

## **A) Inhalt des Bebauungsplans nach § 9 BauGB - textliche Festsetzungen (Bebauungsvorschriften)**

### **1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB und Größe**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Wohngebiet „Prohof“ umfasst die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 1551 Teilfläche und 1552/1 sowie eine Teilfläche des städtischen Straßengrundstückes mit der Flurstücks-Nr. 1555, jeweils der Gemarkung Poppenricht.

Er wird umgrenzt im Norden von der städtischen Gemeindeverbindungsstraße (GVS) Stifterslohe-Prohof mit der Flurstücks-Nr. 1555, im Westen von dem öffentlichen Feld- und Waldweg mit der Flurstücks-Nr. 1550, sowie im Süden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen der Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 1551 (Restflächen) und 1552, jeweils der Gemarkung Poppenricht

Der genaue Umgriff ist aus dem vom Bauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigten Lageplan in der Fassung vom 09.10.2018 (s. Anlage) zu ersehen.

Die Gesamtausweisung beträgt ca. 1,12 ha.

### **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 des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung als ein „Reines Wohngebiet - WR“ im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. § 13 BauNVO (freiberuflich Tätige) bleibt unberührt.

#### **2.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO**

Das im 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 Geschößzahlen geringere Werte ergeben.

##### **2.2.1 Zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO**

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt 0,35, § 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. 7 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 des Bebauungsplans wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO in Form von Einzelhäusern gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO festgesetzt.

### **4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Um einen Einmauerungseffekt entlang der Gemeindeverbindungsstraße zu vermeiden und um eine Eingrünung gemäß der Grünordnung (s. Teil A Ziff. 17) zu erreichen, dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine Gebäude errichtet werden, auch nicht Gebäude, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Die Flächen der „Freihaltezone“ (s. Teil A Ziff. 10) sind nicht überbaubare Grundstücksflächen. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig, jedoch nicht in der „Freihaltezone“. Notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

### **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

## **6. Hauptanlagen**

### **6.1 Allgemeines**

Auf Grund des bereitgestellten Grundschatzes mit Löschwasser von nur 48 m<sup>3</sup>/h müssen die Gebäude mit Bedachungen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein und mit mindestens feuerhemmenden Umfassungen ausgeführt werden.

Je Parzelle (Baugrundstück) darf nur eine Hauptanlage als Einzelhaus errichtet werden.

### **6.2 Gestaltung**

#### **6.2.1 Fassaden**

Fassadenbegrünungen, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren an den Fassaden sind zulässig.

Glänzende, spiegelnde oder reflektierende Außenwände sind nicht zulässig.

### 6.2.2 Dächer

Zulässige Dachformen sind Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern ist der First mittig anzuordnen.

Flach- und Pultdächer (auch versetzte Pultdächer) sowie Sonderdachformen wie Mansard-, Tonnen-, Halbtonnen-, Schmetterlings-, Laternen- und Sheddächer etc. sind nicht zulässig.

Zulässig sind alle üblichen Dacheindeckungen einschl. intensive und extensive Dachbegrünung. Glänzende, spiegelnde oder reflektierende Dachdeckungsarten sind, mit Ausnahme von Solarenergieanlagen oder Sonnenkollektoren, nicht zulässig. Um einen Metallaustrag zu vermeiden, sind grundsätzlich nur beschichtete Metall- und Blecheindeckungen zulässig (vgl. Teil A Ziff. 16).

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO verfahrensfreie Kleinwindkraftanlagen, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern (gebäudeabhängig), auch aufgeständert, sind zulässig.

### 6.3 Höhenlage nach § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB (Bauhöhenfestsetzung)

Die Höhenlage der Hauptanlagen ist dem Gelände anzupassen. Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die Höhenlage der Hauptanlagen ist die Oberkante (OK) des südlichen Fahrbahnrandes der Gemeindeverbindungsstraße, jeweils mittig zur jeweiligen Parzellenbreite (s. Abb. 1 und Abb. 2). Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) der Hauptanlagen im Erdgeschoss (EG) darf max. 0,25 m über dem jeweiligen Bezugspunkt sein. Eine Unterschreitung der max. Höhenlage ist zulässig.

