

STADT SULZBACH-ROSENBERG

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDUNGSPLAN
THEODOR-HEUSS-STRASSE**

FLUR NR.: 158

Endfassung: 20.11.2007

**BEGRÜNDUNG
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
HINWEISE DURCH TEXT
VERFAHRENSVERMERKE**

Planungsgruppe Meller, Dittmann & Partner GdBR
Dieter Meiller, Michael Dittmann + Georg Zunner, Dipl.-Ing. Architekten

PLANUNGSGRUPPE MDP



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN THEODOR-HEUSS-STRASSE, FLUR-Nr. 158

INHALT

BEGRÜNDUNG

1. AUFGABEN UND NOTWENDIGKEITEN DES BEBAUUNGSPLANES
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
2. VORGABEN ANDERER PLANUNGEN
3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH
4. NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN
5. POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION
6. VORHANDENE BEBAUUNG UND GRÜNORDNERISCHE VORGABEN
 - 6.1 Nutzungen und Erschließung
 - 6.2 Vorhandene Vegetation, Topographie
7. BEDEUTUNG FÜR DIE STADT
8. ZIELE UND ENTWURF BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
 - 8.1 Erschließung
 - 8.2 Abwasserentsorgung
 - 8.3 Grünordnung
9. AUSGLEICHSMASSNAHMEN
10. EINFRIEDUNG

A FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
3. BAUWEISE
4. GESTALTUNG DER GEBÄUDE
5. VERKEHR
6. GEHÖLZBESTÄNDE
7. ARTENLISTE FÜR GEPLANTE GEHÖLZPFLANZUNGEN
8. SCHUTZABSTAND ZWISCHEN GEHÖLZBESTÄNDEN UND LEITUNGSTRASSEN
9. GRÜNFLÄCHEN
10. EINFRIEDUNGEN

11. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE
12. TOPOGRAPHIE
13. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, GRUNDWASSERSCHUTZ
14. AUSGLEICHSMASSNAHMEN
15. MELDEPFLICHT

B FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN

(SIEHE PLANEINTRAG)

C HINWEISE DURCH TEXT

1. BAUSTOFFE
2. GESTALTUNG
3. ENERGIE UND TELEKOMMUNIKATION
4. FASSADENBEGRÜNUNG
5. PFLEGE DER WALDBESTÄNDE
6. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, GRUNDWASSERSCHUTZ
7. IMMISSIONEN

D HINWEISE DURCH ZEICHEN

(SIEHE PLANEINTRAG)

E VERFAHRENSVERMERKE

BEGRÜNDUNG

1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg, hat mit Beschluß vom 16.02.1993 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan, für den sogenannten "Flick-Park", beschlossen. Der Plan ist seit 23.01.1995 rechtskräftig.

Aufgrund des Beschlusses 13.05.2004 hat die Stadt Sulzbach-Rosenberg die Überarbeitung dieses Bebauungsplanes im Teilbereich Flur Nr. 158 beschlossen.

Die Überarbeitung wird wie folgt begründet:

Das städtebaulich und architektonisch bedeutende Gebäude "Flick-Villa" (Theodor-Heuss-Straße 2) wird zur Zeit als Restaurant und Hotel genutzt. Wegen der geringen Größe und der abseitigen Lage ist die derzeitige Nutzung nicht wirtschaftlich. Die zugehörigen Grünflächen sind teilweise verwildert und verwaist.

Um den Bestand des Gebäudes zu sichern, ist ein Konzept für eine ökonomisch tragfähige Nutzung erforderlich.

Wegen der geringen Größe des Gebäudes ist dies nur durch Ergänzung weiterer Gebäude möglich. Geplant ist, nördlich und östlich der Flick-Villa ein I-förmiges, 3-geschossiges Gebäude zu errichten. Die geplanten Neubauten werden für „Betreutes Wohnen“ vorgesehen.

