

# BEBAUUNGSPLAN

## PANTZERHÖHE BA II

GEMEINDE : SULZBACH-ROSENBERG  
LANDKREIS : AMBERG-SULZBACH  
REGIERUNGSBEZIRK : OBERPFALZ

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG

zur Genehmigungsfassung vom 02.11.1993

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Eggenfelden, den 03.12.1993

*L. Wendt*

Entwurfsverfasser:

Ingenieurgesellschaft mbH  
Dipl.-Ing. Peter Kessler  
8330 Eggenfelden, Karl-Rolle-Strasse 43  
TEL. (08721 / 705-01) FAX. (08721 / 705-105)



COPLAN

## **1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

### **1.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 Bau GB und Bau NVO)

#### **1.1.1 Bauliche Nutzung**

Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 Bau GB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 Abs.1 und 2 Bau NVO;  
Mischgebiet (MI) entsprechend § 6 Abs. 1,2 und 3 Bau NVO.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 Bau GB und §§ 16 - 21 Bau NVO)

Auf dafür geeignete Grundstücke können Einfamilien-, Doppel- bzw. Reihen- oder Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Die höchst zulässige Geschoßfläche (GFZ), die höchst zulässige Grundfläche (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) sind durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 Bau GB)

o: offene Bauweise § 22 Abs. 2 Bau NVO

g: geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 Bau NVO

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB)

-- -- Baugrenze § 23 Abs. 3 Bau NVO

#### **1.1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 Bau GB)**

Die im Plan mit einem Doppelpfeil eingetragene Firstrichtung ist verpflichtend.

#### **1.1.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

#### **1.1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1)**

Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann.

**1.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(Art. 91 Bay BO i.V. mit § 9 Abs. 4 Bau GB)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 91, Abs. 1, Nr. 1 Bay BO)

**1.2.1 Dachform/Dachgestaltung**

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszubilden. Für Dachgauben und Zwerchgiebel ist auch eine Tonnenform zulässig.

Die geforderte Dachneigung beträgt  $38^{\circ}$  -  $42^{\circ}$ .

Die Kniestockhöhe beträgt:

bei E+D+U max. 0,75 m (Dachgeschoß als Vollgeschoß)  
II+D max. 0,40 m (Dachgeschoß kein Vollgeschoß)  
III+D max. 0,40 m (Dachgeschoß kein Vollgeschoß)

Dachausschnitte und Dachrücksprünge im Traufbereich sind unzulässig.

Dachgauben und Zwerchgiebel sind bei erlaubtem Dachausbau und einer Dachneigung von mindestens  $38^{\circ}$  zulässig. Einzelbreite der Dachgauben max. 1,20 m, Abstand von der Giebelwand mindestens 2,00 m.

Dachflächenfenster mit einer Fensterfläche von max. 1,00 qm sind zulässig.

Dachdeckung: Es sind ausschließlich ziegelrote Dachziegel zulässig.

Vorspringende Bauteile, wie z.B. überdachte Balkone, sind in gleicher Dachdeckungsart wie das Hauptdach auszuführen. Hier sind jedoch alternativ auch Glas- und Blecheindeckungen zulässig. Für die alternative Eindeckung gilt nicht die Festsetzung der Neigung von  $38^{\circ}$  -  $42^{\circ}$ .

Dachüberstände sind wie folgt zulässig:

Traufüberstand: 0,60 m  
max. 1,60 m bei Balkonüberdachung  
Ortsgang: 0,40 m

Kaminkopfausbildungen sind nur verputzt und gestrichen wie der Hauptbaukörper zulässig.

Antennenanlagen sind, wenn empfangstechnisch möglich, im Dach unterzubringen. Gemeinschaftsantennen sind wünschenswert.