Die Höhenangaben der Hauptanlage (OK FFB EG) sowie des Bezugspunktes sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2c BauVorIV in den Bauzeichnungen zu einem Antrag auf Baugenehmigung im Meter über NN anzugeben.

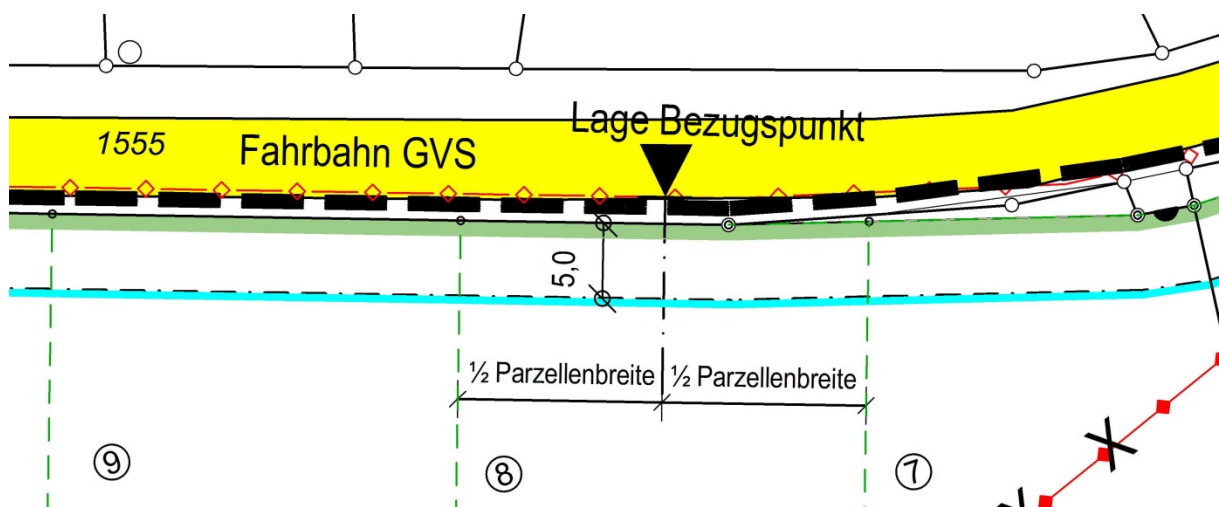


Abb. 1: Lageplan für die Darstellung der max. Höhenlage der Hauptanlage am Beispiel der Parzelle Nr. 8.

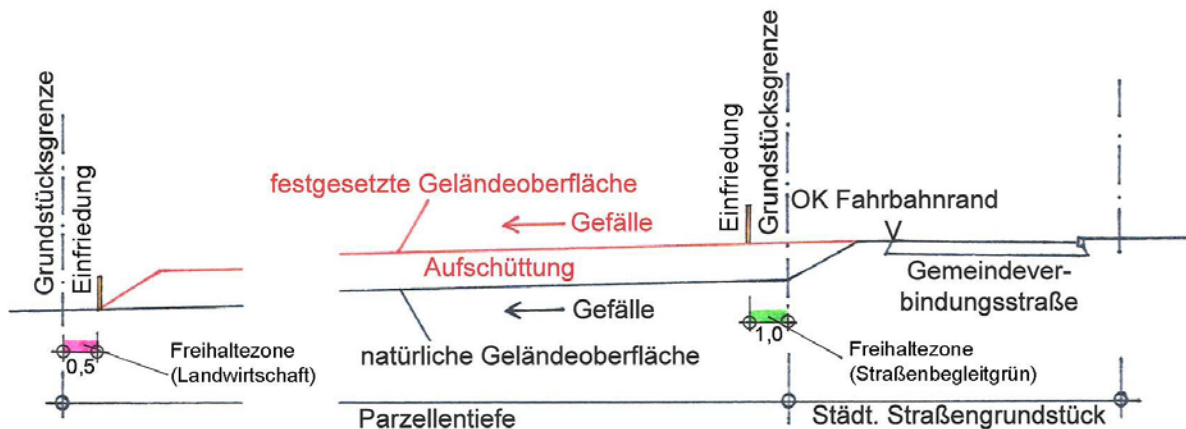


Abb. 2: Geländeschnitt (Querschnitt durch die Gemeindeverbindungsstraße)

## 7. Garagen / Nebenanlagen

### 7.1 Allgemeines

Auf Grund des bereitgestellten Grundschatzes mit Löschwasser von nur 48 m<sup>3</sup>/h müssen die Garagen und Nebenanlagen als Gebäude mit Bedachungen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein und mit mindestens feuerhemmenden Umfassungen ausgeführt werden.

### 7.2 Gestaltung

#### 7.2.1 Garagen / überdachte Stellplatzanlagen

Fassaden und Dächer sind zulässig wie die Fassaden und Dächer der Hauptanlagen (s. Teil A Ziff. 6).

#### 7.2.2 Nebenanlagen

Zulässige Ausführungen der Nebenanlagen als Gebäude wie Garagen (s. Teil A Ziff. 7.2.1).

Je Parzelle darf nur eine gebäudeunabhängige Kleinwindkraftanlage mit einer freien Höhe bis zu 10,00 m oder eine gebäudeabhängige Kleinwindkraftanlage mit einer Höhe bis zu 5,00 m ab der Dachdeckung zulässig.

Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich nicht zulässig.

Regelungen zu Einfriedungen siehe Teil A Ziff. 10.

## 8. Zu- und Abfahrten der Garagen/private Verkehrsflächen/Versiegelungsgrad

Zwischen Garagen/überdachten Stellplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen abweichend zu § 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein. Wie im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt, dürfen in den markierten Bereichen der Einmündungen von Straßen und Wegen keine Zu- und Abfahrten angelegt werden.

Flächenversiegelungen bei privaten Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Zu- und Abfahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Stellflächen sind 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. Die Entwässerung privater Hof-, Lager- und Verkehrsflächen in öffentliche Flächen ist nicht zulässig.

### **9. Notwendige Stellplätze**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind je Wohnung mind. zwei notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen. Hintereinanderliegende notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nicht zulässig.

### **10. Einfriedungen / Freihaltezone**

Die Errichtung von Einfriedungen ist nicht zwingend vorgeschrieben.

Zulässig sind Einfriedungen aus Zäunen mit einer max. Höhe von 1,40 m. Einfriedungen aus Mauern, massiven Wänden und Gabionenwänden etc. sind nicht zulässig.

Zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Abstand von mind. 0,10 m für die Passage von Kleintieren einzuhalten. Dieser darf durch Anlagen jeglicher Art nicht gemindert werden.

Um die Gestaltung des vorhandenen Straßen- und Ortsbildes des Stadtteils Prohof nördlich der Gemeindeverbindungsstraße fortzuführen und eine straßenbegleitende Grünfläche (vgl. Grünordnung Teil A Ziff. 17.1.4) zu schaffen, dürfen Einfriedungen zu der Gemeindeverbindungsstraße nur 1,00 m zurückversetzt von der Grundstücksgrenze errichtet werden (s. Abb. 2).

Um eine ungehinderte, insbesondere maschinelle Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zu gewährleisten, dürfen Einfriedungen zu diesen Grundstücken nur 0,50 m zurückversetzt von der Grundstücksgrenze errichtet werden („Freihaltezone“ (s. Abb. 2 und 3).

Die Fläche der „Freihaltezonen“ dürfen, mit Ausnahme der Parzellenzu- und abfahrten (vgl. Grünordnung Teil A Ziff. 17.1.4) nicht versiegelt werden.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen durch geeignete Maßnahmen abgeschirmt werden.

## 11. Gelände / Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, auch in Form von Terrassierungen (s. Abb. 5), zulässig, wenn sich die Abböschungen und Neigungen dem natürlichen (vorhandenen) Gelände anpassen (s. Abb. 3).

Die Höhe der Aufschüttung darf die Oberkante (OK) des südlichen Fahrbahnrandes der Gemeindeverbindungsstraße nicht überschreiten (s. Abb. 2).

Dem vorhandenen natürlichen Gelände entgegengesetzte Aufschüttungen und Abgrabungen („unnatürliche“ Geländeänderung) sind nicht zulässig (s. Abb. 4). Dies gilt auch für Zu- und Abfahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen.

Der Böschungswinkel von Abböschungen darf eine max. Neigung von 1:1,5 (H:T) nicht überschreiten (s. Abb. 3). Steile Abböschungen und Neigungen sind nicht zulässig (s. Abb. 4). Abböschungen von Aufschüttungen müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten (s. Abb. 3).

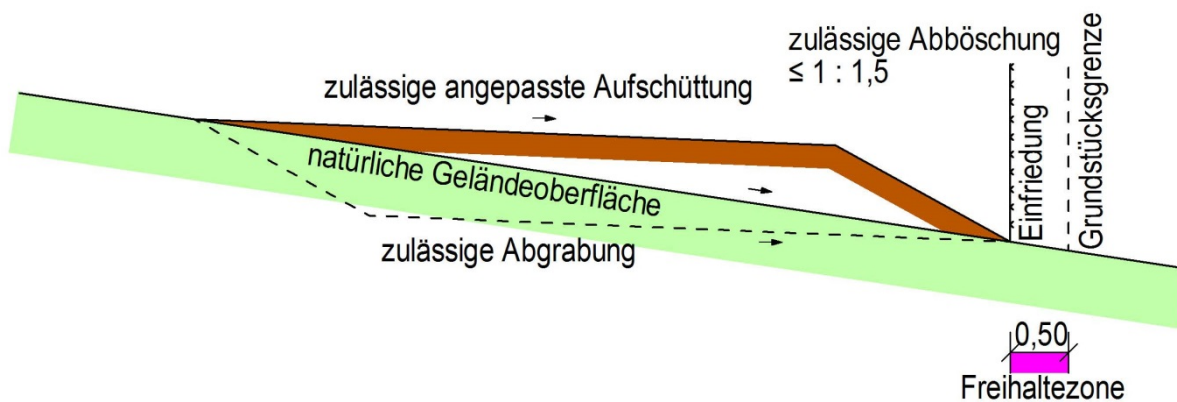


Abb. 3: Beispiel zulässige Aufschüttung/Abgrabung und Böschungswinkel sowie Mindestgrenzabstand.

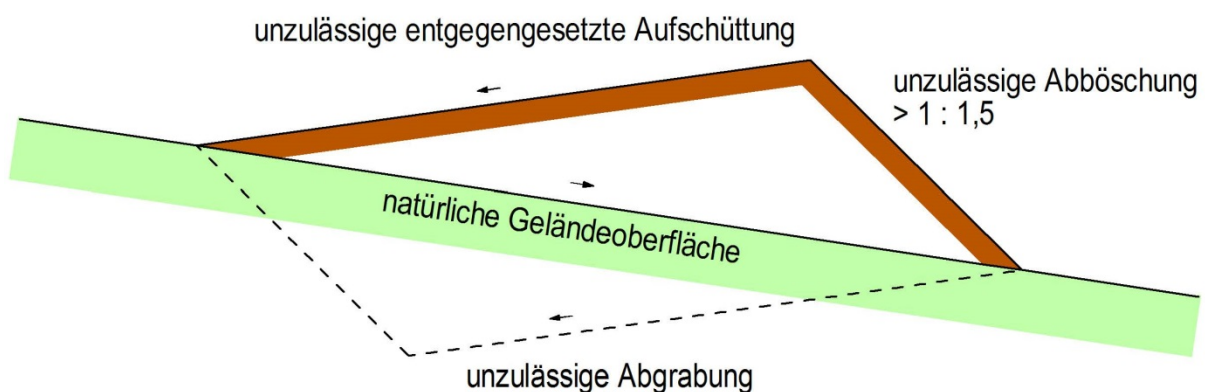


Abb. 4: Beispiel unzulässige Aufschüttung/Abgrabung und Böschungswinkel.

Stützmauern sind bis max. 0,50 m Höhe zulässig. Sind für Terrassierungen zwei oder mehr Stützmauern parallel angeordnet, müssen diese einen Abstand von mind. 1,00 m zueinander haben (s. Abb. 5). Mit Ausnahme von Stützmauern für Garagen / überdachte Stellplatzanlagen sowie von Stützmauern der Zu- und Abfahrten zu Garagen / überdachte Stellplatzanlagen, müssen Stützmauern einen Abstand von mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze einhalten (s. Abb. 5).

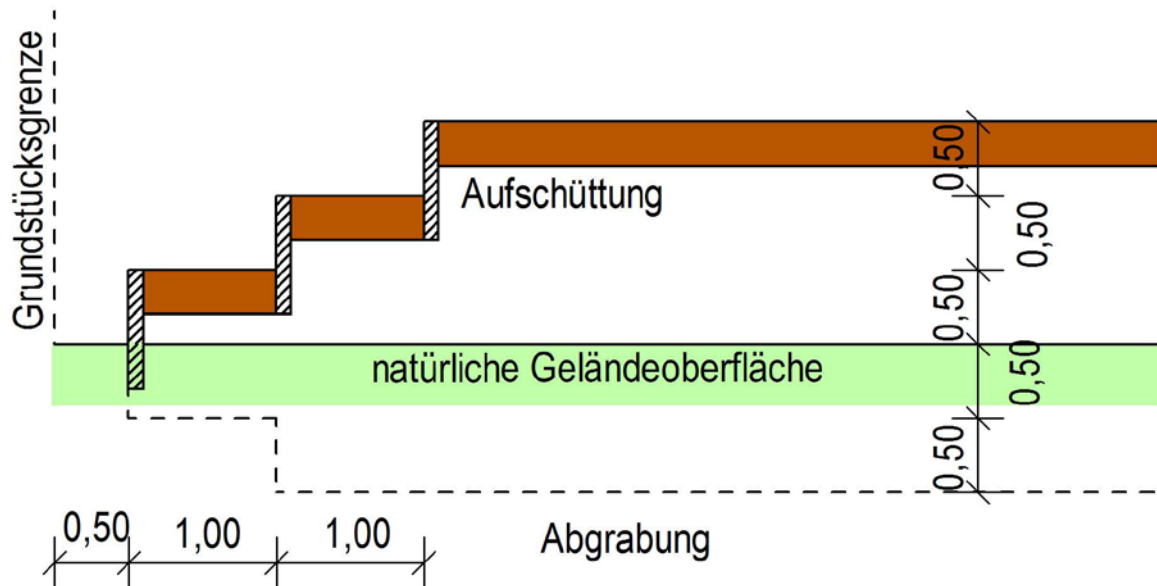


Abb. 5: Beispiel zulässige Stützmauern für Aufschüttung und Abgrabung.

## 12. Abstandsflächen

Abstandsflächen gemäß Art. 6 und Dritter Teil, Abschnitt IV BayBO.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO ist die Geländeoberfläche. Geländeoberfläche ist bei unverändertem Gelände grundsätzlich die natürliche Geländeoberfläche.

Wird auf Grund einer Aufschüttung das natürliche Gelände verändert (vgl. Teil A Ziff. 11), ist der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe die neue, festgesetzte Geländeoberfläche (s. Abb. 2). Dies kann auch für Gebäude nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO angewandt werden.

## 13. Freileitungen

Freileitungen (oberirdische Leitungen) sind unzulässig.

## 14. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Ansichtsfläche von max. 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen außerhalb des Ortes der Leistung sind nicht zulässig.

## **15. 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 (Tel. 09661/510-0) der Stadt Sulzbach-Rosenberg.

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).

## **16. Gewässer- und Grundwasserschutz / Regenwassernutzung**

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. 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. Auf Grund der Hanglage ist darauf zu achten, dass Nachbargrundstücke durch die Versickerung von Niederschlagswasser nicht beeinträchtigt 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 Wohngebiet „Prohof“ 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“.

Sammelzisternen zur Brauchwassernutzung mit Überlaufversickerung (Regenwassernutzungsanlagen) werden empfohlen und sind, wenn sie zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage im Haushalt installiert werden, dem Tiefbauamt Tel. 09661/510-0) 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.

## **17. Grünordnung**

### **17.1 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 Bay-NatSchG).

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens und wird mit dem Bebauungsplan rechtswirksam (Art. 4 Abs. 3 BayNatSchG).

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, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen.

#### **17.1.1 Zu pflanzende Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung im Sinne des Ortsbildes und zur Gestaltung des Straßenraums sieht der Bebauungsplan die Pflanzung heimischer Bäume 1./2.Ordnung gemäß Artenliste (s. Teil A Ziff. 17.1.3) entlang der Gemeindeverbindungsstraße vor. Von der dargestellten Lage der Bäume kann aus gestalterischen oder technischen Gründen entlang der Straßenachse abgewichen werden. Die Anzahl ist verbindlich.

#### **17.1.2 Zu pflanzende Hecke, freiwachsend, nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Zur Sicherung einer ausreichenden Eingrünung im Sinne des Landschaftsbildes sieht der Bebauungsplan die Pflanzung heimischer Sträucher gemäß Artenliste (s. Teil A Ziff. 17.1.3) am östlichen, südlichen und westlichen Geltungsbereich vor. Die Breite der Pflanzung liegt insgesamt bei 6,50 m (s. Anlage Bebauungsplan) und ist mindestens 3 – reihig auszuführen.

### 17.1.3 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)

● Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	● Quercus robur	Stiel-Eiche
● Acer platanoides	Spitz-Ahorn	● Tilia cordata	Winter-Linde
● Juglans regia	Walnuss		

#### Liste 2: Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung)

● Acer campestre	Feld-Ahorn	● Prunus avium	Vogelkirsche
● Betula pendula	Birke	● Pyrus communis	Holzbirne
● Carpinus betulus	Hainbuche	● Sorbus aucuparia	Eberesche
● Malus sylvestris	Holzapfel		

#### Liste 3: Sträucher

● Cornus sanguinea	Hartriegel	● Rosa canina	Hundsrose
● Coryllus avellana	Hasel	● Rosa rubiginosa	Weinrose
● Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig)	● Ligustrum vulgare	Liguster
● Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	● Prunus spinosa	Schlehe
● Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	● Sambucus nigra	Holunder
● Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	● Viburnum opulus	Gemein. Schneeball

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.

### 17.1.4 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ nach § 9

#### Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Fläche entlang der Gemeindeverbindungsstraße ist auf Grund des Ortsbildes mindestens 1,00 m Breite zu begrünen (Wiesenansaat), zur Erhöhung der Artenvielfalt extensiv zu bewirtschaften und zu pflegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht erlaubt. Eine Unterbrechung der Begrünung für Zu- und Abfahrten zu den Parzellen ist auf einer Breite von maximal 5,00 m zulässig.

### 17.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume und tiefwurzelnde 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.

## B, Hinweise

### 1 Gesetzliche Grundlagen - Verordnungen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
BayBO	Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).
BauVorIV	Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung - in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 178 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286), zuletzt geändert durch § 1 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694).
GaStellV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze – Garagen- und Stellplatzverordnung - in der Fassung vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604).
BayDSchG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).
NWFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).
TRENGW	Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllIMBI 1/2009, S. 4).
TrinkwV	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 03.01.2018 (BGBl. I S. 99).



### **3. Ver- und Entsorgung**

- Wasser: Erdanschlüsse\* an das Netz des Wasserversorgers (Zweckverband zur Wasserversorgung der Illschwang-Gruppe).
- Löschwasser: Der Grundschutz erfolgt über bestehende Über- und Unterflurhydranten (s. Anlage Bebauungsplan) des Wasserversorgers und einen neuen Löschwasserbehälter mit einem Volumen von mind. 96 m<sup>3</sup> (gewährleistete Löschwasserversorgung mind. 48 m<sup>3</sup>/h).
- Abwasserbeseitigung: Schmutzwasser im Trennsystem über das städtische Kanalsystem.
- Niederschlagswasser: wie Abwasserbeseitigung oder Versickerung (s. Teil A Ziff. 16). Östlich des Stadtteils Prohof liegt ein Regenrückhalteteich, der für das Neubaugebiet erweitert wird bzw. mit einer Vorklärung ausgestattet wird (s. Teil C Abb. 8 und 9 und Anlage Lageplan).
- Strom: Erdanschluss\* je nach Energiebedarf durch die Main-Donau-Netzgesellschaft.  
Die vorhandene oberirdische 20 kV-Leitung der Bayernwerk Netz GmbH wird im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans umgebaut zu einer unterirdischen Leitung (Lage s. Anlage Lageplan)
- Fernmeldeanschluss: Erdanschluss\* durch die Telekom Deutschland GmbH.
- Breitbandanschluss: Erdanschluss\* durch die Telekom Deutschland GmbH.
- Gasanschluss: Keine Anbindung des Gebiets an ein Ferngasleitungssystem.
- Fernwärmeanschluss: Keine Anbindung des Gebiets an ein Fernwärmeleitungssystem.

\* Erdanschluss ist der unterirdische Hausanschluss des Baugrundstückes.

### **4. Kinderspielplatz**

Die Errichtung eines Kinderspielplatzes im Stadtteil Prohof ist, auch durch die Erweiterung durch das Neubaugebiet, auf Grund der geringen Bevölkerungsdichte nicht vorgesehen.

### **5. Landwirtschaft**

Die Flächen des Wohngebiets liegen auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zeitweilige Geruchs- und Staubemissionen sowie Lärm, die bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nachbarflächen auftreten, sind von den Anwohnern hinzunehmen.

### **6. Altlasten**

Der Stadt Sulzbach-Rosenberg liegen keine Hinweise darüber vor, dass innerhalb des Planungsgebietes mit Altlasten zu rechnen ist. Es besteht insbesondere keine Kenntnis über Ablagerungen von Industrieabfällen, über sonstige größere Müllablagerungen und über Grundwasserbeeinträchtigungen durch Müll.

## **7. Grünordnung**

Organische Abfälle aus dem Garten sollen möglichst auf dem eigenen Grundstück kompostiert und das gewonnene Humusmaterial wieder dem Kreislauf der Bodenbildung zugeführt werden. Die Anlage von Kompoststellen auf jeder Grundstücksparzelle wird deshalb ausdrücklich erwünscht.

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.

Statt Rasenflächen mit intensiver Pflege, sollten zur Erhöhung der Artenvielfalt zumindest in Teilbereichen extensive Wiesenbereiche mit 2-3 maliger Mahd pro Jahr geschaffen werden.

Es wird empfohlen, Kleinstlebensräume wie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Mager- und Trockenstandorte, Trockenmauern, Teich- und Feuchtflächen sowie Staudenpflanzungen anzulegen.

## **8. Sonstiges**

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

- a) Entwässerungssatzung der Stadt Sulzbach-Rosenberg in der Fassung von 27.11.2014.
- b) 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), Stand März 2018.
- c) Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989).
- d) Arbeitsblatt GW 125 über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW-Regelwerk)

**Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Tel. 09661/510-0) eingesehen werden.**