Der Charakter der freistehenden Villa sowie der "englische Park" werden dabei erhalten, indem folgende Rahmenbedingungen festgelegt werden:

Die Fläche an der westlichen Schauseite sowie südlich des Biergartens bleibt von Bebauung vollkommen frei und wird als private Grünanlage gestaltet.

- Die Traufhöhe des Neubaus bleibt unter der Traufe des Altbaus.
- Die Dächer werden extensiv begrünt.
- Die Bäume und Baumachsen des ursprünglichen Parks werden erhalten.
Lediglich wild angeflogene Bäume werden im Bereich der geplanten Neubauten entfernt.

Als Teil der Maßnahme wird die Grünfläche wieder als naturnaher "englischer Garten" gepflegt. Er kann von den Anwohnern als Erholungsfläche genutzt werden.

Die geplanten neuen Gebäude werden auf Rasenflächen und z. T. im Waldbereich (lt. C 5,1 des B-Planes von Nadelholz bereits gerodet) angeordnet. Die innere Erschließung und die Erholungsnutzung bleiben bestehen.

Die geplante Änderung entspricht dem Ziel B IV 1 des Landesentwicklungsplans, welches lautet (Auszug): *Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die wirtschaftliche Leistungskraft nachhaltig gestärkt wird. Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch die Schaffung neuer Betriebe zu schaffen.*

2. VORGABEN ANDERER PLANUNGEN

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 1984. Zudem liegt eine Stadtbiotopkartierung von 1991/92 vor.

Der gesamte Waldbestand wurde im Rahmen der Stadtbiotopkartierung als Biotop erfasst, ebenso im Zuge des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises

3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Das ca. 9.787 m² große Planungsgebiet liegt zwischen den beiden Stadtteilen Sulzbach und Rosenberg.

4. NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum 081-A Hochfläche der Mittleren Frankenalb auf einer Dolomitkuppe des Jura. Die Böden dieser kalkhaltigen Dolomitstandorte sind flachgründige Rendzinen bis teilweise tiefgründige Rendzina-Braunerden, die durch relative Wasserarmut gekennzeichnet sind.

5. POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation ist die Pflanzengesellschaft zu verstehen, die sich einstellen würde, wenn der Mensch nicht mehr in den Lebensraum eingreifen würde. Demnach wäre das Planungsgebiet natürlicherweise, abgesehen von dem steil abfallenden Fels völlig bewaldet. Gemäß den Boden- und Klimaverhältnissen ist ein reiner Platterbsen-Buchenwald (Lathyro Fagetum) zu erwarten. Einige Arten der Krautschicht (z. B. *Hepatica nobilis*) weisen darauf hin.

6. VORHANDENE BEBAUUNG UND GRÜNORDNERISCHE VORGABEN

6.1 Nutzung und Erschließung

Das Hauptgebäude im Planungsgebiet, die sog. "Flick-Villa", steht exponiert im zentralen Bereich des Parks. Die Zufahrt erfolgt über einen ca. 3,50 m breiten befestigten Weg von der Theodor-Heuss-Straße aus. Dieser Weg führt weiter nach Osten und stellt die nördliche Grenze des Planungsgebietes dar.

6.2 Vorhandene Vegetation, Topographie

Von Süden und Westen aus steigt das Gelände zur Villa und zum ausgelichteten Waldbestand hin leicht und weitgehend gleichmäßig an. Im Süden fällt das Gelände nach einer kleineren Natursteinmauer und einer hohen Betonmauer zur Sulzbacher Straße steil ab. Hier befindet sich ein steil abfallender Dolomitfels.

Der gesamte Waldbestand wurde bei der Stadtbiotopkartierung 1991/92 als Biotop erfasst. Die faunistische Kartierung bezieht sich nur auf Vögel. Hier werden Waldbewohner und Arten der offenen Landschaft aufgeführt. Ein Schutzbotschlag wird nicht gemacht. Ersetzbarkeit wird mit hohem Aufwand für möglich erachtet. Die floristische Kartierung weist neben den einheimischen Laubbaumarten auch auf die Fremdgehölze hin und erachtet die Ersetzbarkeit ebenfalls bei hohem Aufwand als möglich.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) des Landkreises unter 6536 B 179 wird die Fläche als „Park an der Villa an der Theodor Heuss Straße in Rosenberg“ bezeichnet. Die Fläche wird als lokal bedeutsam eingestuft. Aufgeführte Lebensraumtypen: Hecken, Feldgehölze, Baumreihe, sowie trockene Altgras- und Ruderalfluren.

Die Baumschicht besteht im wesentlichen aus

Eiche	<i>Quercus robur</i>
Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Kastanie	<i>Aesculus hippocastaneum</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>

Die Strauchschicht wird gebildet von aufkommendem Jungwuchs der o. g. Baumarten sowie

Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos chenaultii</i>
u.a.	

In gebäudenahen Bereichen finden sich :

Rhododendron, Azaleen, Rosen und eingebürgerte Ziergehölze (Flieder, Schneeball u.a.)

Die Krautschicht ist artenreich. Hier sind vor allem das Leberblümchen (*Hepatica nobilis*), Immergrün (*Vinca minor*), Buschwindröschen (*Anemone nemorosa*) und Geophyten wie der Blaustern (*Scilla spec.*) als zum Teil regional bedeutsame Arten zu erwähnen. Im Bereich von Gartenabfallablagerungen ist die Krautschicht gestört und eutrophiert (Brennnessel, Giersch, etc.).

Auf anstehendem Fels findet sich die Mauerrautenflur.

Vor allem einige freistehende Großgehölze bzw. Baumgruppen haben eine ökologisch und gestalterisch hohe Bedeutung.

Ihr Erhalt ist, zusammen mit einer alten Hainbuchenhecke, die das Grundstück im Westen und Südwesten umgibt, im Bebauungsplan festgesetzt.

Neben Gehölzbeständen sind um die Villa im westlichen Grundstücksbereich Freiflächen mit Wiesenbeständen vorhanden.

Hinzuweisen ist zudem noch auf einen Erdkeller im Planungsgebiet.

Die Waldfläche im Osten der Villa wurde 03/2004 durchforstet. Entnommen wurden Fichten und Lärchen.

7. BEDEUTUNG FÜR DIE STADT

Der Flick-Park zwischen den beiden Stadtteilen Sulzbach und Rosenberg hat mit seinem wertvollen Baumbestand, zusammen mit dem südlich der Bahnlinie liegenden Höfer-Park eine hohe Bedeutung für die Stadtgliederung, das Stadtbild, das Stadtklima und den Naturschutz. Im Flächennutzungsplan ist er als Grünsystem, das historisch begründet ist, beschrieben und als Waldbestand festgelegt.

8.ZIELE UND ENTWURF BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

8.1 Erschließung

Haupterschließung zur Villa soll der bereits vorhandene Weg von der Theodor-Heuss-Straße aus bleiben. Eine weitere Erschließung für den Fahrverkehr ist nicht vorgesehen, die bestehende Erschließungsstraße zur Hugo-Geiger-Straße ist für den Fahrverkehr gesperrt (Anbringen von Pollern) und bleibt dem Fußverkehr vorbehalten.

Die Grünfläche soll für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben.

8.2 Abwasserentsorgung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegenen Sickermulden einzuleiten; Die Entnahme von Brauchwasser zur Toilettenspülung und zur Gartenbewässerung ist zulässig (vergl. Hinweise durch Text C Ziffer 6).

8.3 Grünordnung

Das Grundstück Flur Nr. 158 ist seit mehreren Jahren in Privatbesitz. Teile des bereits durchforsteten Waldbestandes werden durch die vorgesehene Bebauung gerodet; Ausgleich hierfür wird nach dem „Leitfaden“ des Umweltministeriums lt. beiliegendem Umweltbericht ermittelt und ausgeführt.

Die vorhandenen und verbleibenden Großbaum und Gehölzgruppen als wichtiges Grünelement der Stadt Sulzbach-Rosenberg werden im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan festgesetzt. Im Bestand sind Pflegemaßnahmen notwendig, die schonend und fachgerecht durchzuführen sind. Nachpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Arten (Arten der potentiellen natürlichen Vegetation) vorgesehen. Durch den Erhalt der Einzelbäume und Gehölzgruppen ist der Charakter der Anlage zu bewahren. Unter Berücksichtigung der Parkstruktur sind Nachpflanzungen gemäß der Gehölzartenlisten durchzuführen.

Während der Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Gehölzbestände im Kronentraufbereich zu schützen.

Das Ziel für die verbleibenden Freiflächen ist die Erhaltung einer artenreichen Parklandschaft.

9. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ermittlung des Eingriffes und des Ausgleiches erfolgt nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen“ (s. Ermittlung im Umweltbericht der einen Teil der Begründung zum Bebauungsplan darstellt).

10. EINFRIEDUNGEN

Zusätzliche Einfriedungen (Zäune, Mauern oder Hecken) privater Grünflächen sind nicht zulässig.

A FESTSETZUNG DURCH TEXT

Aufgrund des § 2(1), § 9, § 10 Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung der Planzeichenverordnung, der Bayerisches Bauordnung, Art. 91 Abs. 1 und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 23 erläßt die Stadt Sulzbach-Rosenberg folgende

SATZUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, gemäß §4, Abs. 3, Ziffer 1, BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß §4, Abs. 3, Ziffer 2, Bau NVO, und Anlagen für Verwaltung gemäß §4, Abs. 3, Ziffer 3, BauNVO sind allgemein zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die maximale überbaubare Grundfläche (GR) beträgt 3.332 m².

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.

3. BAUWEISE

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt:

Es sind auch Hausformen mit mehr als 50,0 m Länge zulässig.

4. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

4.1 Dächer

Die vorgesehenen Neubauten erhalten begrünte Dächer mit max. 10° Dachneigung.

Dachüberstände dürfen max. 1,00 m betragen.

4.2 Höhenlage

Die maximal zulässigen Wandhöhen sind im Plan eingetragen.

Als Wandhöhe gilt das Maß von 398,25 m über NN bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

398,25 m über NN ist im Lageplan und Regelschnitt als ▼ 0.00 bezeichnet.

4.3 Material + Farben

Um ein einheitliches Gesamterscheinungsbild zu erhalten, werden folgende Materialien als Oberflächen der Fassade zugelassen:

- Wände glatt verputzt, Sichtbeton oder Naturstein
- Verschalungen in Holz als Bretter-Leisten-Schalung
- Bleche entweder natur oder beschichtet

4.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Nord-Fassade der "Flick-Villa" zulässig;

Maximale Höhe 0,50 m.

Ein Hinweisschild auf eine gewerbliche Nutzung am westlichen Parkeingang mit einer Ansichtsfläche von maximal 1,5 m² ist zulässig.

Leuchtreklamen werden nicht erlaubt.

5. VERKEHR

5.1 Fahrverkehr

Fahrbahnen sind mit Asphaltbelag zu versehen und möglichst in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

5.2 Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen

Wenn die oberste Geschossdecke über 7,00 m über dem Gelände liegt, muss das Gebäude mit der Drehleiter anfahrbar sein.

Bei Sonderbauten, die als 2. Fluchtweg ein Treppenhaus besitzen, genügt die Anfahrbarkeit der Treppenhäuser.

Im zentralen Bereich der Gebäudegruppe ist ein Überflurhydrant vorzusehen.

Die Anfahrtswege der Feuerwehr zu Rettungszwecken sind, soweit sie nicht ohnehin befestigt sind, mit Schotterrasen zu befestigen.

5.3 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Bauräume oder innerhalb der dafür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Oberfläche für Stellplätze

- Schotterrasen, oder
- Wassergebundene Decke, oder
- Pflaster mit Rasenfugen

6. GEHÖLZBESTÄNDE

6.1 Einzelgehölze- und Gehölzgruppen, die im Plan gesondert dargestellt sind, sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Pflegemaßnahmen sind gemäß den textlichen Hinweisen durchzuführen.

Bei Nachpflanzungen des Gehölzbestandes sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten (Arten der potentiellen natürlichen Vegetation) zu verwenden.

6.2 Wegebaumaßnahmen und Schachtarbeiten im Wurzelbereich der zu erhaltenden Gehölze sind von Hand durchzuführen.

6.3 Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Einzelgehölze und Gehölzgruppen mit einem 2 m hohen Bauzaun zu umgeben. Der Bauzaun muß außerhalb des Hauptwurzelbereiches errichtet werden, Materialablagerungen jeglicher Art sind innerhalb dieses Bereiches zu unterlassen.

- 6.4 Die Gehölzbestände sind nach den fachlichen Vorgaben des Amtes für Landwirtschaft und Forsten - Bereich Forsten zu pflegen.

Rodungen sind nur in den im Grünordnungsplan festgelegten Bereichen zulässig.

Vor Beginn der Bebauung, nach Absteckung der geplanten Baugrenzen und nach Abschluß der Bebauung ist in jeweils einer gemeinsamen Begehung durch das Amt für Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes, die Standfestigkeit der Bäume innerhalb dieses engeren Bereichs zu überprüfen und dabei gemeinsam zu entscheiden, ob weitere Abholzungen - über den im Grünordnungsplan festgelegten Umfang hinaus - noch notwendig werden.

- 6.5 Nachpflanzungen von beseitigten Einzelgehölzen außerhalb der geplanten Baugrenzen müssen zum nächstmöglichen Pflanztermin erfolgen.

7. ARTENLISTE FÜR GEPLANTE GEHÖLZPFLANZUNGEN

7.1 Für Neupflanzungen werden folgende Arten und Pflanzgrößen festgesetzt (Baumschulware):

Großkronige Laubbäume im Bereich der Parkplätze:

Mindestpflanzgröße:

Hochstamm, 3xv., m. B., Stammumfang 16/18 cm

Spitzahorn *Acer platanooides*

Hochstamm, 3xv., m. B., Stammumfang 16/18 cm

Stieleiche *Quercus robur*

Winterlinde *Tilia cordata*

Nachpflanzungen im Waldbestand bzw. flächige Neupflanzungen:

Mindestpflanzgröße:

Heister 2xv., Höhe 150 - 200 cm

Stieleiche *Quercus robur*

Rotbuche *Fagus sylvatica*

Spitzahorn *Acer platanooides*

Bergahorn *Acer pseudooplatanus*

Winterlinde *Tilia cordata*

Sommerlinde *Tilia platyphyllos*

Vogelkirsche *Prunus avium*

Hainbuche *Carpinus betulus*

Eisbeere *Sorbus torminalis*

Mindestpflanzgröße:

Sträucher 2xv., Höhe 60 - 100 cm

Hasel *Corylus avellana*

Schlehe *Prunus spinosa*

Weißdorn *Crataegus monogyna*

Weißdorn *Crataegus oxyacantha*

Hartriegel *Cornus sanguinea*

Hundsrose *Rosa canina*

Pflanzungen im gebäudenahen- und Parkbereich:

Mindestpflanzgröße:

Sträucher 2xv., Höhe 60 - 100 cm, alle der genannten Arten

Flieder Syringa spec.

Ortsübliche Ziergehölze wie Spirea, Weigelie, Azalea, Rosen, etc.

Die Bepflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezug der Gebäude und Stellplätze vorzunehmen.

Standortfremde Gehölzarten (Thujen, Fichten etc.) sind nicht zulässig.

- 7.2** Die Baumscheiben auf den befestigten Flächen müssen mindestens 2 m x 2 m Größe aufweisen und sind z. B. mit liegenden Rundhölzern, Ø mind. 15 cm vor Überfahren zu schützen.

8. SCHUTZABSTAND ZWISCHEN GEHÖLZBESTÄNDEN UND LEITUNGSTRASSEN

- 8.1 Alle Leitungen sind unterirdisch zu verlegen (Strom, Wasser, Telefon, etc.)
- 8.2 Bei der Durchführung der Gehölzpflanzungen und der Verlegearbeiten der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich bereits gepflanzter Gehölze ist darauf zu achten, daß der Abstand von Stammachse bis Leitungsachse 2,5 m nicht unterschreitet.
Bei älteren Gehölzbeständen (Waldrand) hat der Abstand 5 m vom Traubereich der Gehölze zu betragen.

9. GRÜNFLÄCHEN

Die Grünflächen sind als Wiesen – (im Parkbereich auch als Rasen) flächen - zu gestalten und zu unterhalten.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind auf den neuen Freiflächen für Wiesenaussaaten ca. 10 cm Oberboden aufzubringen. Die Flächen sollen mit einer Wiesenmischung (Gebrauchs-Kräuterrasen RSM 2.4 15 g/m²) angesät werden.

Die Wiesen sollten maximal 3 x im Jahr gemäht werden. Die erste Mahd sollte nicht vor dem 15. Juli erfolgen.

Die Anlage notwendiger Feuerwehrezufahrten in den Grünflächen ist zulässig.

10. EINFRIEDUNGEN

Zusätzliche Einfriedungen (Zäune, Mauern oder Hecken) privater Grünflächen sind nicht zulässig.

11. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPÄNE

Mit den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, die folgende Informationen beinhalten:

- Art, Größe und Lage vorhandener und zu erhaltender Vegetation
- Art, Größe und Lage vorhandener und zu rodender Vegetation
- Lage und Befestigung der Wege und Feuerwehrezufahrten

- Art, Größe und Pflanzort von Gehölzen
- Lage und Zusammensetzung der sonstigen Bepflanzungen

12. TOPOGRAPHIE

Die vorhandene Geländetopographie ist weitgehend zu erhalten. Die Geländehöhen sind in die Schnittzeichnungen der Bauanträge einzuzeichnen.

13. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, GRUNDWASSERSCHUTZ

13.1 Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren (s. a. 6. VERKEHR)

Regenwasser von Wegen, Zufahrten und Parkplätzen ist seitlich in die Grünflächen zu entwässern.

13.2 Zum Schutz des Grundwassers und der Vegetation ist auf allen Flächen auf chemische Pflanzenschutzmittel und im Winter weitgehend auf Streusalz zu verzichten.

13.3 Kupfer-, zink- sowie bleigedekte Dachflächen sind nicht zulässig.

14. AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 21 BNatSchG)

Für die baulichen Eingriffe und Flächenversiegelung sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen - (siehe entsprechende Ermittlung im Umweltbericht).

15. MELDEPFLICHT

Sollten bei der Verwirklichung des Vorhabens Bodendenkmäler zu Tage kommen, unterliegen diese der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG; sie sind unverzüglich der Denkmalbehörde bekannt zu machen.

B FESTSETZUNG DURCH ZEICHEN

Siehe Planeintragungen!

C HINWEISE DURCH TEXT

1. BAUSTOFFE

Bei der Bauausführung sollten Baustoffe verwendet werden, deren Herstellung, Benutzung und Beseitigung in hohem Maße umwelt- und gesundheitsverträglich sind.

Die bestehenden Normen gelten als Mindestanforderung. Nicht verwendet werden sollen Bauteile aus PVC und Bauteile, die unter Verwendung von Fluorchlorkohlenwasserstoff hergestellt werden.

Anstrich- und Klebstoffe sollen lösemittelarm sein.

Es sollen nur Bauteile aus einheimischen Hölzern verwendet werden. Bei Schalungen und Balkonen kann auf Holzschutzmittel verzichtet werden.

2. GESTALTUNG

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind Farb- und Oberflächenmuster für die Fassaden vorzulegen und mit dem Bauamt abzustimmen.

3. ENERGIE UND TELEKOMUNIKATION

Wenn ein Anschluss der Wohnanlage an das Fernwärmenetz nicht möglich ist, sollte die Heizenergie über ein Blockheizkraftwerk bereitgestellt werden.

Passive Nutzung der Sonnenenergie durch bauliche Maßnahmen wird empfohlen (klare Baukörper, Orientierung der Wohnräume usw.). Aktive Nutzung der Sonnenenergie wird zugelassen, muss jedoch befriedigend in das gestalterische Konzept eingebunden werden.

Das Merkblatt zur Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen der E.ON Ruhrgas AG ist zu beachten.

Die Abstimmung bzgl. eines möglichen Gasanschlusses erfolgt mit Kommunalgas Nordbayern, Dieselstr. 15, 92237 Sulzbach-Rosenberg, Tel.: 09661/8741-0.

Plananlage: Gasanschluss M 1:1000.

Um die Koordinierung der Telekommunikationsmaßnahmen zu gewährleisten, ist vor Beginn der Ausschreibung mit den Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Bayreuth, Kontakt aufzunehmen. Des Weiteren wird die Zahl der Wohneinheiten mitgeteilt.

4. FASSADENBEGRÜNUNG

Die Begrünung der Fassaden ist erlaubt, die Pflanzungen sind in den ersten Jahren zu pflegen.
Geeignete Arten an Nord- und Ostseiten:

Geißblatt	<i>Lonicera carpinifolium</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricus.</i>
Wilder Wein (selbstklimmend)	<i>Parthenocissus tricus.</i> "Veitchii"

Geeignete Arten an Süd- und Westseiten:

Glycinie	<i>Wisteria sinensis</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Waldrebe	<i>Clematis montana</i> "rubens"
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricus.</i>
Wilder Wein (selbstklimmend)	<i>Parthenocissus tricus.</i> "Veitchii"
Kletterrosen	verschiedene Sorten

Als Rankdrähte sind z. B. Stahlseile mit entsprechenden Halterungen geeignet.

Soweit die Kletterpflanzen nicht in geschlossenen Pflanzflächen stehen, sollten die Pflanzscheiben eine Mindestgröße von 0,3 x 0,3 m aufweisen und mit humosen Oberboden gefüllt sein.

5. PFLEGE DER WALDBESTÄNDE

Bei Pflegemaßnahmen der Waldbestände sind nur Einzelstämme zu entnehmen (Plenterwirtschaft). Es sollten in erster Linie nicht einheimische, standortfremde Arten entnommen werden, wie:

Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Fichte	<i>Picea abies</i>
Omorika-Fichte	<i>Picea omorica</i>
Schwarzkiefer	<i>Pinus nigra</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos spec.</i>

Ablagerungen von Gartenabfällen etc. sind aus dem Waldbestand und seinen Säumen zu entfernen.

6. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, GRUNDWASSERSCHUTZ

Empfehlung:

Dachwasser sollte in einem Regenrückhalteschacht aufgefangen und als Brauchwasser (Toilettenspülung) oder zur Bewässerung der Grünanlagen verwendet werden.

Überschüssiges Wasser wird dann über einen offenen Überlauf in Regenrückhaltegräben geleitet. Von dort natürliche Versickerung auf der Fläche. Ein Notablauf in die städtische Kanalisation ist jedoch vorzusehen.

Die Anforderungen an die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 sind zu beachten.

7. IMMISSIONEN

Das Baugebiet wird von der Staatsstraße 2040 beschallt.

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.

D HINWEISE DURCH ZEICHEN

Siehe Planeintragungen!