

C) Inhalt des Bebauungsplans nach § 9 BauGB - textliche Festsetzungen (Bebauungsvorschriften)

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet „Kindertageseinrichtung Schießstätte“ umfasst eine Teilfläche des städtischen Grundstückes mit der Flurstücks-Nr. 896, Gemarkung Sulzbach. Er wird umgrenzt im Osten durch die Ortsstraße „Schießstätte“, im Süden durch das Grundstück des „Sportparks“, im Westen durch den Schul-sportplatz des Landkreises Amberg-Sulzbach und dem städtischen Regenrückhaltebecken sowie im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der genaue Umgriff ist aus dem vom Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigten Lageplan in der Fassung vom 11.08.2021 (s. Anlage Lageplan) zu ersehen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 2 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung“ (SO KiTa) im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO

Das durch den 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 Geschosshöhen geringere Werte ergeben.

2.2.1 Zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt 0,60; § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt unberührt.

2.2.2 Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO

Für alle Hauptanlagen wird die Zahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit Art. 83 Abs. 6 BayBO auf max. zwei Vollgeschosse (II nach PlanZV) begrenzt.

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude dürfen nur in eingeschossiger Bauweise (ein Vollgeschoss - I nach PlanZV) errichtet werden.

2.2.3 Zulässige Geschossfläche nach § 20 Abs. 2 BauNVO

Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 Abs. 2 BauNVO beträgt max. 0,7 als Höchstmaß.

3. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Flächen sind durch die Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt; § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bleibt unberührt.

Um die Sicht zur Erschließungsstraße (s. Anlage Lageplan) nicht einzuschränken und zur Sicherung des zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestandes dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baugrenzen) keine Gebäude errichtet werden, auch nicht Gebäude, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4a. Höhenlage nach § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB - Geländeänderung durch Aufschüttung

Auf Grund der ungünstigen vorhandenen Bodenverhältnisse wird der Bereich des ehemaligen Allwetterplatzes (natürliche Geländeoberfläche) größtenteils um 1,00 m aufgeschüttet. Die Oberkante der Aufschüttung bildet die festgesetzte Geländeoberfläche. Die Ränder der Aufschüttung sind abzuböschern, Böschungen nicht steiler als max. 1:1,5.

5. Notwendige Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind gemäß der Anlage zur GaStellV nachzuweisen. Hintereinanderliegende notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nicht zulässig.

6. Regenwassernutzung

Sammelzisternen zur Brauchwassernutzung mit Überlaufversickerung (Regenwassernutzungsanlagen) werden empfohlen und sind, wenn sie zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage im Haushalt installiert werden, dem Baureferat/Tiefbau der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Tel. 09661 510-0) und dem Landratsamt Amberg-Sulzbach, Gesundheitsamt (Tel. 09621 39-0) 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.

7. Gewässer- und Grundwasserschutz

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.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes dürfen Dacheindeckungen aus Metall, wie z.B. aus Kupfer-, Zink-, Bleiblech etc., auch für kleinere Flächen, nur mit einer Beschichtung ausgeführt werden (vgl. § 3 NWFreiV).

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung ist zu vermeiden.

Der räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans liegt in einem Karstgebiet. Nach den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit (vgl. Leitfaden Erdwärmesonden in Bayern vom Juni 2012, S. 13) sind Erstellung und Betrieb von Erdwärmesonden in Karstgebieten grundsätzlich nicht mehr zulässig. Das Vorhandensein von größeren Gesteinshohlräumen kann zu Schwierigkeiten bei den Bohrarbeiten, bei der Verpressung der Sonden sowie zu Einbußen bei der Energieausbeute führen. Unverfestigte Verpressmasse oder aus Lecks austretende Wärmeträgerflüssigkeit können sich im Karst weitgehend ungehindert ausbreiten und das Grundwasser verunreinigen.

Im neuen UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) ist der Bereich des Karstes deshalb gelb gekennzeichnet: „Erdwärmesonden aus hydrogeologischen, geologischen oder wasserwirtschaftlichen Gründen nicht möglich“.

8. Grünordnung

8.1 Ziele der Grünordnungsplanung

Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG). Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens und wird mit dem Bebauungsplan rechtswirksam (Art. 4 Abs. 3 BayNatSchG).

8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

8.2.1 Pflanzgebot

Die Flächen sind spätestens in der nach Nutzungsaufnahme der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperioden fertig zu stellen. Die Gehölze sind entsprechend der Festsetzung zur Grünordnung zu pflanzen / zu erhalten, fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen.

8.2.2 Zu pflanzende Bäume

Zur Sicherung einer ausreichenden Eingrünung und Durchgrünung im Sinne des Ortsbildes sieht der Bebauungsplan die Pflanzung heimischer Bäume 1./2. Ordnung gemäß Artenliste (s. Teil C Ziff. 8.4) vor. Von der dargestellten Lage der Bäume kann aus gestalterischen oder technischen Gründen abgewichen werden. Die Anzahl ist verbindlich.