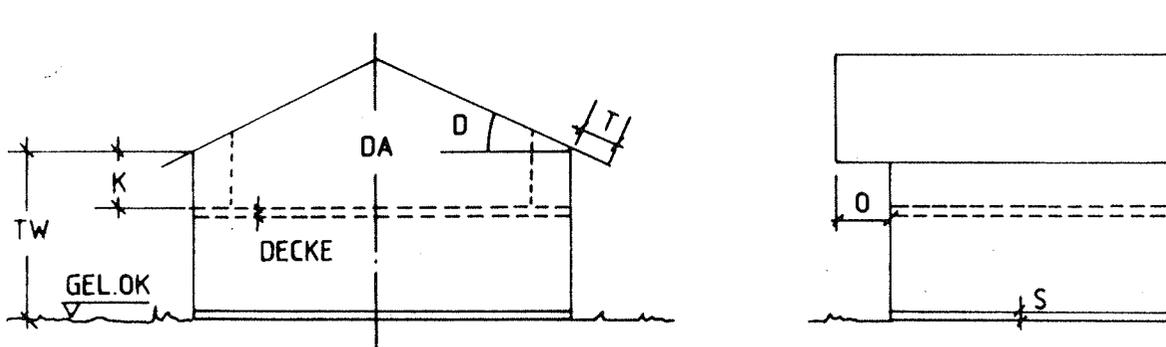
Sonnenkollektoren sind der Dachfläche anzupassen und zu integrieren.

### 1.2.2 Gebäudehöhen

Die max. Wandhöhe traufseitig beträgt bei E+U+D 5,90m ab gewachsenem Gelände, bei E+I 5,90m ab gewachsenem Gelände und bei E+II 8,40m ab gewachsenem Gelände.

Bei der Bebauung im Süden des Grundstückes entlang der vorhandenen Straße ist zur Straße hin nur eine Höhenentwicklung von max. E+D mit max. 4,10m ab gewachsenem Gelände zulässig. Durch die Verwendung von versetzten Ebenen ist jedoch nach Norden hin eine II-Geschoßigkeit möglich. (Haustyp: E+U+D)

### 1.2.3 Schema mit Darstellung der Meßgrößen



- D = Dachneigung
- K = Kniestock = OK Rohdecke bis UK Dachhaut
- O = Ortgang
- T = Traufüberstand
- Tw= Wandhöhe traufseitig
- S = Sockel
- DA= Der für die Geschossfläche anzurechnende voll nutzbare Dachraum

### 1.2.4 Außenwände

Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder holzverschaltete Flächen vorzusehen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.

Sichtbare Sockelausbildungen sind nicht zulässig.

Putzflächen sind mit gebrochenen Weißtönen zu streichen. Es sollte die Farbe des früher gebräuchlichen Kalkanstriches angestrebt werden.

Holzflächen sind, wenn sie nicht naturbelassen bleiben, mittel- bis dunkelbraun, aber nicht schwarzwirkend, einzulassen.

Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zulässig und erwünscht.

#### **1.2.5 Garagen und Nebengebäude**

siehe auch Punkt 1.1.3 und 1,1.4;

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind unzulässig.

Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe und im Erscheinungsbild mit der Nachbargarage abzustimmen.

Hohe Sockelausbildungen bei Garagen in Verbindung mit Aufschüttungen sind unzulässig.

#### **1.2.6 Stellplätze**

Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann (s. auch Punkt 1.1.4).

Je Einfamilienhaus sind mindestens 2 Stellplätze auf privatem Grund vorzusehen, bei Mehrfamilienhäusern ist mind. 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Die privaten Stellplätze dürfen zur Straße hin nicht abgezäunt werden. Die Stellplätze sind entweder als Garagenstellplatz, Carport oder offener Stellplatz nachzuweisen.

Nebeneinander liegende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und abgestimmt zu gestalten (evtl. dazwischenliegende Baumpflanzung oder Pflanzinseln).

Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die Befestigungsflächen der Garagenzufahrten auf das notwendige Maß zu begrenzen und in folgenden Materialien alternativ auszuführen:

- a) Riesel auf verdichtetem Kies
- b) Schotterrasen
- c) wassergebundene Decke
- d) luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
- e) Rasenfugenpflaster
- f) Natursteinpflaster
- g) Natursteinplattenbelag
- h) Betonsteinpflaster

Asphaltdecken sind nicht zulässig.

Empfehlung:

Bei längeren Garagenzufahrten wird, zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich und um die Versiegelung zu verringern, die Befestigung von nur zwei parallelen Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche empfohlen.

#### 1.2.7 Andere Fahrbahnbefestigung

Die gekennzeichneten Flächen (siehe Punkt 1.5 Planliche Festsetzungen) sind von den Straßenverkehrsflächen durch einen anderen Belag abzugrenzen. Bäume sind in befestigten Flächen mit Baumschutzgittern oder Hochbeeten zu schützen.

Der andere Belag ist alternativ auszuführen mit:

- a) Natursteinpflaster
- b) Rasenfugenpflaster
- c) Betonpflaster
- d) Wassergebundener Decke oder Riesel auf verdichtetem Kies
- e) Klinkerplatten oder -pflaster

#### 1.2.8 Einfriedungen

Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind bis 0,15 m zulässig. Einfriedungen sind so zu gestalten, daß zwischen Zaunmaterial und dem natürlichen Boden ein Freiraum bleibt (Tierwanderung).

Die Höhe aller Zaunarten einschließlich Fundament ist auf max. 1,00 m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Hecken zulässig.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzstaketenzaun auszuführen. Bei einer evtl. Oberflächenbehandlung sollte ein braunes, nicht deckendes Holzimprägnierungsmittel verwendet werden.

Pfeiler sind nur als Tür- und Torpfeiler zulässig und in Holz, verputztem und weiß gestrichenem Mauerwerk, gestocktem oder verputztem Beton auszuführen.

Zäune an seitlichen Grundstücksgrenzen sind entweder als Holzzaun ohne Sockel oder als Maschendrahtzaun mit beidseitiger Hinterpflanzung herzustellen.

Einfriedungen sind nicht zwingend, es kann auch auf sie verzichtet werden.

Empfehlung:

Stehen Gebäude gruppenweise zusammen, sollte auf eine Einfriedung verzichtet werden und statt dessen ein gemeinsamer Eingangsbereich mit Bepflanzung gestaltet werden.

Bei Vorgärten von weniger als 4,00 m Breite vor dem Haus sollte auf eine Einfriedung verzichtet werden.

#### **1.2.9 Abfallbehälter**

Ist es nicht möglich, für Abfallbehälter Wandeinbauflächen herzustellen oder sie in Garagen oder Nebengebäuden unterzubringen, so sind durch Mauern oder Hecken vor Einsicht geschützte Flächen auf dem Grundstück vorzusehen.

#### **1.2.10 Immissionsschutz Art. 91 Abs. 2 Nr. 5 BayBO**

Zur Einhaltung der in diesem Baugebiet jeweils zulässigen Lärmhöchstpegel hat der Bauwerber ein qualifiziertes Schallschutzgutachten für das beantragte Bauvorhaben vorzulegen. Aus diesem Gutachten müssen die Lärmeinwirkungen, belegt durch Meßergebnisse und die daraus resultierenden passiven Schallschutzmaßnahmen für das Gebäude hervorgehen.

### **1.3 EMPFEHLUNGEN**

#### **1.3.1 Energienutzung**

Empfehlung:

Der Erwärmung des Brauchwassers durch regenerierbare Energiequellen (Grundwasserwärmepumpen, Sonnenkollektoren) ist, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, der Vorrang gegenüber herkömmlichen Energieträgern (Öl, Holz, Kohle etc.) zu geben.

Eigene Stromerzeugung über Photovoltaik-Anlagen ist anzustreben.

