 15 % des Grundstücks zu beschränken.
- Alle Wegeflächen werden seitlich in die Grünflächen bzw in den Regenwasserteich entwässert.
8. FEUERWEHRERSCHLIESSUNG / BRANDSCHUTZ (Art. 16 Abs. 1 BayBO, Art. 1 BayFwG)
- 8.1 Zur Feuerweherschließung sind für den Block B Erschließungswege von 3,5 m Breite notwendig. Die Tragfähigkeit der Wege muß für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Belag: Schotterrasen.
- Die Bäume im Bereich der Feuerweherschließung sind auf 3,50 m aufzuasten.
- Alle anderen Gebäude sind ganz oder in Teilbereichen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus erreichbar. Ein Ausbau der Wege >2 m ist daher nicht erforderlich.
- 8.2 Das Hydrantennetz ist nach dem Erlaß Nr. w/1502/1 vom 23.7.1971 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.
- Im Bereich der Einfahrt zur Tiefgarage und bei Block B ist jeweils ein Überflurhydrant nach DIN 3222 zu errichten. In der Tiefgarage ist ein Wandhydrant anzubringen.
- 8.3 In Abständen von 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen.
- 8.4 Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt und der Eingang südwestlich Block B sind als Notausgänge auszubauen.
- Die Belüftung ist gemäß der Garagenverordnung vorzunehmen.

9. GRUNDWASSERNEUBILDUNG / GRUNDWASSERSCHUTZ

- 9.1 Dachwasser ist - soweit von der Topographie möglich - in einem Regenrückhalteschacht mit Überlauf an den Regenwasserteich zu speichern. Von dort offene Ableitung bis zum Hangfuß (Grundstücksgrenze) und Weiterleitung über einen Kanal zum Rosenbach. Das Becken ist unregelmäßig und möglichst natürlich zu gestalten, mit Flachwasserzonen und tieferen Bereichen.
Das Dachwasser der tieferliegenden Gebäude ist in einem Regenrückhalteschacht mit Überlauf an die Kanalisation zu speichern. Das Regenwasser kann aus diesen Zisterne als Brauchwasser zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung entnommen werden.
- 9.2 Zum Schutz des Grundwassers und der vorhandenen Vegetation ist auf allen Flächen auf chemische Pflanzenschutzmittel und im Winter auf Streusalz zu verzichten.

10. EINFRIEDUNGEN

- 10.1 Im Straßenbereich sind, vom vorhandenen Zaun entlang der Richard-Wagner-Straße abgesehen, nur Einfriedungen als Holzstaketenzäune mit einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig, die ausschließlich mit umweltfreundlichen Anstrichen behandelt werden dürfen. Durchgehende sichtbare Betonsockel oder Kantensteine sind nicht zulässig (Tierwanderung, Wurzelschutz). Im Innenbereich der Anlage sind zur Abschirmung der kleinen Gartenhöfe Mauern bzw. geschlossene Bretterwände von max. 2 m Höhe zulässig. Sockel jeglicher Art sind unzulässig.

11. LEITUNGSTRASSEN

- 11.1 Alle Leitungstrassen sind unterirdisch zu verlegen (Strom, Wasser, Telefon usw.).
- 11.2 Von den Bäumen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zu den Leitungstrassen einzuhalten.

12. GRÜNORDNUNG

- 12.1 Erhalt der vorhandenen Einzelgehölze und Gehölzgruppen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB).
Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die im Plan als schützenswert festgesetzten Einzelbäume nochmals genau einzumessen.
- 12.1.1 Die Waldfläche und alle im Plan festgesetzten Hecken und Einzelbäume sind unbedingt zu erhalten.
- 12.1.2 Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Großgehölze bzw. Gehölzgruppen mit einem 2 m hohen stabilen Bauzaun zu umgeben. Der Abstand zwischen Stamm und Bauzaun muß mindestens 5 m betragen. Materialablagerungen jeglicher Art sind innerhalb dieses Bereiches nicht zulässig.
- 12.2 Der Unterbau der Wege ist im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume von Hand auszuschachten und einzubauen.
- 12.3 Eine zusätzliche Durchgrünung auf öffentlichen Flächen (Erschließungsstraße, Max-Reger-Straße und Kreuzung Max-Reger-/Richard-Wagner-Straße) erfolgt mit großkronigen Bäumen, 3 x verschult, Mindeststammumfang 16/18 in 1 m Höhe.

Gehölzarten:

Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn

Die Größe der Baumgruben mißt 2,0 x 2,0 x 1,0 m und darf durch Versiegelung und Leitungstrassen nicht beeinflußt sein.

- 12.4 Pflanzenverwendung:
Für Pflanzungen sind heimische bzw. standortgerechte Arten zu verwenden (s. Pflanzenliste in textlichen Hinweisen).
- 12.5 Im privaten Bereich der E + D-Bebauung ist in jedem Garten ein firstüberschreitender Hausbaum (Laubgehölz oder Obstbaumhochstamm) zu pflanzen.
13. GELÄNDE
- 13.1 Die vorhandene Geländetopographie ist weitgehend zu erhalten.
Während der Baudurchführung ist zu vermeiden, den Erdaushub im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume zwischenzulagern.
14. KINDERSPIELPLATZ
- Nördlich der Haupteinfahrtsstraße ist ein Kinderspielplatz einzurichten.
15. SONSTIGES
- 15.1 Mit den Bauanträgen sind detaillierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, der Umweltschutzbeauftragte der Stadt Sulzbach-Rosenberg, Herr Zahn, ist hinzuzuziehen.

B TEXTLICHE HINWEISE

- Als Einfriedungen zwischen den Grundstücken können Maschendrahtzäune oder Hecken (heimische oder standortgerechte Arten, s. Pflanzliste) verwendet werden. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.
- Liste standortgerechter Bäume und Sträucher für die Privatgärten:**

Bäume, großkronig:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Sandbirke
Pinus sylvestris	Waldkiefer

Bäume, mittelkronig:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Obstbäume (bevorzugte heimische Sorten)

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Sambucus nigra	Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Syringa spec.	Flieder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Taxus baccata	Eibe

Gehölze für Heckenpflanzungen:

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus mas	Kornelkirsche

Klettergehölze:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus veitchii	Wilder Wein (selbstkl.)
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Clematis montana rubens	Clematis (rosa)
Clematis tangutica	Clematis (gelb)
Lonicera in Sorten	Geißblatt
Lonicera henryi	Geißblatt (immergrün)
Hydranyca petiolaris	Kletterhortensie

3. Solarzellen werden zugelassen, wenn sie architektonisch zufriedenstellend auf der Dachfläche angeordnet sind.
4. Sämtliche Versorgungsleitungen verlaufen in öffentlichen Straßen- und Wegeflächen. Standorte für Versorgungsanlagen und Trafo- Stationen werden mit den zuständigen Stellen im Bebauungsplanverfahren abgestimmt.
5. Das Planungsgebiet wird von der St 2040 und der Gleisanlage der Bundesbahn beschallt.
Ruhebedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer sowie Terrassen und Loggien sind auf der schallabgewandten Seite anzuordnen.

STADT SULZBACH-ROSENBERG

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN - RICHARD-WAGNER-STRASSE

BEGRÜNDUNG

NOVEMBER 1992

GLIEDERUNG	SEITE
1. ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG MIT GRÜNORDNUNGSPLAN	1
2. VORGABEN ANDERER PLANUNGEN	1
3. LAGE, GELTUNGSBEREICH UND BEDEUTUNG	1
4. GRÜNORDNERISCHE VORGABEN UND VORHANDENE BEBAUUNG	3
4.1 Grünordnerische Vorgaben	3
4.2 Nutzungen und Erschließung	4
5. ZIELE UND ENTWURF BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN	4
5.1 Grünordnung	4
5.2 Art der baulichen Nutzung	4
5.3 Maß der baulichen Nutzung	5
5.4 Erschließung	5
5.5 Abwasserentsorgung	5

STADT SULZBACH-ROSENBERG**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN - RICHARD-WAGNER-STRASSE****BEGRÜNDUNG****NOVEMBER 1992**

1. ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg hat mit Beschluß vom 28.1.92 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.

Ziel ist es, die Parkanlage der ehemaligen Höfer-Villa, derzeit im Besitz der Neuen Maxhütte GmbH, unter Erhalt des alten Baumbestandes, mit attraktiven Ein- und Mehrfamilienhäusern zu bebauen.

Neben der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung enthält der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Vorschläge für die innere Erschließung und Durchgrünung.

2. VORGABEN ANDERER PLANUNGEN**Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Die Stadt Sulzbach Rosenberg besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahre 1992.

Der vorliegende Bebauungs- mit Grünordnungsplan wurde aus den Zielen dieser beiden Pläne entwickelt.