In der zu überbauenden Fläche sind insgesamt 10 Bäume mindestens 2. Ordnung s. Artenliste (Ziff. 8.4) zu pflanzen. Alternativ können diese auch als Obstbaum, Hochstamm gepflanzt werden.

8.2.3 Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün“ gekennzeichneten Bereich sowie außerhalb der nordöstlichen Ecke der Baugrenze sind insgesamt 9 Bäume gemäß der Artenliste, Liste 2 „Mittelgroße Bäume“ (s. Teil C Ziff. 8.4) zu pflanzen. Die Platzierung der Gehölze ist frei wählbar, sie können zum Beispiel auch in kleineren Gruppen gepflanzt werden (s. Anlage Lageplan). Diese 9 Bäume sind zusätzlich zu den 10 Bäumen aus Teil C Ziff. 8.2.2 zu pflanzen. Alternativ können diese auch als Obstbaum, Hochstamm gepflanzt werden.

8.3 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände nordwestlich und östlich des Allwetterplatzes sind nicht geschützt. Da diese Bestände auf Grund seiner Artenvielfalt und Struktur ökologisch wertvoll sind, wird der Fortbestand durch die Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

8.4 Artenliste

Die Gehölze sind entsprechend der Festsetzung zur Grünordnung zu pflanzen, zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen.

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>Juglans regia</i>	Walnuss		

Liste 2: Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung)

● <i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	● <i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
● <i>Betula pendula</i>	Birke	● <i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
● <i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	● <i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
● <i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	● <i>Sorbus domestica</i>	Speierling
● <i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	● <i>Sorbus graeca</i>	Pann. Vogelbeere
● <i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	● <i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
● <i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	● Obstbäume, als Hochstamm, alte bewährte Sorten	

Liste 3: Sträucher

● <i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	● <i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
● <i>Coryllus avellana</i>	Hasel	● <i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
● <i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	● <i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
● <i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	● <i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
● <i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	● <i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
● <i>Salix caprea</i>	Salweide	● <i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
● <i>Ribes uva-crispa</i>	Wilde Stachelbeere	● <i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
● <i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose	● <i>Viburnum opulus</i>	Gemein. Schneeball
● <i>Rosa canina</i>	Hundsrose	● <i>Clematis vitalba</i>	Gew. Waldrebe
● <i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne	● <i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche

Für die Baum- und Strauchpflanzungen wird festgesetzt:

- Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv., mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen.
- Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60/100 cm Höhe zu pflanzen.
- Das Straßenbegleitgrün ist ausschließlich mit heimischen Gehölzen und Sträuchern der Artenliste zu pflanzen. Im Innenbereich des Kindergartens dürfen 50% der gepflanzten Sträucher aus nicht heimischen Sträuchern bestehen.

8.5 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume und tiefwurzelnende Sträucher müssen beidseits einen Abstand von mind. 2,50 m zu vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen halten. Wird der Mindestabstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf die in Teil D Ziff. 5 b) und c) aufgeführten Merk- und Arbeitsblätter wird hingewiesen.

D) Hinweise

1. Denkmalschutz

Im Zuge von Erdarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Regensburg, Referat B II Niederbayern/Oberpfalz (Tel. 0941 595748-0) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Tel. 09661 510-0).

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 BayDSchG).

2. Bodenschutz (Bodenmanagement)

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Anlagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen, wenn möglich, auf dem Grundstück wiederzuverwenden. Hierzu wird die DIN 19 731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial vom Mai 1998 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

3. Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Planungsgebietes vor. Es besteht insbesondere keine Kenntnis über Ablagerungen von Industrieabfällen, über sonstige größere Müllablagerungen und über Grundwasserbeeinträchtigungen durch Müll. Durch bestehende Auffüllungen und Nutzung als Lagerplatz können diese jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Amberg-Sulzbach, Staatliches Abfallrecht (Tel. 09621 39-0) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Auf die abfallrechtliche Relevanz wird hingewiesen.

3a. Barrierefreiheit

Die Tageseinrichtung für Kinder muss nach Art. 48 Abs. 2 BayBO errichtet barrierefrei werden, da bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein müssen. Auf die Anforderungen der DIN 18040-1 mit der Anlage 7.3/01 wird hingewiesen.

4. Grünordnung

4.1 Ausführungszeitraum Gehölzrodungen

Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. – 28./29.02. jeden Jahres durchgeführt werden.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 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 Landesamtes für Umwelt von 2010.)

5. Sonstiges

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

- a) 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).
- b) Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989).
- c) Arbeitsblatt GW 125 über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW-Regelwerk)
- d) Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (LAGA M20).
- e) Merkblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (Ausgabe 08/07)
- f) Arbeitsblätter DWA-A 117 Bemessung von Regenrückhalteräumen (Ausgabe 12/13) und DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Ausgabe 04/05)