#### **1.3.2 Oberflächenwasser/Regenwassernutzung**

Empfehlung:

Zur Ableitung des Regenwassers sind auf den Grundstücken versickerungsfähige Beläge zu verwenden. (siehe Punkt 1.2.6)

Eine Nutzung des Regenwassers, besonders zum Gartengießen, sowie zur Toilettenspülung, wird empfohlen. (Dachrinnen- und Niederschlagswassereinleitung in Regenwasserzisternen).

## **2. ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **2.1 ZUSAMMENHANG ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG**

In der Stadt Sulzbach-Rosenberg ist beabsichtigt für den Bereich an der "Pantzerhöhe" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet "WA" bzw. als Mischgebiet "MI" ausgewiesen.

Das Baugebiet liegt südlich des alten Ortskernes von Sulzbach-Rosenberg, südlich des Bahnhofsbereiches.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen den Bahngleisen im Norden, dem Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet der Sulzbacher Malzfabrik im Westen und einem allgemeinen Wohngebiet im Süden und Osten.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Brachfläche (einzelne ehemalige Gebäudereste), die gerade in den steileren Hangbereichen durch Gehölzbereiche durchzogen ist.

Das Gelände fällt insgesamt nach Norden zu den Gleislagen hin ab.

### **2.2 ZIELE UND PLANUNGSKONZEPT**

Um den hohen Wohnungsbedarf in Sulzbach-Rosenberg zu lindern, hat sich die Gemeinde entschlossen, das Gebiet für den Bau von Wohnbauten auszuweisen. Um auch die für ein Wohngebiet nötige Infrastruktur, wie z. B. Läden, Arztpraxen etc. möglich zu machen, wird ein Teil des Planungsbereiches als Mischgebiet "MI" ausgewiesen, der größere Teil jedoch als allgemeines Wohngebiet "WA".

Das MI liegt im unteren Bereich entlang der Bahnstrecke und im Anschluß an das Mälzereigelände. Das WA ist im oberen Bereich des Grundstückes im Anschluß an die vorhandene Wohnbebauung vorgesehen. Um die vorhandene topographische Gegebenheit, die mit Gehölzen bestandene Hangkante, nicht durch eine Erschließungsstraße zu zerschneiden, und um eine höhere Verkehrsbelastung durch Durchgangsverkehr zu vermeiden, sieht das grundsätzliche Planungskonzept eine Trennung dieser oberen und unteren Teilbereiche vor.

Die Bereiche werden einzeln erschlossen. Der obere Bereich ist durch eine Anbindung an die vorhandene Erschließungsstraße "Pantzerhöhe" erschlossen. Die Anbindung verzweigt sich über einen Knotenpunkt in einzelne Stiche mit Wohnstraßencharakter. In diesem Bereich ist eine Doppelhaus- bzw. Reihenhausbauung vorgesehen.

Der untere Bereich wird durch eine Erschließungsstraße nördlich der Mälzerei über das Industriegleis des Betriebes hinweg erschlossen. Die Erschließung teilt sich in eine Zufahrt zur Tiefgarage im Westen der geplanten Bebauung und einen schmalen Zufahrtsweg, der behutsam in den vorhandenen Baumbestand im Norden des Grundstückes einzupassen ist und in einem Wendeplatz endet. Von diesem Platz ist eine weitere Zufahrt zur Tiefgarage möglich. Die fußwegige Erschließung der hier geplanten Wohnungs- und Ladenbereiche erfolgt durch einen höhergelegenen, durch Treppenanlage erschlossenen Fußwegbereich.

In diesem unteren Bereich ist eine Wohnblockbebauung evtl. mit Läden im EG vorgesehen.

Der obere und untere Bereich ist zwar von der KFZ-Erschließung her und durch die vorhandene Hangkante von einander getrennt, findet jedoch durch den dazwischenliegenden Grünzug mit Kinderspielplatz und Fußwegeverbindungen eine verbindene Spange.

Vom Konzept her ist die Planung so ausgerichtet, daß ein möglichst großer Anteil des vorhandenen Grünbestandes in der vorhandenen Form (viele Großbäume) erhalten werden kann, gleichzeitig jedoch eine möglichst dichte Bebauung und damit Schaffung des nötigen Wohnraumes möglich ist.