3. LAGE, GELTUNGSBEREICH UND BEDEUTUNG

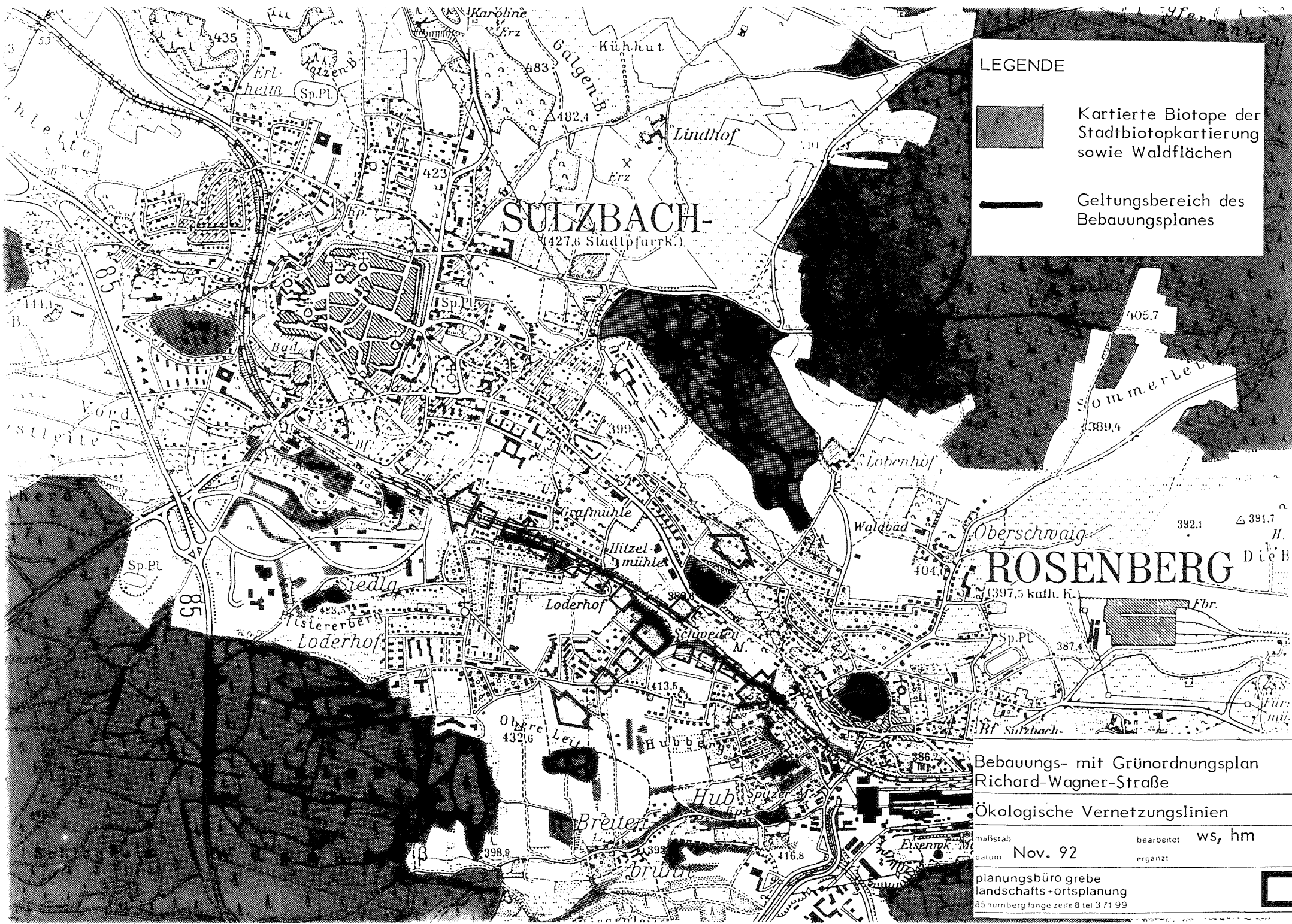
Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen den beiden Ortsteilen Sulzbach und Rosenberg.

Auf Grund seiner Lage hat das Planungsgebiet mit seinem Waldbestand eine besondere ökologische Bedeutung. Wie aus folgendem Übersichtsplan ersichtlich wird, ist der Park der ehemaligen Höfer-Villa Kreuzungspunkt von zwei bandartigen Grünstrukturen, die



- von Bebauung unterbrochen - zum einen entlang der Bahnlinie von Südosten (Breitenbrunn) nach Nordwesten (Pantzerhöhe/Krötensee) und zum anderen von Nordosten (Landschaftsschutzgebiet Annaberg), über den Flick-Park, nach Südwesten (Loderhof) verlaufen.

Diese Grünelemente (kartierte Biotope der Stadtbiotopkartierung 1991 - 92) sind auf Dolomittkuppen gelegen, die das Stadtbild von Sulzbach-Rosenberg entscheidend prägen und auch für die gesamte Landschaft der Oberpfälzer Alb charakteristisch sind.

Die Bedeutung des ost-west-verlaufenden, unbebauten Dolomittkuppenzuges verstärkt sich zudem angesichts der Tatsache, daß die Funktion des unmittelbar nördlich angrenzenden Rosenbaches (begradigt, eingetieft und fast ohne bachbegleitenden Gehölzbewuchs) als Grünverbindung durch Sulzbach nach Rosenberg zur Zeit stark eingeschränkt ist.



LEGENDE

-  Kartierte Biotope der Stadtbiotopkartierung sowie Waldflächen
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bebauungs- mit Grünordnungsplan
Richard-Wagner-Straße

Ökologische Vernetzungslinien

maßstab
datum Nov. 92

bearbeitet
ergänzt ws, hm

planungsbüro grebe
landschafts-ortsplanung
85 nürnberg lange zeile 8 tel 3 71 99



Sowohl der Park der ehemaligen Höfer-Villa als auch der Park der östlich gelegenen Flick-Villa, in dem ebenfalls Teilbebauung erfolgen soll, sind somit wichtige Trittsteine, die Lebensräume innerhalb des bebauten Stadtbereichs untereinander und mit der freien Landschaft verbinden.

Daneben sind sie aber auch die letzten "grünen Gliederungselemente" zwischen den beiden Stadtteilen Sulzbach und Rosenberg, die ursprünglich eigenständige, getrennte Ortschaften waren und erst in den letzten Jahrzehnten baulich zusammengewachsen sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wird

- im Nordwesten von der Richard-Wagner-Straße und dem angrenzenden Privatgrundstück (Flur-Nr. 856/77),
- im Süden von der Richard-Wagner-Straße,
- im Südosten von der Max-Reger-Straße und
- im Nordosten von landwirtschaftlicher Fläche (Flur-Nr. 857)

begrenzt. Im Anschluß daran liegt im Nordosten die Bahnlinie Sulzbach-Rosenberg - Amberg, die zur Rosenbachaue abtrennt.

4. GRÜNORDNERISCHE VORGABEN UND VORHANDENE BEBAUUNG

4.1 Grünordnerische Vorgaben

Nördlich der Villa stockt am Nordosthang auf zum Teil anstehendem Fels (Dolomitkuppe) ein Waldstück, das bei der Stadtbiotopkartierung als Biotop erfaßt wurde. Neben diesem Bestand haben weitere Großgehölze bzw. Baumgruppen eine ökologisch und gestalterisch hohe Bedeutung. Ihr Erhalt ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Die **Baumschicht** besteht im wesentlichen aus

Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Fichte	<i>Picea abies</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Die **Strauchschicht** setzt sich aus aufkommendem Jungwuchs der o.g. Baumarten sowie

Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>

zusammen.

Die **Krautschicht** ist auf Grund von Gartenabfällen stellenweise stark gestört und eutrophiert (Giersch, Taubnessel, Brennessel etc.). Auf Fels findet sich die Mauerraute (*Asplenium ruta-muraria*).

Das übrige Gelände ist weitgehend eben und fällt nur im Süden zur Straße steil ab.

Hier finden sich ältere Einzelbäume und Baumgruppen (Stieleiche, Rotbuche, Kiefer, Obstgehölze etc.) sowie auch Solitärsträucher (Eiben), die den parkartigen Charakter ausmachen. Das gesamte Grundstück ist zudem von Hecken mit Baumanteil umgeben.

4.2 Nutzungen und Erschließung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich neben der alten Höfer-Villa, ein Gärtnerhaus mit Garagenkomplex und ein verfallenes Glashaus (s. Bestandsplan).

Zur Zeit wird die alte Villa mit Schwimmbadanbau von einer Familie genutzt, das Gärtnergebäude ist nicht mehr bewohnt. Die Erschließung beider Gebäude erfolgt in Form einer 6m breiten Asphaltstraße von Nordwesten aus. Ein kleiner Fußweg (Treppe) führt zur Max-Reger-Straße.

Der Geltungsbereich umfaßt zusätzlich einen Teil der Max-Reger-Straße sowie den Kreuzungspunkt Richard-Wagner-/Max-Reger-/von Gluck-Straße.

5. ZIELE UND ENTWURF BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

5.1 Grünordnung

- o Erhalt des Hangwaldes als wichtiges Grünelement der Stadt Sulzbach-Rosenberg. Völlige Freihaltung von Bebauung.
- o Weitgehender Erhalt des alten Baumbestandes/Parkcharakters (Schutz der alten Bäume, einschließlich der Faserwurzeln im Kronentraufbereich). Nutzung durch die Anwohner als halböffentlicher Bereich zur Freizeit und Erholung möglich.
- o Weitgehende Freiheit bei der Gestaltung privater Gärten, Begrenzung des Versiegelungsgrades auf < 15 % sowie Festsetzung einer Mindestdurchgrünung (pro Grundstück der E + D-Gebäude mindestens 1 firstüberschreitender Laubbaum).
- o Bepflanzung der Stellplätze in der Max-Reger-Straße sowie optische Aufwertung der Kreuzung Richard-Wagner-/Max-Reger-/von Gluck-Straße durch Anpflanzung großkroniger Laubgehölze.

5.2 Art der Bebauung

- o Bebauungskonzeption, die auch bei Erhalt der alten Villa (Umbau in mehrere Wohneinheiten) möglich ist.
- o Unter dem Erhalt des parkartigen Charakters flächensparende Bebauung mit Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern. Der **Bebauungsvorschlag** sieht folgende Wohneinheiten vor, wenn die Villa abgerissen wird.
 - 2 Einfamilienhäuser 8 x 10 m Grundfläche mit Garten,
 - 9 Reihen-, bzw. Doppelhäuser 8 x 10 m Grundfläche mit Garten,
 - 5 Maisonettwohnungen mit Gartenhof
 - 5 Maisonettwohnungen mit großer Terrasse,
 - 5 Dachwohnungen,
 - 3 Wohnungen mit Garten,
 - 3 Wohnungen mit großer Terrasse,
 - 2 Wohnungen,
 - 3 Dachwohnungen

37 Wohneinheiten insgesamt

Die Grundstücksflächen betragen zwischen 150 qm und 500 qm.

- o Anordnung von Hausgruppen um halböffentliche Freiflächen/Platzsituation.
- o Möglichkeit der aktiven/passiven Solarenergienutzung durch Süd- bzw Westorientierung der Wohnräume (Kollektoren /Wintergärten).

5.3 Maß der baulichen Nutzung

- o Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung von E + D bis hin zu E + II + D greift in etwa die umgebende Bebauung auf.
- o Durch die unterschiedlich angebotenen Haus- bzw Wohnungstypen soll ein möglichst breites Spektrum unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten angeboten werden.

5.4 Erschließung

- o Flächensparende Straßen- bzw. Wegeerschließung (Rückbau der Stichstraße).
- o Fußwegerschließung der Wohnanlage von der Max-Reger-Straße im Süden und der Richtard-Wagner-Straße im Südwesten aus durch den Park, mit Anschluß an die Stichstraße im Nordwesten.
- o Feuerweherschließung über die Stichstraße um den Block B herum.
- o Möglichst geringe Versiegelung (wassergebundene Decken, Schotterrasen usw. der Wohnwege). Der Versiegelungsgrad in den Gartenflächen (abzüglich Grundfläche Haus) wird auf maximal 15 % begrenzt.
- o Schaffung von genügend Parkplätzen durch den Bau von
 - 30 Stellplätzen in einer Tiefgarage,
 - 6 Garagenstellplätzen
 - 6 weiteren Stellplätzen vor der Garage,
 - 10 Besucherstellplätzen durch Rückbau der Max-Reger-Straße und
 - 4 Besucherstellplätzen an der Richard-Wagner-Straße (ehemaliger Wendehammer).

56 Stellplätze insgesamt, d. h. 1,5 Pkw/Wohneinheit

5.5 Abwasserentsorgung

- o Anlage von Regenrückhalteschächten bzw. eines Regenwasserteiches zur Speicherung und weiteren Nutzung des Regenwassers (Toilettenspülung und Bewässern von Grünflächen). Naturnahe Ausbildung des Gewässers mit unregelmäßiger Form und Flachwasserzonen. Oberirdische Ableitung durch den Waldbestand, ab Hangfuß Rohrleitung zum Rosenbach.
- o Das gering belastete Dach- und Oberflächenwasser der Straßen und Wegeflächen wird in der o. g. Weise in der Trennkanalisation erfaßt.