Neben dem vorhandenen starken Grünbestand ist eine Auflockerung der Wohnstraßen durch die Pflanzung von Straßenbäumen geplant.

Es soll hier innerhalb eines bereits besiedelten stadtnahen Bereichs eine benötigte Wohnbebauung mit hoher Wohnqualität geschaffen werden, die auch die Ansiedlung von Läden möglich macht, jedoch eine negative Auswirkung auf die umliegende Bebauung so gering wie möglich hält (kein Durchgangsverkehr / MI-Erschließung nicht durch das WA).

Der enorme Wohnungsnotstand in der Stadt Sulzbach-Rosenberg mit ca. 500 fehlenden Wohneinheiten sowie die Bereitschaft des Grundstückseigentümers Bauland zur Verfügung zu stellen, erfordert eine zügige Ausweisung und Erschließung dieses Baugebietes. Dieser Wohnungsnotstand ist auch Grundlage für das Verfahren nach dem WoBauErlG.

### **2.3 Ergänzende grünordnerische Angaben**

Der zu erhaltende Baum- und Strauchbestand ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Buchenhecke im Süden entlang der Erschließungsstraße "Pantzerhöhe" ist ebenfalls zu erhalten.

Die Grünflächen befinden sich überwiegend im privaten Bereich. Für dessen detaillierte grünordnerische Maßnahmen ist ein mit dem Bauamt abzustimmender Freiflächengestaltungsplan zu erarbeiten, der im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens behandelt wird.

Er muß zum einen Aussagen machen über den Schutz der zu erhaltenen Bäume und Gehölze während der Bauzeit, u. a. sind hier die einschlägigen DIN-Normen und Richtlinien "Schutz von Vegetationsbeständen bei Bauarbeiten" zu beachten. Zum anderen sind Aussagen über die weitergehende Pflege und damit Entwicklung dieser Bestände zu treffen, z. B. Entfernung abgestorbener und beschädigter Bäume, Fällung nicht standortgerechter Arten und dadurch notwendige Nachpflanzungen von Sträuchern und Bäumen.

Die Neupflanzungen sind maßstäblich darzustellen mit Art und Anzahl der Bäume, Sträucher, Stauden etc. und mit Hinweisen zu deren Pflege. Neben diesen Aussagen zum Grünbestand sind auch die sonstigen landschaftsbaulichen Aspekte zu behandeln, z. B. Einfriedungen, Gemeinschaftsanlagen wie Fahrradabstellflächen, Wäschetrockenplätze etc., Gestaltung und Befestigung von Wegen, Plätzen und Treppen.

Für die Grünflächen im öffentlichen Bereich gelten folgende grünordnerische Festsetzungen.

Als im Plan eingetragene Bäume 1. Ordnung sind Stadtlinden (*Tilia cordata* 'Greenspire') zu verwenden. Bei den mit einem geringeren Durchmesser gezeichneten Bäumen 2. Ordnung sind in Gruppen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, Spitzahorne (*Acer platanoides* 'Emerald Queen'), Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) und Vogelkirschen (*Prunus avium*) zu pflanzen. Es sind Hochstämme 2xv 14/16 zu nehmen.

Die Pflanzstreifen und -inseln sind mit Landschaftsrasen RSM 7 einzusäen. Die Pflanzungen müssen in enger Abstimmung mit den Versorgungsträgern wegen evtl. auftretender Beeinträchtigungen vorhandener Leitungen durch Pflanzen stattfinden.

Die Parkstreifen sind versickerungsfähig herzustellen, z. B. mit Rasengittersteinen, Natur- und Betonsteinpflaster- mit Rasenfugen, wassergebundenen Decken oder Schotterrasen, um den Oberflächenabfluß zu verringern und zu verlangsamen. Bei allen landschaftsbaulichen Arbeiten sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten.