

Sitzungsunterlagen

4. Sitzung des Stadtrates 28.07.2026

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Bekanntmachung	3
Vorlagendokumente	
TOP Ö 1 Geplanter Glasfaserausbau der MIH im Stadtgebiet	
Beschlussvorlage V/002/2026	5
TOP Ö 2 Errichtung eines Nahwärmenetzes auf Basis einer Hackschnitzelheizanlage sowie eines Dorfgemeinschaftshauses mit Feuerwehr im Stadtteil Großalbershof; Mitgliedschaft in der Nahwärme Großalbershof eG	
Beschlussvorlage V/005/2026	7
TOP Ö 3 Korrektur zum Erlass der Haushaltssatzung 2026 der Bürgerspitalstiftung vom 26.05.2026	
Beschlussvorlage II/008/2026	9
Korrektur S. 3 Vorbericht II/008/2026	11
Satzung_Spital_2026_neu_gezeichnet II/008/2026	12
TOP Ö 4 Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Loderhof BA III" im Bereich östlich der Loderhofstraße im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB - Behandlung der während der Unterrichtung der Öffentlichkeit eingegangenen Äußerungen - Billigung der	
Beschlussvorlage IV/017/2026	13
IV_017_2026 - Anlage 1 - Änd. BP Loderhof BA III_Veröffentlichungsbeschluss IV/017/2026	27
IV_017_2026 - Anlage 2 - Änd. BP Loderhof BA III_Veröffentlichungsbeschluss IV/017/2026	68
TOP Ö 5 Satzungsänderungen für Spielplatzregelung (Bürgerpark, öffentliche Freizeitanlage im Naherholungsgebiet Obere Wagensaß, öffentliche Grünanlagen und Spielplätze)	
Beschlussvorlage IV/018/2026	80
IV_018_2026 - Anlage 1 - Satzung Grünanlagen und Spielplätze_ENTWURF IV/018/2026	84
IV_018_2026 - Anlage 2 - Satzung Bürgerpark mit Übersichtsplan Geltungsbereich_ENTWURF IV/018/2026	89
IV_018_2026 - Anlage 3 - Satzung Wagensaß mit Übersichtsplan Geltungsbereich_ENTWURF IV/018/2026	94
TOP Ö 8.2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus den nichtöffentlichen Teilen der 1. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Planungsausschusses vom 07.07.2026 und der 3. Sitzung des Stadtrates vom 23.06.2026	
Beschlussvorlage IV/019/2026	100



AZ: 0241-2026/000111

92237 Sulzbach-Rosenberg, 21.07.2026

4. Sitzung des Stadtrates

Großer Saal des Historischen Rathauses,
Luitpoldplatz 25, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Dienstag, 28.07.2026
Beginn: 16:00 Uhr

Die interessierte Bevölkerung wird herzlich eingeladen.

Stefan Frank
1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkte

1. Geplanter Glasfaserausbau der MIH im Stadtgebiet
2. Errichtung eines Nahwärmenetzes auf Basis einer Hackschnitzelheizanlage sowie eines Dorfgemeinschaftshauses mit Feuerwehr im Stadtteil Großalbershof; Mitgliedschaft in der Nahwärme Großalbershof eG
3. Korrektur zum Erlass der Haushaltssatzung 2026 der Bürgerspitalstiftung vom 26.05.2026
4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Loderhof BA III" im Bereich östlich der Loderhofstraße im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
 - Behandlung der während der Unterrichtung der Öffentlichkeit eingegangenen Äußerungen
 - Billigung der Entwurfsplanung
 - Fassung des Veröffentlichungsbeschlusses
5. Satzungsänderungen für Spielplatzregelung (Bürgerpark, öffentliche Freizeitanlage im Naherholungsgebiet Obere Wagensaß, öffentliche Grünanlagen und Spielplätze)

6. Genehmigung von Sitzungsniederschriften;
1. Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 16.06.2026,
1. Sitzung des Personalausschusses am 18.06.2026,
3. Sitzung des Stadtrates am 23.06.2026
7. EDV-Ordnungsziffer
8. Bekanntgaben
 - 8.1. Aktuelle Informationen aus der Stadtverwaltung
 - 8.2. Bekanntgabe der Beschlüsse aus den nichtöffentlichen Teilen der 1. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Planungsausschusses vom 07.07.2026 und der 3. Sitzung des Stadtrates vom 23.06.2026
9. Anfragen
10. Anträge gem. § 25 Abs. 1 GeschO-Stadtrat - Keine
11. Anträge gem. § 25 Abs. 2 ff. GeschO-Stadtrat

Der Sitzung schließt sich ein nichtöffentlicher Teil an.

Stadt Sulzbach-Rosenberg



Sitzungsvorlage

Referat: V Referat für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften	Nummer: V/002/2026
AZ: V-630/Gz/Kn	Datum: 23.06.2026

Nr. 4.	Gremium: Stadtrat	Datum: 28.07.2026	Status öffentlich	TOP
------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	------------

Geplanter Glasfaserausbau der MIH im Stadtgebiet

Sachbearbeitung

Referatsleitung

.....
Götz

.....
Strehl

Zu vorstehender Sitzung verwiesen:

Stefan Frank
1. Bürgermeister

Sachleitung

- ☐ Herrn Stadtheimatspfleger Dr. Lommer
- ☐ Personalrat

Anzahl der benötigten Sitzungsbuchauszüge: 1

Sachdarstellung:

Vorstellung der Ausbaugelände durch Vertreter der MIH.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der MIH z. K.

Stadt Sulzbach-Rosenberg



Sitzungsvorlage

Referat: V Referat für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften	Nummer: V/005/2026
AZ: V-6141/SL/Kn	Datum: 09.07.2026

Nr. 4.	Gremium: Stadtrat	Datum: 28.07.2026	Status öffentlich	TOP
------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	------------

Errichtung eines Nahwärmenetzes auf Basis einer Hackschnitzelheizanlage sowie eines Dorfgemeinschaftshauses mit Feuerwehr im Stadtteil Großalbershof; Mitgliedschaft in der Nahwärme Großalbershof eG

Sachbearbeitung

Referatsleitung

Gräßmann

Seitz

Strehl

Zu vorstehender Sitzung verwiesen:

Stefan Frank
1. Bürgermeister

Sachleitung

- ☐ Herrn Stadtheimatspfleger Dr. Lommer
- ☐ Personalrat

Anzahl der benötigten Sitzungsbuchauszüge: 1

Sachdarstellung:

Im Stadtteil Großalbershof plant die Nahwärme Großalbershof eG die Errichtung eines Nahwärmenetzes auf Basis einer Hackschnitzelheizanlage. Die Heizanlage soll auf einer Teilfläche des städtischen Grundstücks Großalbershof 43 entstehen.

Weiterhin plant die Stadt Sulzbach-Rosenberg ebenfalls auf diesem Grundstück ein Dorfgemeinschaftshaus mit Feuerwehr zu errichten und das bestehende Garagengebäude zur Nutzung durch die Dorfgemeinschaft zu sanieren.

Von Seiten des Nahwärmenetzes ist eine Förderung von Teilbereichen (Netz) durch die BAFA geplant. Die Heizanlage selber (Gebäude mit Umgriff) soll ebenso wie das Dorfgemeinschaftshaus mit Feuerwehr, incl. Sanierung des bestehenden Garagengebäudes, über eine Einfache Dorferneuerung gefördert werden. Ein entsprechender Antrag zur Einleitung eines Verfahrens „Einfache Dorferneuerung Großalbershof“ wurde bereits beim Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz gestellt.

Die Genossenschaft wurde mittlerweile gegründet. Sie bietet den Anschließern eine Mitgliedschaft an. Der Genossenschaftsanteil beträgt EUR 3.000,--. Es besteht die Möglichkeit, das geplante Dorfgemeinschaftshaus samt Feuerwehr an die Nahwärme anzuschließen. Die genauen Kosten – abzgl. eventueller Förderungen – sollen im Zuge des noch abzuschließenden Grundstücksgeschäftes (Verkauf oder Erbbaurecht für Heizzentrale) vereinbart werden.

Die entsprechenden Planungen werden in der Stadtratssitzung durch einen Vertreter der Nahwärme eG und des Baureferates vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Das geplante Dorfgemeinschaftshaus mit Feuerwehr soll grundsätzlich an die Nahwärme angeschlossen werden. Die Verwaltung wird beauftragt, Heizvarianten zu prüfen und die näheren Konditionen eines Nahwärmeanschlusses im Rahmen des noch abzuschließenden Erbbau- oder Kaufvertrages zwischen Stadt und Nahwärme eG zu verhandeln.

Stadt Sulzbach-Rosenberg



Sitzungsvorlage

Referat: II Finanzreferat	Nummer: II/008/2026
AZ: II.941/enl/eca	Datum: 01.07.2026

Nr.	Gremium: Stadtrat	Datum: 28.07.2026	Status öffentlich	TOP
------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	------------

Korrektur zum Erlass der Haushaltssatzung 2026 der Bürgerspitalstiftung vom 26.05.2026

Sachbearbeitung

Referatsleitung

.....
Eckl, Andreas

Zu vorstehender Sitzung verwiesen:

Stefan Frank
1. Bürgermeister

Sachleitung

- ☐ Herrn Stadtheimatspfleger Dr. Lommer
- ☐ Personalrat

Anzahl der benötigten Sitzungsbuchauszüge:

Anlagen:

- Korrektur Haushaltssatzung
- Korrektur Vorbericht

Sachdarstellung:

In der 2. Sitzung des Stadtrates am 26.05.2026 wurde die Haushaltssatzung der Bürgerspitalstiftung für das Haushaltsjahr 2026 verabschiedet und beschlossen.

Wie in der damaligen Sitzungsvorlage beschrieben kann in 2026 durch eine Rücklagenentnahme gemäß § 22 Abs. 3 KommHV-kameral aus der allgemeinen Rücklage in Höhe von 37.800 € und deren Zuführung in den Verwaltungshaushalt ein Überschuss im Verwaltungshaushalt in Höhe von 23.600 € erwirtschaftet werden.

Die Werte dieser Rücklagenentnahme gemäß § 22 Abs. 3 KommHV kameral wurden auch im Gesamtplan des Spital-Haushalts korrekt eingearbeitet (vgl. auch Sitzungsvorlage zu TOP 4 der Stadtratssitzung vom 26.05.2026). Leider wurden aber die beiden oben genannten Werte beim Gesamtvolumen des Verwaltungs- und Vermögenshaushalts in der eigentlichen Haushaltssatzung versehentlich nicht berücksichtigt.

Durch die erneute Verabschiedung der Haushaltssatzung der Bürgerspitalstiftung mit den korrigierten Werten wird dies nun geheilt. Es handelt sich dabei lediglich um eine Korrektur der Haushaltssatzung, nicht um einen Nachtragshaushalt.

Die Finanzplanung für die Jahre 2025-2029 wurde in der Stadtratssitzung vom 26.05.2026 bereits korrekt beschlossen, weswegen heute diesbezüglich kein neuer Beschluss zu treffen ist.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die in der Anlage beigefügte korrigierte Haushaltssatzung der Bürgerspitalstiftung Sulzbach-Rosenberg für das Haushaltsjahr 2026.

Korrektur zu Seite 3 des Vorberichts zur Haushaltssatzung der Bürgerspitalstiftung:

	Ansatz 2026	RE 2025
Gesamthaushalt	380.000 €	692.131 €
Verwaltungshaushalt	318.600 €	298.497,32 €
Vermögenshaushalt	61.400 €	393.634,13 €
enthalten sind:		
Zuführung vom Vermögenshaushalt	37.800 €	0,00 €
Zuführung zum Vermögenshaushalt	23.600 €	23.534,13 €
Kreditaufnahmen	0 €	0,00 €
Rücklagenentnahmen	37.800 €	0,00 €
Rücklagenzuführung	0 €	6.902,70 €

HAUSHALTSSATZUNG

für die von der Stadt Sulzbach-Rosenberg verwaltete Bürgerspitalstiftung,
die als kommunale (örtliche) Stiftung der Rechtsaufsichtsbehörde untersteht,

für das Haushaltsjahr 2026

aufgrund des Art. 20/16 Abs. 1 Bay. Stiftungsgesetz und der Art. 63 ff. der Gemeindeordnung sowie den Vorschriften
der Kommunalhaushaltsverordnung (KommHV-Kameralistik)

erlässt der Stadtrat folgende Haushaltssatzung:

§ 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2026 wird hiermit festgesetzt;
er schließt

im Verwaltungshaushalt

in den Einnahmen und Ausgaben mit 318.600,00 €

und im Vermögenshaushalt

in den Einnahmen und Ausgaben mit 61.400,00 €
ab.

§ 2

Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen im Vermögenshaushalt sind in Höhe von 75.000 € vorgesehen.

§ 4

Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan
werden nicht beansprucht.

§ 5

Diese Haushaltssatzung tritt mit dem 01. Januar 2026 in Kraft.

Sulzbach-Rosenberg, 28.07.2026

Der Stadtrat als Verwalter der
kommunalen (örtlichen) Stiftung:



Stefan Frank
Erster Bürgermeister

Stadt Sulzbach-Rosenberg



Sitzungsvorlage

Referat: IV Baureferat	Nummer: IV/017/2026
AZ: IV-6102/KK/pil-Änd. BP Loderhof BA III	Datum: 20.07.2026

Nr. 4	Gremium: Stadtrat	Datum: 28.07.2026	Status öffentlich	TOP 4
-----------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Loderhof BA III" im Bereich östlich der Loderhofstraße im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- Behandlung der während der Unterrichtung der Öffentlichkeit eingegangenen Äußerungen
- Billigung der Entwurfsplanung
- Fassung des Veröffentlichungsbeschlusses

Sachbearbeitung

Referatsleitung

Kurz, Klaus

Seitz, Matthias

Zu vorstehender Sitzung verwiesen:

Stefan Frank
1. Bürgermeister

Sachleitung

- ☐ Herrn Stadtheimatspfleger Dr. Lommer
- ☐ Personalrat

Anzahl der benötigten Sitzungsbuchauszüge: 1

Sachdarstellung:

Der Stadtrat beschloss in öffentlicher Sitzung am 28.04.2026

- den zu dem Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ vom Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss gefassten Beschluss vom 15.03.2022 aufzuheben,
- den Beschluss zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ im Bereich östlich der Loderhofstraße im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) neu zu fassen (1. Änderung) sowie
- eine 14-tägige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Daraufhin fertigte das Baureferat für die Durchführung der Unterrichtung der Öffentlichkeit den Vorentwurf der Bauleitplanung an, insbesondere den Textteil.

Die Beschlüsse wurden ortsüblich bekannt gemacht.

In der Zeit vom 21.05.2026 bis einschließlich 09.06.2026 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

Aus dieser Unterrichtung sind 10 Äußerungen eingegangen. Die Äußerungen sind dieser Vorlage als Anlage, jedoch aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert beigelegt.

Der Lageplan der Bebauungsplanänderung wurde für die Entwurfsunterlagen im Vergleich zum Vorentwurf wie folgt geändert:

- die nördliche Grenze der Parzelle südlich der öffentlichen Stellplätze (Senkrecht-Parker) wurde verschoben, so dass die auf Grund des Höhenunterschiedes erforderliche Abböschung auf öffentlichen Grund liegt (s. Einzelbeschluss A zu Äußerung Nr. 1 Abb. 3 und 4),
- die westliche Baugrenze der Parzelle(n) östlich des Grundstücks mit der Flurstücks-Nr. 853/154 (Loderhofstraße 12 und 14) wurde nach Osten verschoben, so dass Gebäude nur mit einem Abstand von 3,00 m zur westlichen Grundstücksgrenze dieser Parzelle(n) errichtet werden dürfen (s. Einzelbeschluss A zu Äußerung Nr. 1 Abb. 3 und 4),
- Höhenschichtlinien des geplanten Geländes dargestellt sowie
- die maximale Höhenlage der Hauptanlagen (Wohngebäude) festgesetzt.

Der Textteil der Bebauungsplanänderung wurde wie folgt geändert:

Gegenstand der Bebauungsplanänderung (*Anm.: u.a.*) ist die Vergrößerung der max. zulässigen Vollgeschosse im westlichen Teil des Abgrenzungsbereiches C von bisher zwei (II) auf drei (III) Vollgeschosse. Im Vorentwurf lautete dies fälschlicherweise „im östlichen Teil“ und wurde in der Begründung (Teil B Nr. 2) entsprechend korrigiert.

Des Weiteren wurde der Textteil in den Bebauungsvorschriften (Teil C) unter Nr. 5 (Bauhöhenfestsetzung) ergänzt. Im Abgrenzungsbereich D, der vorerst nicht bebaut bzw. erschlossen wird, konnten max. zulässigen Höhenlagen der Hauptanlagen nicht in Meter über NN wie in den Abgrenzungsbereichen A, B und C angegeben werden, da für diesen Bereich keine aktuelle Geländevermessung vorliegt.

Die Änderungen im Entwurf des Textteils zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ sind im Vergleich zu dem während der Unterrichtung der Öffentlichkeit ausgelegenen Vorentwurf gekennzeichnet (**gelb hinterlegter Text**).

Zur Weiterführung des Bauleitplanverfahrens zur Bebauungsplanänderung sind nachfolgende Beschlüsse erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Behandlung der während der Unterrichtung der Öffentlichkeit eingegangenen Äußerungen

Der Stadtrat nimmt die Sitzungsvorlage des Baureferates vom 20.07.2026, AZ: IV-6102/KK/pil-Änd. BP Loderhof BA III, zur Kenntnis und nimmt auch davon Kenntnis, dass während der Unterrichtung der Öffentlichkeit Äußerungen privater Einwendungsberechtigter zu der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ eingegangen sind und fasst hierzu folgende Einzelbeschlüsse:

A

Bürgeräußerung Nr. 1

zum Schreiben vom 25.05.2026

Die Verfasser der Äußerung Nr. 1 sind Miteigentümer eines Anwesens auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 853/154 (Loderhofstraße 12 und 14). Sie befürchten für sich unzumutbare Nachteile durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans und berufen sich auf den Nachbarschutz. Ihre Wohnqualität soll insbesondere durch die erdrückende Wirkung zum (*Anm.: gemäß Bebauungsplanänderung möglichen*) Nachbarhaus eingeschränkt sein.

Insbesondere wenden sie sich zur Begründung gegen

- die Erhöhung der max. zulässigen Vollgeschosse im westlichen Teil (*Anm.: dies wurde im Entwurf der Begründung zur Bebauungsplanänderung Textteil B Nr. 2 so korrigiert*) des Abgrenzungsbereiches C von bisher zwei (II) auf drei (III) Vollgeschosse,
- die Änderung der Bauweise durch Zulassung von Mehrfamilienhäusern im Abgrenzungsbereich C,
- die Vergrößerung der überbaubaren Flächen durch Verschiebung der Baugrenzen,
- die Zulassung von (*Anm.: gebäudeunabhängigen*) Kleinwindkraftanlagen mit einer freien Höhe bis zu 10,00 m oder eine gebäudeabhängige Kleinwindkraftanlage mit einer Höhe bis zu 5,00 m ab der Dachdeckung,
- die (*Anm.: Zulassung bzw. Verpflichtung zur*) Errichtung von Solaranlagen, da dadurch eine mögliche Blendwirkung entstehen kann.

Der Stadtrat nimmt die Äußerung zur Kenntnis und behandelt sie wie folgt:

Die Anwesen Loderhofstraße 12 und 14 liegen im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 9 mit der Bezeichnung „Loderhof BA III“, dessen Satzung am 08.06.2000 in Kraft getreten ist. Dieses Vorhaben zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern wurde mit Bescheid vom Oktober 2022 bzw.

Tekturbescheid vom März 2023 auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Loderhof BA III“ genehmigt. Für dieses Vorhaben wurden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen, u.a. auch für die Überschreitung von Baugrenzen. Zudem wurde hier auch die seit der Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) von Februar 2021 Regelung für die erforderlichen Abstandsflächen angewandt, wonach die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 der Wandhöhe (H) beträgt, mindestens aber 3,00 m. H ist das Maß senkrecht zur Wand gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Mit dieser Änderung wollte der Gesetzgeber eine dichtere Bebauung zulassen. Die Regelungen der BayBO zu den Abstandsflächen wurden aus Gründen des Nachbarschutzes erlassen, um die Anforderungen an Belichtung, Belüftung und gesunde Wohnverhältnisse zu

gewährleisten.

Der Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss des Stadtrates hat bereits am 15.03.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Loderhof BA III“ im Bereich östlich der Loderhofstraße zu ändern, Monate vor Einreichung der Unterlagen zum Antrag auf Baugenehmigung für die Anwesen Loderhofstraße 12 und 14. Der Antragsteller hatte Kenntnis von der geplanten Bebauungsplanänderung.

Gegenstand des Änderungsbeschlusses waren bereits u.a. die

- Vergrößerung der max. zulässigen Vollgeschosse im westlichen Teil des Abgrenzungsbereiches C von bisher zwei (II) auf drei (III) Vollgeschosse,
- Änderung der Bauweise durch Zulassung von Mehrfamilienhäusern im Abgrenzungsbereich C,
- Vergrößerung der überbaubaren Flächen durch Verschiebung der Baugrenzen,
- Verringerung der Verkehrsflächen sowie
- Änderung der Lage öffentlicher Parkplätze.

Wie in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans „Loderhof BA III“ im Textteil B Nr. 2 dargelegt, sollen mit der Bebauungsplanänderung die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP) wie Innen- vor Außenentwicklung, Nutzung der Versorgungsinfrastruktur sowie flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen umgesetzt werden. Deshalb soll mit der Bebauungsplanänderung vermehrt eine dreigeschossige Bebauung auch mit Mehrfamilienhäusern zugelassen werden. Im Abgrenzungsbereich C ist dies städtebaulich vertretbar, da die Bebauung der unmittelbaren Umgebung ebenso eine dreigeschossige Bebauung aufweist (s. Abb. 1).



Abb. 1: Foto rechts Ostfassade der Anwesen Loderhofstraße 12 und 14, Mitte die südlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung

In Abb. 2 sind beispielhaft zwei Varianten für eine mögliche Nachbarbebauung mit drei Vollgeschossen östlich der Anwesen Loderhofstraße 12 und 14 dargestellt. Beide halten die gesetzlichen Abstandsflächen ein, der Nachbarschutz ist somit gewährleistet. Nach menschlichem Ermessen wird jedoch das östliche Beispiel, also nahe dem Wendehammer, für eine Bebauung attraktiv erscheinen, da sich die nicht bebaute Fläche (z.B. Garten-, Grünanlagenfläche) im westlichen Bereich der Bauparzelle befinden würde (wie auch so bei den Anwesen Loderhofstraße 12 und 14 realisiert). Die Errichtung von Gebäuden mit drei Vollgeschossen ist nicht zwingend festgesetzt, nur als Höchstmaß. Des Weiteren muss berücksichtigt werden, dass für ein Vorhaben die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß der Mindestanzahl der städtischen Stellplatzsatzung nachzuweisen sind, was die Größe eines Vorhabens entsprechend begrenzt.

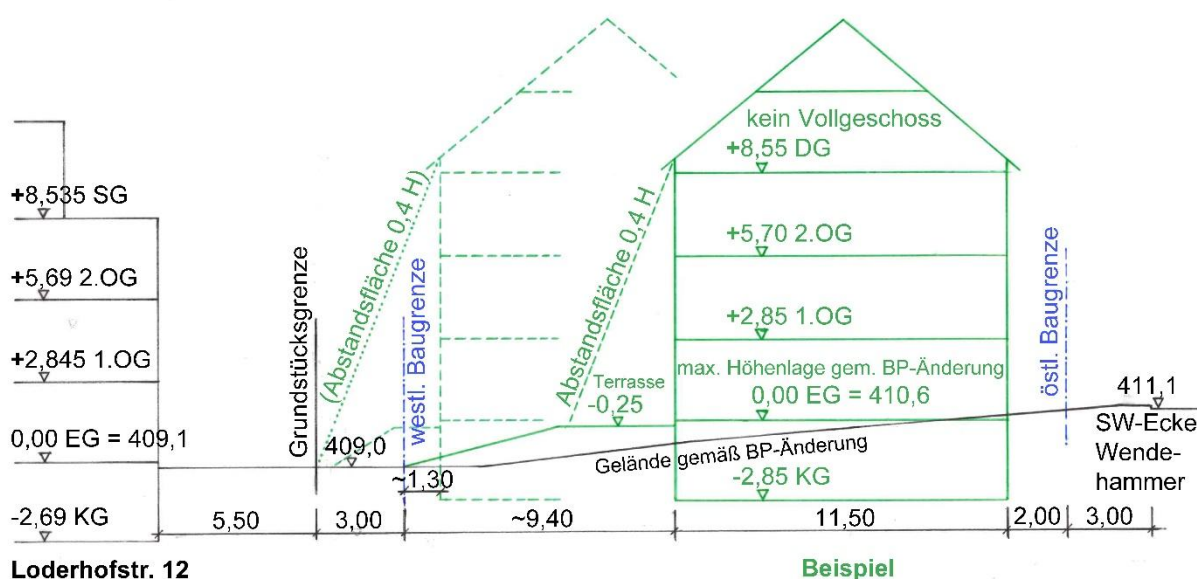


Abb. 2: Schnitt durch Gebäude Loderhofstraße 12 bis zur Südwestecke des westlichen Wendehammers einschl. Beispiel für eine Wohnbebauung mit drei Vollgeschossen vergleichbar mit Gebäude Loderhofstraße 12 (grüne Schnittzeichnung) sowie Beispiel gleiche Bebauung mit Mindestabstandsfläche (grüne gestrichelte Schnittzeichnung)

Die Vergrößerung der überbaubaren Flächen durch die Verschiebung der Baugrenzen soll eine flexiblere Bebauung ermöglichen. Für die Hauptanlagen (Wohngebäude) sind die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Ohne eigene Abstandflächen könnten u.a. auch kleinere Gebäude (z.B. Nebenanlagen) errichtet werden, welche jedoch durch die Regelungen der Bebauungsvorschriften zu der Änderung des Bebauungsplans für die nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen wurden (s. Textteil C Nr. 4 nicht überbaubare Grundstücksflächen). Damit insbesondere vor den nach Osten orientierten Terrassen der Anwesen Loderhofstraße 12 und 14 keine Grenzbebauung auf der östlich angrenzenden Bauparzelle errichtet werden kann, wurde die Baugrenze im Vergleich zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung (s. Abb. 3) im Entwurf um 3,00 m von der Grundstücksgrenze abgerückt (s. Abb. 4).

Wie in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans „Loderhof BA III“ im Textteil B Nr. 2 dargelegt, sollen die Festsetzungen zur Solaranlagenutzung dem Klimaschutz dienen und den Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung steigern. Sinngemäß gilt dies auch für die Festsetzungen zu Kleinwindkraftanlagen. Die Festsetzungen sollen zum Erreichen der Klimaschutzziele beitragen, aber auch einen „Wildwuchs“ der Anlage vermeiden. In diesem Zusammenhang muss erwähnt werden, wenn in der Bebauungsplanänderung hierzu keine Regelungen festgesetzt werden würden, Energiegewinnungsanlagen wie Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in, auf und an Dach- und Außenwandflächen sowie auch gebäudeunabhängig mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m und auch Kleinwindkraftanlagen mit einer freien Höhe bis zu 15 m nach Art. 57 BayBO verfahrensfrei errichtet werden können.

An der Bauleitplanung zur Änderung des Bebauungsplans „Loderhof BA III“ im Bereich östlich der Loderhofstraße wird weiterhin unverändert festgehalten. Mit Ausnahme der Verschiebung der Baugrenze der östlich an das Anwesen Loderhofstraße 12 und 14 angrenzenden Bauparzelle nach Osten wird an der Bauleitplanung keine grundlegende Änderung vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Anwesend:

B

Bürgeräußerung Nr. 2

zum Schreiben vom 26.05.2026

Die Verfasser der Äußerung Nr. 2 sind Miteigentümer eines Anwesens auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 853/154 (Loderhofstraße 12 und 14). Ihre Äußerung ist gleichlautend mit der Äußerung Nr. 1.

Der Stadtrat nimmt die Äußerung zur Kenntnis und behandelt sie gleichlautend wie Äußerung Nr. 1 (s. A).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Anwesend:

C

Bürgeräußerung Nr. 3

zur E-Mail vom 26.05.2026

Die Verfasser der Äußerung Nr. 3 sind Miteigentümer eines Anwesens auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 853/154 (Loderhofstraße 12 und 14). Ihre Äußerung ist gleichlautend mit der Äußerung Nr. 1.

Der Stadtrat nimmt die Äußerung zur Kenntnis und behandelt sie gleichlautend wie Äußerung Nr. 1 (s. A).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Anwesend:

D

Bürgeräußerung Nr. 4

zur E-Mail vom 01.06.2026

Die Verfasser der Äußerung Nr. 4 sind Miteigentümer eines Anwesens auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 853/154 (Loderhofstraße 12 und 14).

Durch die Änderung des Bebauungsplans befürchten sie Einschränkungen ihrer Privatsphäre. Im vorgestellten Plan (*Anm.: Lageplan zur Bebauungsplanänderung*) sind die Gebäude Loderhofstraße 12 und 14 ersichtlich. Diese Gebäude sind jedoch ohne Balkone und Terrassen dargestellt, welche sich an der Ostseite der Gebäude befinden (s. Einzelbeschluss A zu Äußerung Nr. 1 Abb. 1). Die Verschiebung der Baugrenze würde lt. den Verfassern bedeuten, dass im Anschluss an eine Terrasse nach 3 m gebaut werden darf und dies als nicht zumutbar erachtet wird.

Des Weiteren stößt bei den Verfassern auf Unverständnis, dass in einem der an dichtest besiedelten Wohngebiete, in dem die Zufahrtsstraßen jetzt schon kollabieren, noch mehr Wohnblöcke gebaut werden sollen.

Zudem werden Bedenken wegen den Zufahrtsstraßen geäußert, insbesondere, ob die Südstraße dem höheren Verkehrsaufkommen gerecht werden kann. Dort gibt es ja seit vielen Jahren keine Parkkonzepte, es wird wild links und rechts geparkt, ein Durchkommen ist nur mit Lückenspringen möglich, ganz zu schweigen von den Bussen der Stadtlinie.

Die neue Zufahrtsstraße des Baugebiets (*Anm.: Verlängerung der Mozartstraße zur Loderhofstraße*) ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, dort ist soweit nach dem Kenntnisstand der Verfasser in nicht gekennzeichneten Flächen Parkverbot. Es sind im vorerst geplanten Abschnitt nur sechs öffentliche Parkplätze ausgewiesen, was nach Auffassung der Verfasser viel zu wenig ist. Nach der neuen Stellplatzverordnung sind pro Wohneinheit über 50 m² zwei Stellplätze geplant, dies ist nach Auffassung der Verfasser ein guter Ansatz, wird aber auch als zu wenig erachtet.

Der Stadtrat nimmt die Äußerung zur Kenntnis und behandelt sie wie folgt:

Die Anwesen Loderhofstraße 12 und 14 liegen im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 9 mit der Bezeichnung „Loderhof BA III“. Dieses Vorhaben zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern wurde mit Bescheid vom Oktober 2022 bzw. Tekturbescheid vom März 2023 auf Grundlage des Bebauungsplans „Loderhof BA III“ genehmigt. Die Wohnungen dieses Vorhabens sind alle nach Westen und Osten orientiert, keine Wohnung hat Aufenthaltsräume ausschließlich nach Osten. Für dieses Vorhaben wurden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen, u.a. auch für die Überschreitung von Baugrenzen. Zudem wurde hier auch die seit der Änderung der Bayerischer Bauordnung (BayBO) von Februar 2021 Regelung für die erforderlichen Abstandsflächen angewandt, wonach die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 der Wandhöhe (H) beträgt, mindestens aber 3,00 m beträgt. H ist das Maß senkrecht zur Wand gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Mit dieser Änderung wollte der Gesetzgeber eine dichtere Bebauung zulassen. Die Regelungen der BayBO zu den

Abstandsflächen wurden aus Gründen des Nachbarschutzes erlassen, um die Anforderungen an Belichtung, Belüftung und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Der Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss des Stadtrates hat bereits am 15.03.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Loderhof BA III“ im Bereich östlich der Loderhofstraße zu ändern, Monate vor Einreichung der Unterlagen zum Antrag auf Baugenehmigung für die Anwesen Loderhofstraße 12 und 14. Der Antragsteller hatte Kenntnis von der geplanten Bebauungsplanänderung.

Gegenstand des Änderungsbeschlusses waren bereits u.a. die

- Vergrößerung der überbaubaren Flächen durch Verschiebung der Baugrenzen,
- Verringerung der Verkehrsflächen sowie
- Änderung der Lage öffentlicher Parkplätze.

Die Vergrößerung der überbaubaren Flächen durch die Verschiebung der Baugrenzen soll eine flexiblere Bebauung ermöglichen.

Für die Hauptanlagen (Wohngebäude) sind die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. In Abb. 2 (s. Einzelbeschluss A zu Äußerung Nr. 1) sind beispielhaft zwei Varianten für eine mögliche Nachbarbebauung mit drei Vollgeschossen östlich der Anwesen Loderhofstraße 12 und 14 dargestellt. Beide halten die gesetzlichen Abstandsflächen ein, der Nachbarschutz ist somit gewährleistet. Nach menschlichem Ermessen wird jedoch das östliche Beispiel, also nahe dem Wendehammer, für eine Bebauung attraktiv erscheinen, da sich die nicht bebaute Fläche (z.B. Garten-, Grünanlagenfläche) im westlichen Bereich der Bauparzelle befinden würde (wie auch so bei den Anwesen Loderhofstraße 12 und 14 realisiert). Die Errichtung von Gebäuden mit drei Vollgeschossen ist nicht zwingend festgesetzt, nur als Höchstmaß.

Des Weiteren muss berücksichtigt werden, dass für ein Vorhaben die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß der Mindestanzahl der städtischen Stellplatzsatzung nachzuweisen sind, was die Größe eines Vorhabens entsprechend begrenzt.

Ohne eigene Abstandsflächen könnten u.a. auch kleinere Gebäude (z.B. Nebenanlagen) errichtet werden, welche jedoch durch die Regelungen der Bebauungsvorschriften zu der Änderung des Bebauungsplans für die nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen wurde (s. Textteil C Nr. 4 nicht überbaubare Grundstücksflächen). Damit insbesondere vor den nach Osten orientierten Terrassen der Anwesen Loderhofstraße 12 und 14 keine Grenzbebauung auf der östlich angrenzenden Bauparzelle errichtet werden kann, wurde die Baugrenze im Vergleich zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung (s. Einzelbeschluss A zu Äußerung Nr. 1 Abb. 3) im Entwurf um 3,00 m von der Grundstücksgrenze abgerückt (s. Einzelbeschluss A zu Äußerung Nr. 1 Abb. 4).

Trotz großzügig angewandter Zulassung von Nachverdichtungen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen sowie durch Hinweise und Beratung Bauwilliger zu bestehenden Gebäuden ist die Nachfrage zu Grundstücken für eine Wohnbebauung, auch für den Stadtteil Loderhof, ungebremst. Die Zurverfügungstellung von Bauparzellen in der Breitenbrunner Straße haben hierfür nicht ausgereicht. Für Bauwillige können z.Zt. keine weiteren Flächen für Wohnen angeboten werden. Des Weiteren bestehen für die Stadt Sulzbach-Rosenberg wenig Möglichkeiten, Wohnbauflächen aktuell bzw. zeitnah zu erschließen. Auf Grund der Tatsache, dass für die Fläche zwischen der Loderhofstraße und der Mozartstraße ein rechtskräftiger Bebauungsplan für eine Wohnnutzung existiert und die Stadt

größtenteils Eigentümerin dieser Fläche ist, hat sich der Stadtrat entschlossen, den Bebauungsplan „Loderhof BA III“ zu ändern, um zum einen der Baugrundnachfrage nachzukommen und zum anderen die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP) wie flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen, Nutzung der Versorgungsinfrastruktur und insbesondere Innen- vor Außenentwicklung umzusetzen. Da sich die Stadt der schwierigen Verkehrssituation im Stadtteil Loderhof durchaus bewusst ist, hat sie ein Schallgutachten beauftragt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass durch die höhere Bebauungsdichte keine signifikante Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft zu erwarten ist. Das Schallgutachten wurde während der Unterrichtung der Öffentlichkeit mit ausgelegt bzw. veröffentlicht. Die allgemeinen Probleme des Straßenverkehrs, insbesondere der Situation in der Südstraße und der Goethestraße sind der Stadt bekannt. Lösungen für eine Verbesserung dieser Missstände können aber nicht Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplans „Loderhof BA III“ sein. Dies soll in einem separaten Verfahren untersucht werden.

Der Bebauungsplan „Loderhof BA III“ setzt im Bereich östlich der Loderhofstraße entlang der Erschließungsstraßen 15 öffentliche Parkplätze größtenteils in Längsaufstellung fest. Des Weiteren regelt der Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen, dass je Wohneinheit 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge (KfZ) nachzuweisen ist.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die o.g. öffentlichen Parkplätze, mit Ausnahme der beiden im Abgrenzungsbereich D, nicht mehr dargestellt. Um die Belastung der Anwohner der Mozartstraße im Bestand und der geplanten Verlängerung zur Loderhofstraße durch Verkehrslärm zu reduzieren, soll die Mozartstraße auf ihrer Gesamtlänge als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. Fahrzeuge dürfen im verkehrsberuhigten Bereich nur innerhalb gekennzeichneten Flächen geparkt werden. Da die Möglichkeit zur Markierung von öffentlichen Parkplätzen einerseits auf Grund der Parzellenzu- und abfahrten sehr eingeschränkt ist, andererseits für Besucher jedoch Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen sollen, wurden im Planbereich nordöstlich des Anwesens Loderhofstraße 14 sechs öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet (s. Einzelbeschluss A zu Äußerung Nr. 1 Abb. 4). Wenn die Zu-/Abfahrten feststehen, muss geprüft werden, ob im verkehrsberuhigten Bereich weitere öffentliche Parkplätze für Besucher durch Markierung geschaffen werden können.

Auf Grund der im Oktober 2025 in Kraft getretenen städtischen Stellplatzsatzung müssen nun bei Wohnungen größer als m² Wohnfläche 2 Kfz-Stellplätze je Wohnung nachgewiesen werden. Die Anwendung der Stellplatzsatzung für den Nachweis der notwendigen Kfz-Stellplätze soll in der Bebauungsplanänderung festgesetzt werden. Die Änderung des Bebauungsplans führt somit im Vergleich zu der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans zu einer Entspannung des ruhenden Verkehrs.

An der Bauleitplanung zur Änderung des Bebauungsplans „Loderhof BA III“ im Bereich östlich der Loderhofstraße wird weiterhin unverändert festgehalten. Mit Ausnahme der Verschiebung der Baugrenze der östlich an das Anwesen Loderhofstraße 12 und 14 angrenzenden Bauparzelle nach Osten wird an der Bauleitplanung keine grundlegende Änderung vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Anwesend:

E

Bürgeräußerung Nr. 5

zum Schreiben vom 03.06.2026

Die Verfasserin der Äußerung Nr. 5 ist Miteigentümerin eines Anwesens auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 853/154 (Loderhofstraße 12 und 14). Ihre Äußerung ist gleichlautend mit der Äußerung Nr. 1.

Der Stadtrat nimmt die Äußerung zur Kenntnis und behandelt sie gleichlautend wie Äußerung Nr. 1 (s. A).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Anwesend:

F

Bürgeräußerung Nr. 6

zum Schreiben vom 03.06.2026

Die Verfasserin der Äußerung Nr. 6 ist nicht Miteigentümerin eines Anwesens auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 853/154 (Loderhofstraße 12 und 14). Ihre Äußerung ist gleichlautend mit der Äußerung Nr. 1.

Der Stadtrat nimmt die Äußerung zur Kenntnis und behandelt sie gleichlautend wie Äußerung Nr. 1 (s. A).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Anwesend:

G

Bürgeräußerung Nr. 7

zum Schreiben vom 07.06.2026

Die Verfasserin der Äußerung Nr. 7 ist Miteigentümerin eines Anwesens auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 853/154 (Loderhofstraße 12 und 14). Sie befürchtet für sich unzumutbare Nachteile durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans und eine erhebliche Wertminderung ihres Wohneigentums. Ihre Wohnqualität soll insbesondere durch die erdrückende Wirkung zum (*Anm.: gemäß Bebauungsplanänderung möglichen*) Nachbarhaus eingeschränkt sein.

Insbesondere wendet sie sich zur Begründung gegen

- die Erhöhung der max. zulässigen Vollgeschosse im westlichen Teil des Abgrenzungsbereiches C von bisher zwei (II) auf drei (III) Vollgeschosse sowie
- die Änderung der Bauweise durch Zulassung von Mehrfamilienhäusern im Abgrenzungsbereich C.

Der Stadtrat nimmt die Äußerung zur Kenntnis und behandelt sie gleichlautend wie Äußerung Nr. 1 (s. A).

Des Weiteren fordert die Verfasserin der Äußerung Nr. 7, dass aus architektonischen Gründen (*Anm.: die max. zulässigen Vollgeschosse*) im südlichen (*Anm.: Bereich der*) Abgrenzungsbereiche B und C auf drei Vollgeschosse erhöht, aber im östlichen (*Anm.: Bereich des*) Abgrenzungsbereiches B bzw. im westlichen (*Anm.: Bereich des*) Abgrenzungsbereiches C auf zwei Vollgeschosse reduziert werden sollen.

Der Stadtrat nimmt die Äußerung zur Kenntnis und behandelt sie wie folgt:

Wie in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans „Loderhof BA III“ im Textteil B Nr. 2 dargelegt, sollen mit der Bebauungsplanänderung die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP) wie Innen- vor Außenentwicklung, Nutzung der Versorgungsinfrastruktur sowie flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen umgesetzt werden. Deshalb soll mit der Bebauungsplanänderung grundsätzlich vermehrt eine dreigeschossige Bebauung auch mit Mehrfamilienhäusern zugelassen werden. Im Abgrenzungsbereich C ist dies städtebaulich vertretbar, da die Bebauung der unmittelbaren Umgebung ebenso eine dreigeschossige Bebauung aufweist (s. Abb. 1). Südlich des Abgrenzungsbereiches B grenzt eine zweigeschossige Bebauung an. Da sich in diesem Bereich ein erheblicher Höhengsprung an der Geltungsbereichsgrenze befindet und das Plangebiet zudem auf einem Nordhang liegt, ist es städtebaulich vertretbar, im Abgrenzungsbereiches B weiterhin eine dreigeschossige Bebauung zuzulassen. Die Errichtung von Gebäuden mit drei Vollgeschossen ist nicht zwingend festgesetzt, nur als Höchstmaß.

An der Bauleitplanung zur Änderung des Bebauungsplans „Loderhof BA III“ im Bereich östlich der Loderhofstraße wird weiterhin unverändert festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Anwesend:

H

Bürgeräußerung Nr. 8

zum Schreiben vom 31.05.2026

Die Verfasser der Äußerung Nr. 8 sind Miteigentümer eines Anwesens auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 853/154 (Loderhofstraße 12 und 14). Ihre Äußerung ist gleichlautend mit der Äußerung Nr. 1.

Der Stadtrat nimmt die Äußerung zur Kenntnis und behandelt sie gleichlautend wie Äußerung Nr. 1 (s. A).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Anwesend:

I

Bürgeräußerung Nr. 9

zum Schreiben vom 28.05.2026

Die Verfasserin der Äußerung Nr. 9 ist Miteigentümerin eines Anwesens auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 853/154 (Loderhofstraße 12 und 14). Ihre Äußerung ist gleichlautend mit der Äußerung Nr. 1.

Der Stadtrat nimmt die Äußerung zur Kenntnis und behandelt sie gleichlautend wie Äußerung Nr. 1 (s. A).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Anwesend:

J

Bürgeräußerung Nr. 10

zum Schreiben vom 03.06.2026

Die Verfasserin der Äußerung Nr. 10 ist Miteigentümerin eines Anwesens auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 853/154 (Loderhofstraße 12 und 14). Ihre Äußerung ist gleichlautend mit der Äußerung Nr. 1.

Der Stadtrat nimmt die Äußerung zur Kenntnis und behandelt sie gleichlautend wie Äußerung Nr. 1 (s. A).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Anwesend:

Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss

Nachdem der Stadtrat die Sitzungsvorlage des Baureferates vom 20.07.2026, AZ: IV-6102/KK/pil-Änd. BP Loderhof BA III, zur Kenntnis genommen hat und die Äußerungen, die bei der Unterrichtung der Öffentlichkeit von den privaten Einwendungsberechtigten vorgebracht wurden zur Kenntnis genommen, diese mit den öffentlichen Planungsinteressen rechtssicher abgewogen, ihnen teilweise abgeholfen oder als unbegründet zurückgewiesen hat, billigt er folgende Planung:

Der vom Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg ausgearbeitete Entwurf des Lageplans einschließlich der Legende in der Fassung vom 10.04.2026, geändert am 01.06.2026, und den Entwurf des Textteils der vom Baureferat ausgearbeiteten Begründung und den textlichen Festsetzungen sowie den von der Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, Sulzbach-Rosenberg ausgearbeiteten grünordnerischen Festsetzungen und den Bericht zu den Belangen des Umweltschutzes in der Fassung vom 13.05.2026, geändert am 01.06.2026, werden gebilligt.

Bestandteil der Bauleitplanung wird auch die von der IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, gefertigte Erschütterungsmessung in der Fassung vom 26.07.2022 und das Schallgutachten in der Fassung vom 27.07.2022 sowie der von der Neidl + Neidl

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB gefertigte
artenschutzrechtliche Bericht in der Fassung vom 12.05.2026.

Der Entwurf der Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung ist mit den o.g.
Unterlagen gemäß mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines
Monats im Internet zu veröffentlichen und die Unterlagen im Internet einzustellen.
Zusätzlich sind die Unterlagen öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich
durch die Planung berührt wird, sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die Beschlüsse werden ortsüblich bekanntgemacht.

Abstimmungsergebnis:

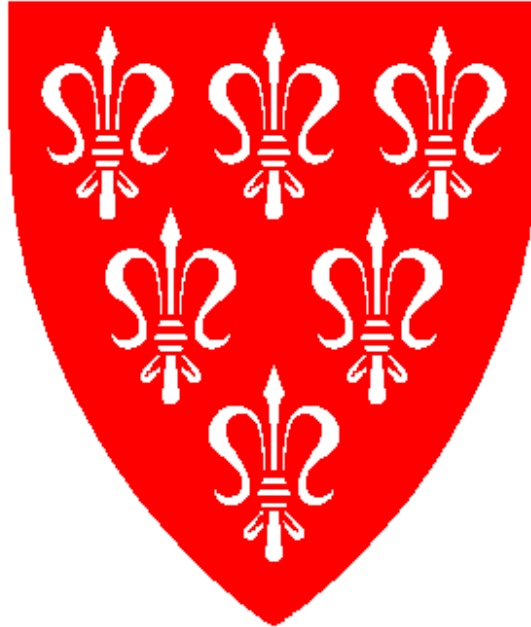
Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Anwesend:

Stadt Sulzbach-Rosenberg

Landkreis Amberg-Weizsach
Regierungsbezirk Oberpfalz



**Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
(verbindlicher Bauleitplan)**

„Loderhof BA III“

**im Bereich östlich der Loderhofstraße
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

- ENTWURF -

Planungsstand (Textteil):

Vorentwurf 13.05.2026

Entwurf 01.06.2026

Endfassung

Planverfasser:

Baureferat

Stadt Sulzbach-Rosenberg

Rathausgasse 2

92237 Sulzbach-Rosenberg

Tel. 09661 510-1470

Fax 09661 510-1404

Mail poststelle@sulzbach-rosenberg.de

Grünordnungsplanung/Umweltbelange:

Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten

und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Dolesstraße 2

92237 Sulzbach-Rosenberg

Tel. 09661 1047-0

Mail info@neidl.de

AZ: IV-6102/KK-Änd. BP Loderhof BA III

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A) Grundlagen / allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes	5
1. Gesetzliche Grundlagen - Verordnungen	5
2. Lage / Verkehrsanbindung / ÖPNV / Größe	7
3. Ver- und Entsorgung	7
4. Kinderspielplatz	8
B) Begründung	9
1. Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
2. Anlass, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans	10
3. Beschleunigtes Verfahren	16
C) Inhalt des Bebauungsplans - textliche Festsetzungen (Bebauungsvorschriften)	17
1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	17
2. Bauliche Nutzung	17
2.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	17
2.2 Art der baulichen Nutzung	17
2.3 Maß der baulichen Nutzung	17
2.3.1 Zulässige Grundfläche	17
2.3.2 Vollgeschosse	17
2.3.3 Zulässige Geschossfläche	18
3. Bauweise	18
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
5. Höhenlage (Bauhöhenfestsetzung)	18
6. Abstandsflächen	19
7. Notwendige Stellplätze	19
8. Hauptanlagen	19
8.1 Allgemeines	19
8.2 Gestaltung	19
8.2.1 Fassaden	19
8.2.2 Dächer	20
9. Nebenanlagen	20
9.1 Allgemeines	20
9.2 Gestaltung	20
9.2.1 Garagen / überdachte Stellplatzanlagen	20
9.2.2 Sonstige Nebenanlagen	20
9.3. Einfriedungen	21
9.4 Zu- und Abfahrten der Garagen / private Verkehrsflächen / Versiegelungsgrad	21
9.5 Freileitungen	22

	Seite
9.6 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)	22
10. Gelände / Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern	22
11. Schutzmaßnahmen gegen Hangwasser	24
12. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie - Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen	24
13. Verbot fossiler Brennstoffe und Nutzung Biomasse	25
14. Niederschlagswassernutzung - Pflicht zur Errichtung von Zisternen	25
15. Gewässer- und Grundwasserschutz	25
16. Lärmschutz	26
17. Grünordnung	27
17.1 Ziele der Grünordnung	27
17.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
17.2.1 Pflanzgebot	27
17.2.2 Zu pflanzende Bäume	27
17.2.3 Grünflächen	27
17.3 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
17.4 Artenliste	28
17.5 Freihaltezone	28
17.6 Fläche zum Schutz vor Hangwasser	28
17.7 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen	29
17.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur	29
17.9 Maßnahmen für den Artenschutz	29
D) Hinweise	34
1. Denkmalschutz	34
2. Bodenschutz (Bodenmanagement)	34
3. Geogefahren	34
4. Altlasten	35
5. Oberflächenwasser	35
6. Landwirtschaft	35
7. Straßenquerschnitt	36
8. Grünordnung	36
8.1 Barrierefreiheit	36
8.2 Pflege und Instandhaltung	36
8.3 Grünbereiche	36
8.4 Schutz von Vögeln	37
8.5 Laubfall	37
8.6 Grenzabstand von Pflanzen	37
9. Sonstiges	37

	Seite
E) Belange des Umweltschutzes	38
F) Satzung	
G) Ausfertigung	
H) Verfahrensvermerke	

Anlagen

- ~~— Bekanntmachung „Inkrafttreten“~~
- Erschütterungsmessung i.d.F. vom 26.07.2022
 - Schallgutachten i.d.F. vom 27.07.2022
 - Artenschutzrechtlicher Bericht i.d.F. vom 12.05.2026
 - Lageplan zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ i.d.F. vom **01.06.2026**

A) Grundlagen / allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes

1. Gesetzliche Grundlagen - Verordnungen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
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. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (2025 I Nr. 189).
BayBO	Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 6 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75).
BauVorlV	Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen – Bauvorlagenverordnung in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 13 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).
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 § 11 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 5 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).
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 § 15 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75).
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 § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657).

- 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).
- TrinkwV Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159).
- 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 (AllmBl. 1/2009, S. 4).
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung in der Fassung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- BayBodSchG Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.12.2025 (GVBl. S. 649).
- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz - in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84).
- AGBGB Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.09.1982 (BayRS IV S. 571), zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 718).
- LEP Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013 (GVBl. S. 550), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 16.05.2023 (GVBl. S. 213).
16. BImSchV Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334).

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. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

2. Lage / Verkehrsanbindung / ÖPNV / Größe

Das Planungsgebiet der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ im Bereich östlich der Loderhofstraße (s. Anlage Lageplan) liegt im Stadtkern von Sulzbach-Rosenberg südlich der Bahnlinie Nürnberg – Irrenlohe (s. Abb. 1). Es ist erschlossen durch die öffentlichen Ortsstraßen „Loderhofstraße“ und „Mozartstraße“ (s. Abb. 2). Der Ausbauzustand der Loderhofstraße endet in nördlicher Richtung bei dem Anwesen Loderhofstraße 39.

Es besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die Haltestelle „Südstraße“ wird von der Stadtbus-Linie Nr. 22 und 26 regelmäßig angefahren.

Das Planungsgebiet hat eine Fläche von ca. 1,85 ha.

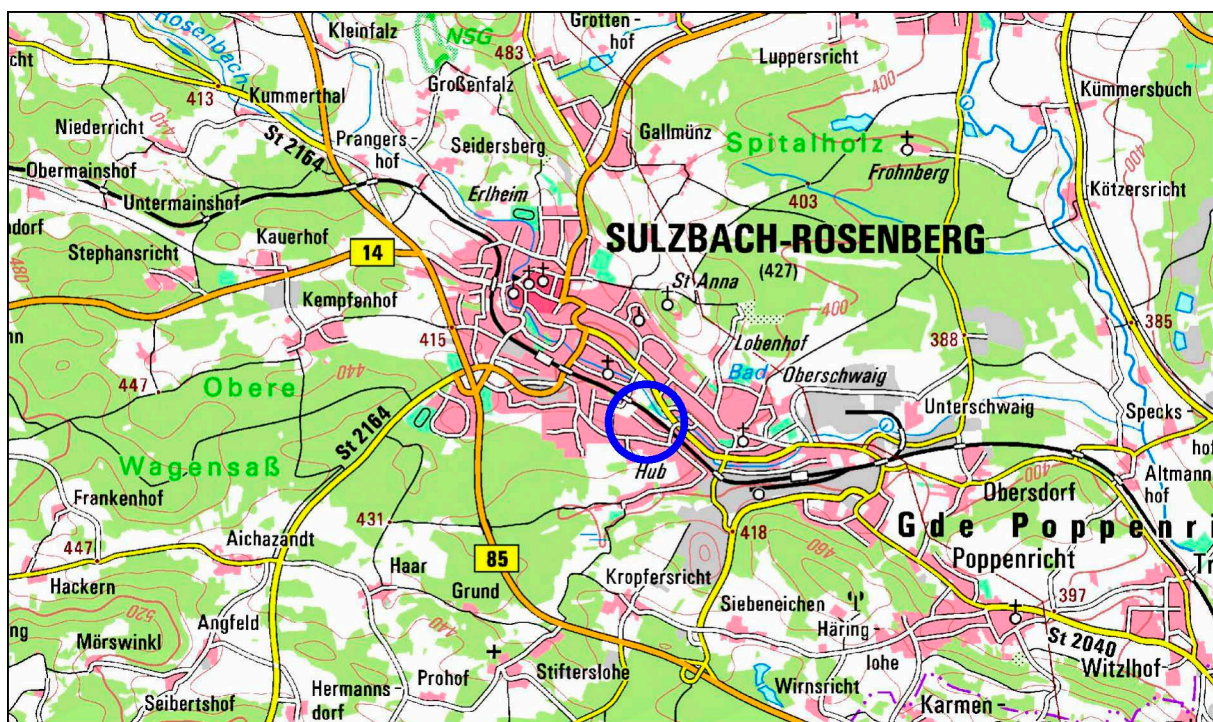


Abb. 1: Übersichtslageplan TOP Karte (ohne Maßstab)

3. Ver- und Entsorgung

Wasser: Erdanschlüsse* an das Netz des Wasserversorgers (Stadtwerke Sulzbach-Rosenberg).

Löschwasser: Der Grundschutz erfolgt über bestehende Hydranten des Wasserversorgers in der Loderhofstraße und Mozartstraße. Zudem sind im Planungsgebiet jeweils ein neuer Überflur- und Unterflurhydrant geplant (s. Anlage Lageplan). Es steht eine gewährleistete Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h zur Verfügung.

Abwasserbeseitigung: Schmutzwasser im Mischsystem über das bestehende städtische Kanalsystem. Regenwasser der Erschließungsstraße wird in Versickerungsmulde mit Notüberlauf in das Mischsystem.

Bei den privaten Bauparzellen besteht eine Pflicht, Regenwasser zu sammeln (vgl. Teil C Nr. 14)

Strom: Erdanschlüsse* durch die N-ERGIE Netz GmbH.

Fernmeldeanschluss: Erdanschlüsse* durch die Telekom Deutschland GmbH.

Breitbandanschluss: Erdanschlüsse* durch die Telekom Deutschland GmbH.

Gasanschluss: wurde nicht in Betracht genommen (vgl. Teil C Nr. 13)

Fernwärmeanschluss: Anbindung des Gebiets an das Fernwärmeleitungssystem der Danpower GmbH.

Nahwärmeversorgung: wurde nicht in Betracht genommen.

Abfallwirtschaft: Abfallentsorgung durch den Landkreis Amberg-Regen

* Erdanschluss ist der unterirdische Anschluss zu dem Planungsgebiet.

4. Kinderspielplatz

Im räumlichen Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Loderhof BA III“ sind zwei Spielplätze/Spielanlagen vorgesehen. Der (Kinder)Spielplatz im westlichen Bereich des Geltungsbereiches zwischen der Carl-Orff-Straße und der Oskar-Maria-Graf-Straße wurde errichtet (s. Abb. 2). Des Weiteren befindet ein fußläufig erreichbarer Kinderspielplatz südwestlich Änderungsgebietes an der Loderhofstraße (s. Abb. 2).



Abb. 2: Lageplan (ohne Maßstab) mit räumlichen Geltungsbereichen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Loderhof BA III“ (rote Linie) und der geplanten Änderung (schwarze Linie) sowie Luftbild 2023 und vorhandene Kinderspielplätze (rote Kreise)

B) Begründung nach § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Verbindlichen Bauleitplanung:

Die Satzung über den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 9 mit der Bezeichnung „Loderhof BA III“ ist am 08.06.2000 in Kraft getreten (s. Abb. 3).

Der Bebauungsplan lässt eine Bauweise mit Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern zu.

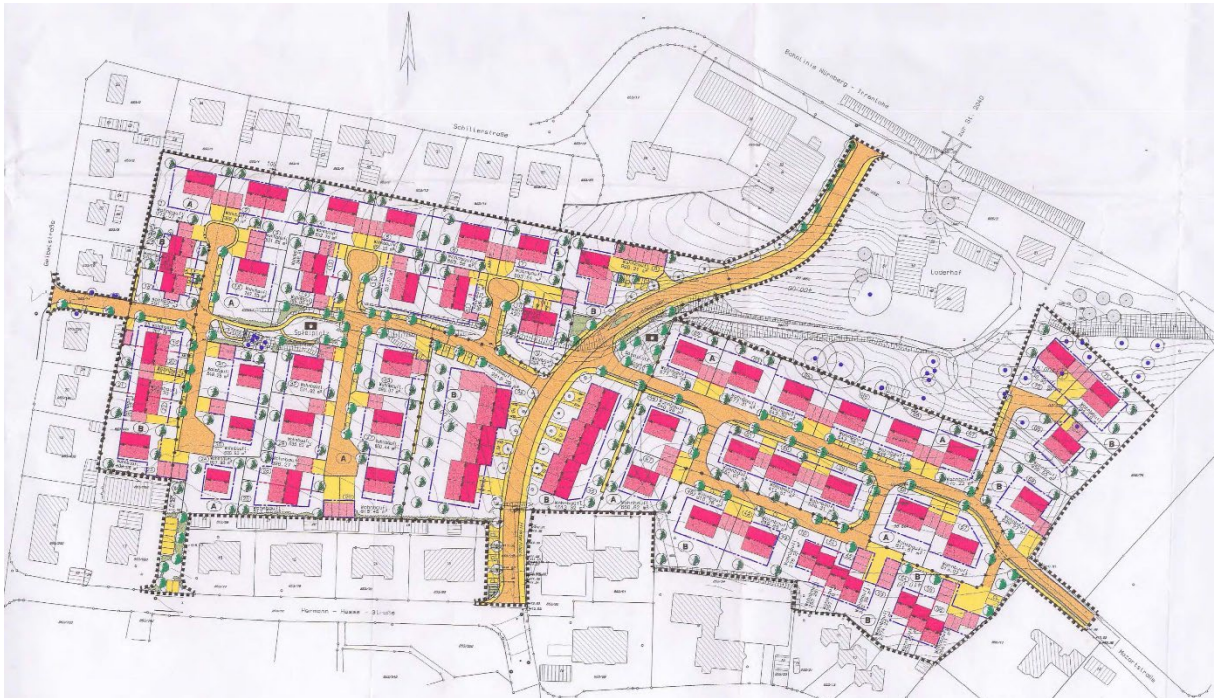


Abb. 3: Lageplan des rechtsgültigen Bebauungsplans „Loderhof BA III“ (ohne Maßstab)

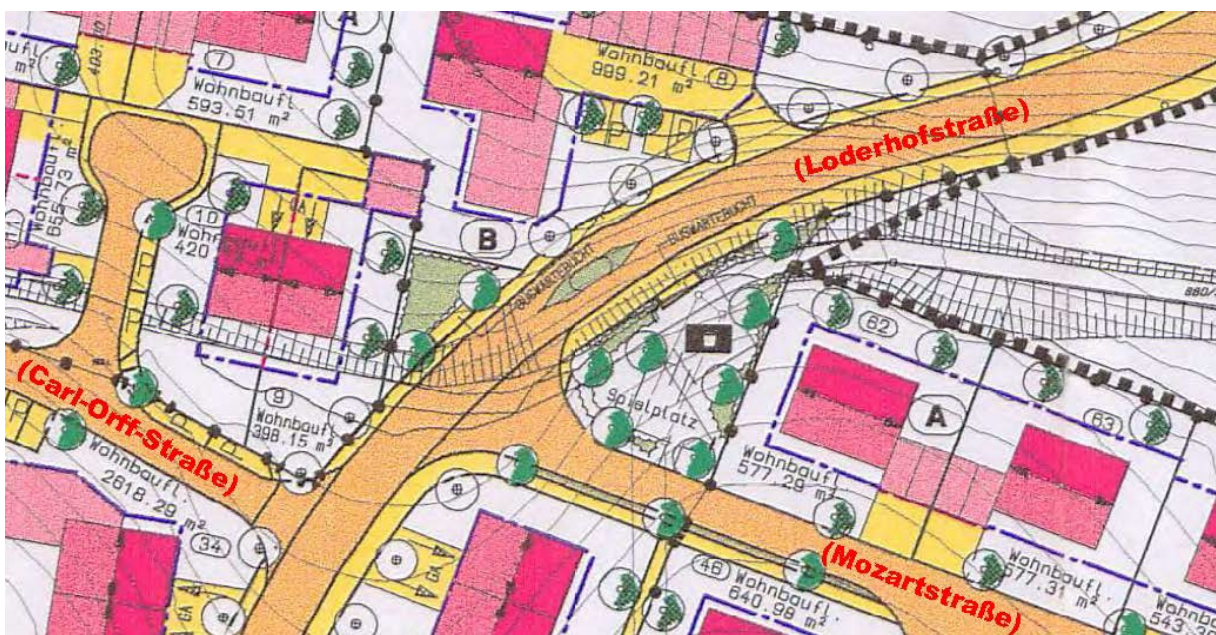


Abb. 4: Ausschnitt Mitte im Bereich der Loderhofstraße aus dem Lageplan des rechtsgültigen Bebauungsplans „Loderhof BA III“ (ohne Maßstab)

Vorbereitende Bauleitplanung:

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung ist im wirk-samen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt (s. Abb. 5). Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

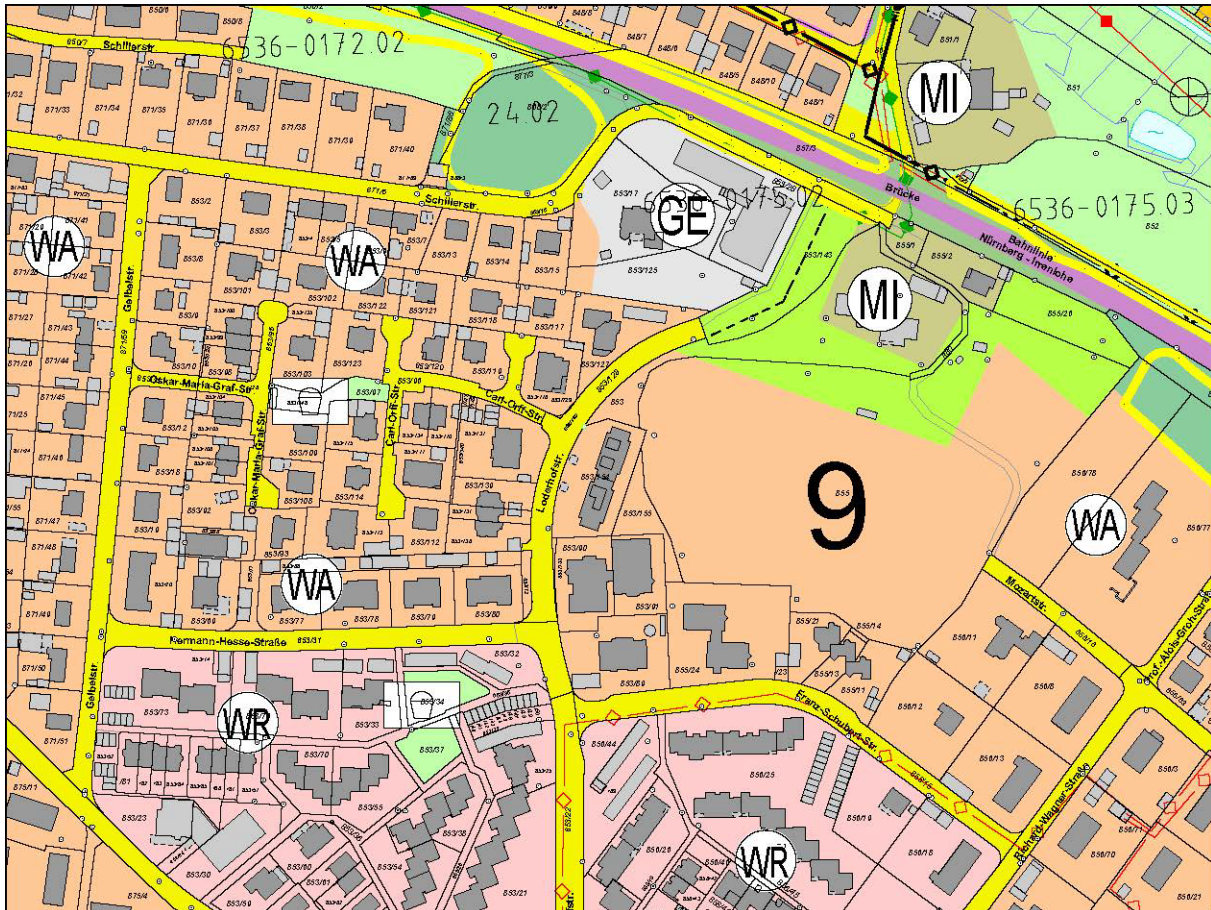


Abb. 5: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan (ohne Maßstab)

2. Anlass, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Loderhof BA III“ westlich der Loderhofstraße (Oskar-Maria-Graf-Straße und Carl-Orff-Straße) ist vollständig bebaut (s. Abb. 5).

Die Flächen des Geltungsbereiches östlich der Loderhofstraße sollen nun erschlossen werden, vorerst entlang der verlängerten Mozartstraße in den Abgrenzungsbereichen A, B und C (s. Anlage Lageplan). Die Fläche des Abgrenzungsbereiches D verbleibt in Privatbesitz und soll vorerst nicht erschlossen bzw. bebaut werden.

Um den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms (LEP), wie Innen- vor Außenentwicklung, Nutzung der Versorgungsinfrastruktur, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu entsprechen, wird der bestehende Bebauungsplan im Bereich östlich der Loderhofstraße geändert. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dichtere Bebauung durch eine Zulassung von Mehrfamilienhäusern in einem Teilbereich sowie durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen die Möglichkeit einer vermehrten Reihen- und Doppelhausbebauung geschaffen werden.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die

- Verringerung der max. zulässigen Vollgeschosse im Abgrenzungsbereich D und im nordöstlichen Teil des Abgrenzungsbereiches A von bisher drei (III) auf zwei (II) Vollgeschosse,
- Vergrößerung der max. zulässigen Vollgeschosse im **westlichen** Teil des Abgrenzungsbereiches C von bisher zwei (II) auf drei (III) Vollgeschosse,
- Änderung der Bauweise durch Zulassung von Mehrfamilienhäusern im Abgrenzungsbereich C,
- Vergrößerung der überbaubaren Flächen durch Verschiebung der Baugrenzen,
- Verringerung der Verkehrsflächen,
- Änderung der Lage öffentlicher Parkplätze sowie
- Nichterrichtung von zwei Bushaltestellen, einer Fußgänger-Überquerungshilfe und eines Kinderspielplatzes im Kreuzungsbereich Loderhofstraße/Mozartstraße (s. Abb. 4)

Entfallen sollen mit der Bebauungsplanänderung die im rechtsgültigen Bebauungsplan „Loderhof BA III“ im Bereich der Kreuzung Loderhofstraße/Mozartstraße vorgesehenen

- beiden Bushaltestellen, da für die Loderhofstraße weder eine Stadt- noch eine Schul-Buslinie geplant ist. Sollte zukünftig ein Bedarf für Bushaltestellen bestehen, können im nördlichen Bereich der Loderhofstraße (geplante Verlängerung nach Norden) Bushaltestellenkaps angelegt werden;
- der Kinderspielplatz, da sich neben dem Kinderspielplatz zwischen der Carl-Orff-Straße und der Oskar-Maria-Graf-Straße in unmittelbarer Nähe an der Loderhofstraße südwestlich des Plangebietes ein weiterer, fußläufig erreichbarer Kinderspielplatz befindet (s. Abb. 2) sowie
- die Fußgänger-Überquerungshilfe, da auf Grund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse bzw. Bebauung nur eine asymmetrische Anlage für eine Überquerung möglich ist sowie auf Grund des benötigten Platzes bei Kurvenfahrten, der erforderlichen Abmessungen für die Überquerungshilfe und die Fahrbahnbreiten die Lage der Überquerungshilfe sehr ungünstig und eine Fahrbahnüberquerung für zu Fuß Gehende nicht attraktiv ist.

Mit der Verringerung der Verkehrsfläche soll der Flächenverbrauch bzw. der Anteil der versiegelten Flächen vermindert werden.

Die Belastung der Anwohner der Mozartstraße durch Verkehrslärm soll mit der Ausbildung der Mozartstraße als verkehrsberuhigter Bereich reduziert werden.

Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas wurden Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung sowie zur Reduzierung versiegelter Flächen und sog. Schottergärten getroffen (vgl. Teil C Nr. 9.4, 17.2, 17.5 und 17.8).

Die Solarfestsetzung (vgl. Teil C Nr. 12) dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (vgl. §§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) sowie dem Bestreben der Stadt Sulzbach-Rosenberg, neben der Förderung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen die Potenziale der Flächen von Gebäuden zu nutzen und somit den Anteil der erneuerbarer Energien an der Stromerzeugung zu steigern und zum Erreichen der Klimaschutzziele beizutragen.

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind (50 % der Bruttodachfläche). Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden und baulichen Anlagen. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. In einem weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass die Bebauungsplanänderung durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Das Plangebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

In den Bebauungsvorschriften der Bebauungsplanänderung ist festgesetzt, dass im Plangebiet fossile Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden dürfen (vgl. Teil C Nr. 13). Der Grund für die Festsetzung war insbesondere, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz und dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, den Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitestgehend zu vermeiden.

Die Festsetzungen zu Niederschlagswassernutzungsanlagen (vgl. Teil C Nr. 14) dienen der Entlastung der städtischen Kanalisation sowie der Verbesserung des Grundwasserhaushaltes.

Entlang der Mozartstraße wird eine Entwässerungsmulde ausgebildet. In diese Mulde wird, auch hier zur Entlastung des öffentlichen Kanalsystems, das anfallende Regenwasser der überwiegenden Flächen der Erschließungsstraßen eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht.

Um gesunde und sichere Wohnverhältnisse im Plangebiet zu schaffen, wurde auf Grund der Nähe des geplanten Wohngebietes zum nördlich angrenzenden Schienenverkehr der Bahnlinie Nürnberg – Irrenlohe eine Erschütterungsmessung durchgeführt (s. Anlage Erschütterungsmessung), welche zu dem Ergebnis kam, dass keine negativen Einwirkungen auf bauliche Anlagen sowie Menschen in Gebäuden zu erwarten sind.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Loderhof BA III“ im Bereich östlich der Loderhofstraße wurde ein schalltechnisches Gutachten (s. Anlage Schallgutachten) erstellt. Die Ergebnisse des Schallgutachtens flossen in die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ein (vgl. Teil C Nr. 16).

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Schallimmissionen, welche im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung durch den Schienenverkehr auf der Bahnlinie 5904 „Nürnberg – Irrenlohe“ hervorgerufen werden, durchgeführt. Die Berechnungen erfolgten nach den „Richtlinien zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03)“ [4]. Die Auslastung der Schienenstrecke 5904, Abschnitt Sulzbach-Rosenberg bis Sulzbach-Rosenberg Hütte für das Prognosejahr 2030 wurde uns von der Deutschen Bahn übermittelt.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den Orientierungswerten der DIN 18005 sowie mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet

verglichen, um die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Vorhabens sowie das Erfordernis von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Ebenso wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel zur Bestimmung der erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile ermittelt.

Die durchgeführte Prognoseberechnung zeigt, dass in dem Plangebiet eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den Schienenlärm zur Tagzeit auf nahezu allen Flächen gegeben ist. Lediglich im nördlichen Teilbereich des Abgrenzungsbereiches D kann es zu Überschreitungen um 1 - 3 dB kommen. Durch Anordnung von Terrassen und Balkonen auf der bahnausgewandten Fassade kann auch in diesen Bereichen ein ausreichend geschützter Außenwohnbereich geschaffen werden.

Im Nachtzeitraum hingegen liegen die Beurteilungspegel auf Erdgeschossniveau in der gesamten nördlichen Hälfte des Plangebiets über den Immissionsgrenzwerten nach der 16. BImSchV. Auf Höhe des 1. Obergeschosses sind bereits zwei Drittel des Plangebiets von den Grenzwertüberschreitungen betroffen. In dem bahnnächstgelegenen Abgrenzungsbereich D sind Überschreitungen von 5 - 11 dB nicht auszuschließen, während in den übrigen betroffenen Flächen Überschreitungen von maximal 3 - 4 dB zu erwarten sind.

Auf Grund der hohen Überschreitungen im Abgrenzungsbereich D wurde die Wirkung einer 3,00 m hohen Lärmschutzwand entlang der nördlichen Baugrenze überprüft. Im Erdgeschoss könnte dadurch eine Abminderung der maximalen Beurteilungspegel um 6 - 9 dB bewirkt werden. Auf Höhe des 1. Obergeschosses hingegen kann keine Abminderung erzielt werden, die hohen Überschreitungen verbleiben. Im Obergeschoss käme der Abschirmeffekt erst ab einer Wandhöhe von 5,00 m zu tragen. Auf Grund des nach Süden ansteigenden Geländes und der zunehmenden Entfernung zur Bahnlinie beschränkt sich die Wirkung der Lärmschutzwand auch dann nur auf die unmittelbar dahinterliegenden Baugrundstücke.

In Anbetracht des Kosten-/Nutzenverhältnisses erscheint eine Lärmschutzwand im vorliegenden Fall nicht zielführend, weshalb das Ausschöpfen passiver Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 [7,8] zwingend erforderlich ist.

Konkret ist im nördlichen Teilbereich des Abgrenzungsbereiches D die Anordnung von Schlafräumen bzw. von Öffnungen zu Schlafräumen an den lärmexponierten Fassaden dringend zu vermeiden. Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierende Planung nicht möglich sein, so wird in Verbindung mit der erhöhten Dämmung der Außenbauteile, der Einbau geeigneter Schallschutzfenster zwingend empfohlen. Grundsätzlich sollten Wohnungsgrundrisse so gestaltet werden, dass besonders ruhebedürftige Schlafräume, Kinderzimmer, etc. an

denen nächtliche Überschreitungen nicht auszuschließen sind, über ein Fenster an einer ruhigeren Fassadenseite belüftet werden können. Wo dies aus planerischen Gründen nicht möglich ist, sind die betroffenen Schlafräume zusätzlich mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung zu versehen, damit einerseits der Schutz der Nachtruhe gewährleistet ist und andererseits eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume nach Art. 45 der BayBO auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden kann. Im Gegensatz zu Schlafräumen sind bei Tagaufenthaltsräumen, die von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen sind, nach ständiger Rechtsprechung Stoßlüftungen durchaus zumutbar.

Bei abweichender Parzellierung bzw. Abgrenzung in der Bebauungsplanänderung können die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ auch den Abbildungen 15 und 16 des schalltechnischen Gutachtens (s. Anlage Schallgutachten) entnommen werden.

Vor dem Hintergrund der Entscheidung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes (BayVGH) München vom 03.03.2017 ist im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens die planungsbedingte Zunahme des Verkehrslärmimmissionen an den Grundstücken außerhalb des Änderungsbereiches zu untersuchen.

In der vorliegenden Untersuchung wurde daher ein Vergleich der prognostizierten Beurteilungspegel für den rechtskräftigen Bebauungsplan (Ist-Zustand) und die vorgesehene 1. Änderung (Plan-Zustand) durchgeführt. Hierzu wurden durch die Stadt Sulzbach-Rosenberg zunächst im Zeitraum von 16.03. bis einschließlich 06.04.2022 Verkehrszählungen in den oben genannten Verkehrswegen zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsstärke (ohne Bebauung des Änderungsbereiches) durchgeführt.

In einem weiteren Schritt wurde das durch eine zukünftige Bebauung des Plangebietes erzeugte Verkehrsaufkommen ermittelt. Dazu wurde die Anzahl der möglichen Wohneinheiten sowohl für den rechtskräftigen Bebauungsplan als auch die geplante 1. Änderung durch die Stadt Sulzbach-Rosenberg ermittelt. In Abstimmung mit der Stadt Sulzbach-Rosenberg kann für ein Neubaugebiet je Wohneinheit ein durchschnittlich tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 6 Kfz/24 h abgeschätzt werden. Das jeweils resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde jeweils ohne Abschlag zu den Ergebnissen der Verkehrszählungen addiert.

Der Umfang der schalltechnischen Untersuchung beinhaltet folgende Straßen:

- Loderhofstraße
- Mozartstraße und Richard-Wagner-Straße
- Hitzelmühlweg

Beim Vergleich der zu erwartenden Beurteilungspegel für den Ist-Zustand (rechtskräftiger Bebauungsplan) und den Plan-Zustand (geplante 1. Änderung) kann festgehalten werden, dass durch die höhere Bebauungsdichte keine signifikante Erhöhung (keine Verdopplung der Verkehrszahlen) der Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft zu erwarten ist. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV können sowohl im Tagzeitraum (06:00 - 22:00 Uhr) als auch im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) weiterhin an nahezu allen Immissionspunkten in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Lediglich im Bereich der „Loderhofstraße 39“ können Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowohl im Ist- als auch im Plan-Zustand nicht ausgeschlossen werden. Es ist jedoch anzumerken, dass sich die zu erwartenden Beurteilungspegel in diesem Bereich durch die Nachverdichtung lediglich um maximal 1 dB erhöhen. Es ist also mit keiner merklichen Steigerung der Verkehrslärmimmissionen durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren zu rechnen.

3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplans „Loderhof BA III“ im Bereich östlich der Loderhofstraße liegen vor, weil die geplante Bebauungsplanänderung einer Maßnahme der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert. Durch die Änderung erfolgt kein Eingriff in den Naturhaushalt. Negative Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

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

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

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ wird begrenzt im Norden von dem Anwesen Loderhof 2, im Osten von Wohnbebauung an der Mozartstraße, im Süden von Wohnbebauung an der Franz-Schubert-Straße/Loderhofstraße und im Westen von der Loderhofstraße. Die gesamte Fläche liegt in der Gemarkung Rosenberg. Der genaue Umgriff ist aus dem Lageplan zur Bebauungsplanänderung (s. Anlage Lageplan) zu ersehen.

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

2.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen nach § 16 Abs. 5 BauNVO

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind unterschiedliche Nutzungen festgesetzt, die durch die Bereiche **A**, **B**, **C** und **D** abgegrenzt sind.

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

Im räumlichen Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung in allen Abgrenzungsbereichen ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Um die allgemeine Zweckbestimmung des Wohnens zu stärken sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in allen Abgrenzungsbereichen sonstige nicht störende Gewerbebetrieb, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. § 13 BauNVO (freiberuflich Tätige) bleibt unberührt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO

Das durch die Bebauungsplanänderung 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.

2.3.1 Zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt in allen Abgrenzungsbereichen 0,40. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt unberührt.

2.3.2 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

- im Abgrenzungsbereich **A** und **D** auf max. zwei Vollgeschosse (II nach PlanZV) sowie
- im Abgrenzungsbereich **B** und **C** auf max. drei Vollgeschosse (III nach PlanZV) begrenzt.

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

2.3.3 Zulässige Geschossfläche nach § 20 Abs. 2 BauNVO

Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 Abs. 2 BauNVO beträgt als Höchstmaß

- im Abgrenzungsbereich **A** und **D** max. 0,8 sowie
- im Abgrenzungsbereich **B** und **C** max. 1,2.

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

Im räumlichen Geltungsbereich wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind als Bauweise im Abgrenzungsbereich

- **A** und **B** nur Hausgruppen für eine Reihenhausbauung, Doppelhäuser sowie Einzelhäuser für eine Einfamilienhausbauung,
- **C** nur Einzelhäuser für eine Mehrfamilienhausbauung sowie Hausgruppen für eine Reihenhausbauung und
- **D** nur Doppelhäuser sowie Einzelhäuser für eine Einfamilienhausbauung.

Eine ökologische und ressourcensparende Bauweise, wie die Begrünung von Dächern und Wänden sowie die Verwendung von nachwachsenden und wiederverwertbaren Baustoffen ist gewünscht.

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

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

Um einen Einmauerungseffekt entlang der Erschließungsstraßen zu vermeiden und um eine Eingrünung gemäß der Grünordnung (s. Nr. 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. Nr. 9.3) sind nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig, jedoch nicht in der „Freihaltezone“.

Notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge (s. Nr. 7) sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

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

Die Höhenlage der Hauptanlagen (s. Nr. 8) ist dem Gelände anzupassen. Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die Höhenlage der Hauptanlagen ist die höchstgelegene an der Erschließungsanlage gelegene Baugrundstücksecke.

Der im Lageplan der Bebauungsplanänderung (s. Anlage Lageplan) festgesetzte Bereich innerhalb der Baugrenzen (in den Baufenstern kursiv dargestellt, z.B. 410,30) gibt die Lage der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) der Hauptanlagen (Wohngebäude) im Erdgeschoss (max. Höhe in Meter über NN) als Höchstmaß für den jeweiligen Bereich an. Erstreckt sich ein Vorhaben über zwei oder mehrere Bereiche (z.B. für ein Mehrfamilienhaus), sind die max. Höhenlagen auszumitteln. Im Abgrenzungsbereich D darf die OK FFB der Hauptanlagen die höchstgelegene an der Erschließungsanlage gelegene Baugrundstücksecke nicht überschreiten. Doppelhäuser und Hausgruppen sind dem Gelände entsprechend höhenversetzt anzuordnen.

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 / einer Vorlage im Genehmigungsverfahren in Meter über NN anzugeben.

6. Abstandsflächen

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

7 Notwendige Stellplätze nach Art. 47 BayBO

Die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind gemäß der Mindestanzahl der Stellplatzsatzung der Stadt Sulzbach-Rosenberg (s. Teil D Nr. 9 b)) herzustellen sowie in den Bauvorlagen nach § 1 Abs. 1 BauVorIV nachzuweisen.

Hintereinanderliegende notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nicht zulässig.

8. Hauptanlagen

8.1 Allgemeines

Auf Grund des bereitgestellten Grundschatzes mit Löschwasser von 96 m³/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.

8.2 Gestaltung

8.2.1 Fassaden

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO verfahrensfreie, gebäudeabhängige Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren (auch aufgeständert) sowie Wandbegrünungen sind an den Fassaden zulässig. Glänzende, spiegelnde oder reflektierende Außenwände sind, mit Ausnahme von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie, nicht zulässig.

8.2.2 Dächer

Zulässige Dachformen sind Sattel-, Pult- (auch versetzt), Flach-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern ist der First mittig anzuordnen. 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. Nr. 15).

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

9. Nebenanlagen

9.1 Allgemeines

Auf Grund des bereitgestellten Grundschutzes mit Löschwasser von 96 m³/h müssen die 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.

9.2 Gestaltung

9.2.1 Garagen / überdachte Stellplatzanlagen

Fassaden und Dächer sind zulässig wie die Fassaden und Dächer der Hauptanlagen (s. Nr. 8).

9.2.2 Sonstige Nebenanlagen

Zulässige Ausführungen der Nebenanlagen als Gebäude wie Garagen (s. Nr. 9.2.1).

Je Parzelle (Baugrundstück) ist 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.

Bereiche für Restmüll-, Papier-, Recycling- und Biomüllcontainer etc. sind in ausreichender Zahl anzulegen.

9.3 Einfriedungen / Freihaltezone

Die Errichtung von Einfriedungen ist nicht zwingend vorgeschrieben.

Zulässig sind Einfriedungen einschl. Türen und Toren aus Zäunen mit einer max. Höhe von 1,40 m.

Einfriedungen aus Mauern, massiven Wänden, geschlossenen Zaunfeldern und Gabionenwände/-zäune (Drahtschotterkörbe) etc. sind nicht zulässig.

Zwischen der Zaun-, Tür- und Torunterkante und dem Gelände ist ein Abstand von mind. 0,10 m für die Passage von Kleintieren einzuhalten. Dieser darf durch Anlagen jeglicher Art nicht gemindert werden.

Als Einfriedungen zum Straßenraum sind auch Bepflanzungen aus freiwachsenden Hecken zulässig.

Auf Grund der geringen Straßenbreiten im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung dürfen straßenseitige Einfriedungen und Einfriedungen zu Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung nur 0,50 m (vgl. Teil D Nr. 7) zurückversetzt von der vom Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) errichtet werden („Freihaltezone“).

Die Fläche der „Freihaltezonen“ dürfen, mit Ausnahme der Grundstückszu- und abfahrten (vgl. Nr. 9.4 und 17.5) nicht versiegelt werden.

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

9.4 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 in der Bebauungsplanänderung zeichnerisch festgesetzt, dürfen in den markierten Bereichen nach Nr. 6.4 PlanZV zu Straßen 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.

9.5 Freileitungen

Freileitungen (oberirdische Leitungen) sind unzulässig.

9.6 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Ansichtsfläche von max. 1,00 m² zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen, das Anbringen von Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen außerhalb des Ortes der Leistung sind nicht zulässig.

10. Gelände / Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig, wenn sich die Neigungen dem natürlichen (vorhandenen) Gelände anpassen. Die Böschungen von Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen eine max. Neigung von 1:1,5 (H:T) nicht überschreiten. Böschungen müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten (s. Abb. 6).



Abb. 6: Beispiel zulässige Aufschüttung/Abgrabung und Böschungswinkel.

Dem natürlichen Gelände entgegengesetzte Aufschüttungen und Abgrabungen („unnatürliche“ Geländeänderung) sowie steile Böschungen und Neigungen sind nicht zulässig (s. Abb. 7). Dies gilt auch für Zu- und Abfahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen, nicht jedoch für Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen.

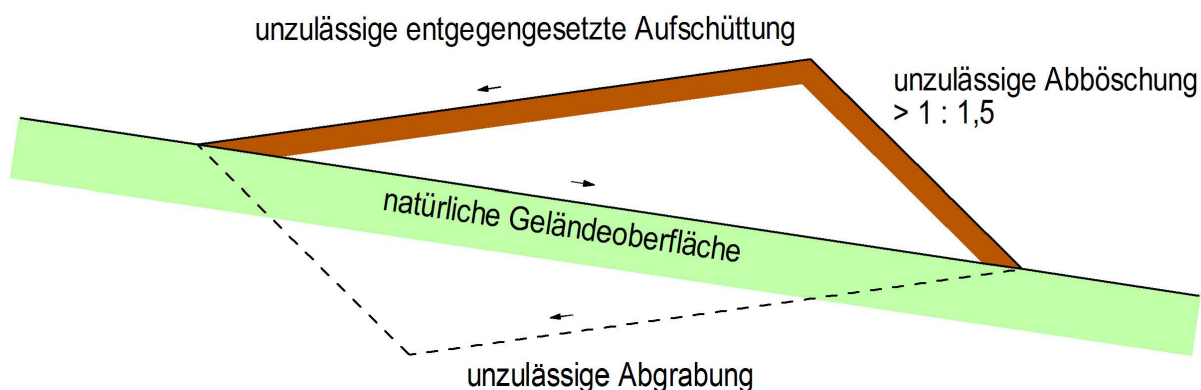


Abb. 7: Beispiel unzulässige Aufschüttung/Abgrabung und Böschungswinkel.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auch in Form von Terrassierungen zulässig. Stützmauern aller Art 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. Mit Ausnahme von Stützmauern für Garagen / überdachte Stellplatzanlagen sowie von Stützmauern der Zu- und Abfahrten zu Garagen / überdachte Stellplatzanlagen, müssen Stützmauern müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten (s. Abb. 8).

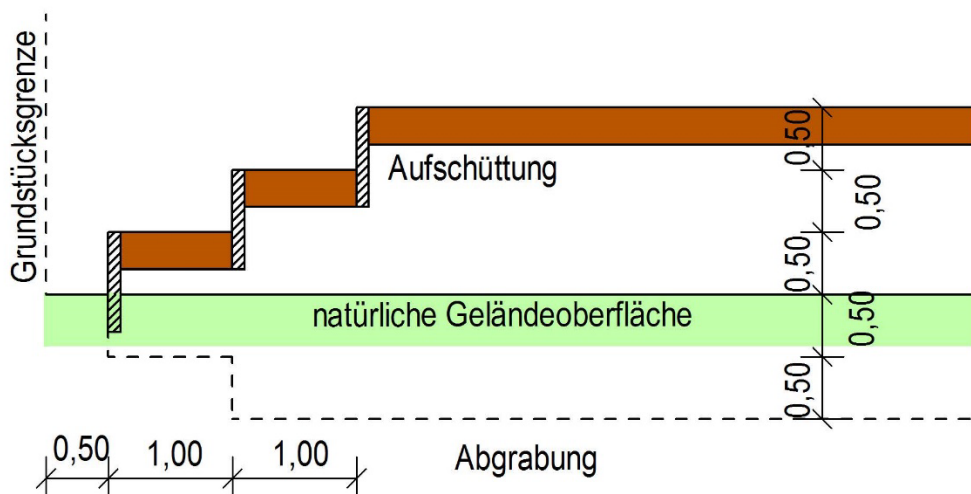


Abb. 8: Beispiel zulässige Stützmauern für Aufschüttung und Abgrabung.

Das Gelände der Parzellen (Baugrundstücke) muss so gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser gemäß § 37 Abs. 1 WHG keine Benachteiligung umliegender Grundstücke herbeiführen darf.

11. Schutzmaßnahmen gegen Hangwasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe b) BauGB – Entwässerungsmulde

An der Nordgrenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung bzw. der Abgrenzungsbereiche A und C müssen auf den Privatgrundstücken (Bauparzellen Nr. 62 bis einschließlich 67) zum Schutz gegen das Oberflächenwasser der angrenzenden Hanges Sicherungsmaßnahmen in Form einer Entwässerungsmulde ausgeführt werden (Regelung des Wasserabflusses). Die angelegte Entwässerungsmulde ist gemäß den Abb. 9 (Darstellung in Anlage Lageplan Schnitt C-C) von den jeweiligen Eigentümern der Parzellen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche der Entwässerungsmulde muss frei von Einfriedungen (vgl. Nr. 9.3) und Bepflanzung mit höherwachsenden oder verholzenden Pflanzen bleiben, sie sind zudem nicht überbaubare Grundstücksflächen (vgl. Nr. 4).

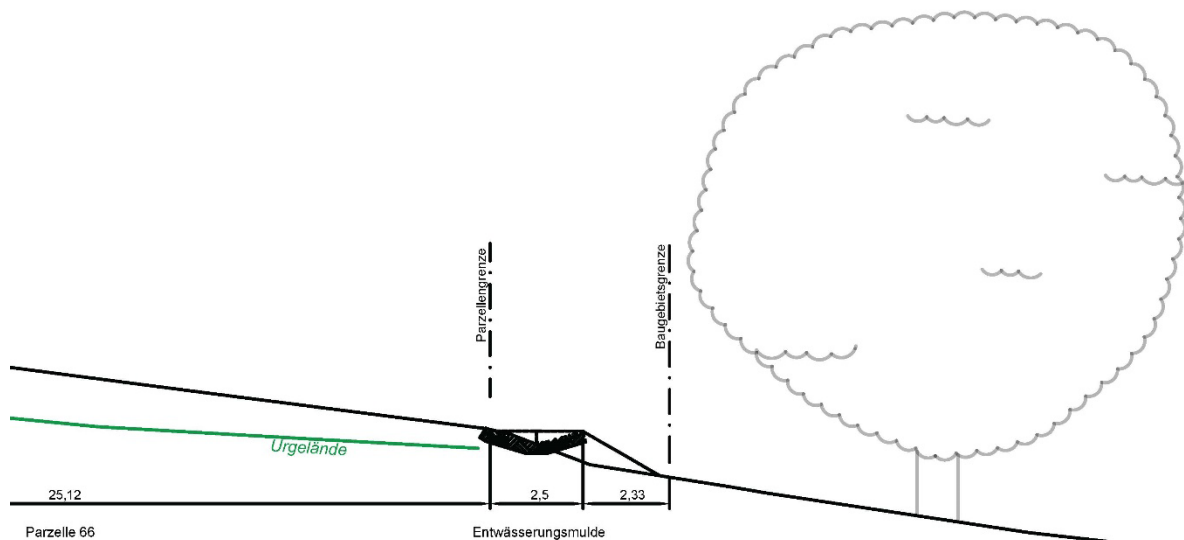


Abb. 9: Schnitt C-C Entwässerungsmulde

12. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b) BauGB - Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

Im Plangebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen, die für eine Solarnutzung geeignet sind, mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Photovoltaikanlagen sind mit einer Modulfläche von mindestens 60 % der zur Solarnutzung geeigneten Einzeldachflächen zu installieren (Solarmindestfläche). In den Bauvorlagen nach § 1 Abs. 1 BauVorIV ist die Solarmindestfläche nachzuweisen.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

13. Verbot fossiler Brennstoffe nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB und Nutzung Biomasse

Fossile Brennstoffe wie Kohle, Erdgas und Erdöl dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden. Die Nutzung von Biomasse aus Holz und Holzprodukte, wie z.B. Pellets, ist für die Wärme- und Warmwasserversorgung zulässig.

14. Niederschlagswassernutzung - Pflicht zur Errichtung von Zisternen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anfallendes Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen muss in Sammelzisternen (Niederschlagswassernutzungsanlagen) eingeleitet werden. Die Zisterne ist entsprechend der anzuschließenden Fläche, der zu erwartenden, örtlich durchschnittlichen Niederschlagsmenge und dem Brauchwasserbedarf zu dimensionieren, sie muss jedoch ein Mindestvolumen je Einfamilien- und Reihenhaushälfte von 6 m³ und je Mehrfamilienhaus von 10 m³ haben. Zudem muss die Zisterne die Funktion einer Retentionszisterne erfüllen.

Niederschlagswassernutzungsanlagen zur Brauchwassernutzung 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 Niederschlagswassernutzungsanlagen (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.

15. Gewässer- und Grundwasserschutz

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung ist zu vermeiden.

Der räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes liegt vollständig in einem Karstgebiet. Gemäß den Richtlinien des Bayerisches Landesamtes für Umwelt (LfU) sind Erdwärmesonden sowie Grundwasserwärmepumpen somit nicht erlaubnisfähig.

Anfallendes Niederschlagswasser muss grundsätzlich gesammelt (vgl. Nr. 14) und soll als Brauchwasser verwendet werden. Soweit auf Grund der Bodenverhältnisse möglich, kann das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Dadurch wird eine Erhöhung des Oberflächenabflusses vermindert und bei einer Versickerung eine Grundwasserneubildung gewährleistet. Wenn Niederschlagswasser gezielt 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).

16. Lärmschutz

Auf Grund der nächtlichen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist vor allem im Abgrenzungsbereich D die Anordnung von Schlafräumen bzw. von Öffnungen zu Schlafräumen an den lärmexponierten Fassaden dringend zu vermeiden. Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierende Planung nicht möglich sein, so wird in Verbindung mit der erhöhten Dämmung der Außenbauteile, der Einbau geeigneter Schallschutzfenster zwingend erforderlich. Grundsätzlich sollten Wohnungsgrundrisse so gestaltet werden, dass besonders ruhebedürftige Schlafräume, Kinderzimmer, etc. an denen nächtliche Überschreitungen nicht auszuschließen sind, über ein Fenster an einer ruhigeren Fassadenseite belüftet werden können. Wo dies aus planerischen Gründen nicht möglich ist, sind die betroffenen Schlafräume zusätzlich mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung zu versehen, damit einerseits der Schutz der Nachtruhe gewährleistet ist und andererseits eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume nach Art. 45 der BayBO auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden kann.

Insgesamt sind die Außenbauteile zu schützenswerten Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind (z. B. Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer), nachweislich entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 in Abhängigkeit der folgenden resultierenden bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ auszuführen (s. zeichnerische Festsetzung in Anlage Lageplan):

Abgrenzungsbereich D Nordost	$R'_{w,ges} = 37 \text{ dB}$
Abgrenzungsbereich D Nordwest	$R'_{w,ges} = 38 \text{ dB}$
Abgrenzungsbereich D Süd	$R'_{w,ges} = 33 \text{ dB}$
Abgrenzungsbereiche A Nordwest und Nordost sowie C Nord	$R'_{w,ges} = 31 \text{ dB}$
Abgrenzungsbereiche A Mitte, B sowie C Süd	$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$

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

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

17.2.1 Pflanzgebot

Die Flächen der Privatgärten sind spätestens in der nach Nutzungsaufnahme der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperioden fertig zu stellen, bei Grünflächen auf öffentlichem Grund hat die Bepflanzung unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten, bzw. zur nächsten Pflanzperiode nach Bezug der zugeordneten Wohnbebauung zu erfolgen. Die Gehölze sind entsprechend der Festsetzung zur Grünordnung zu pflanzen / zu erhalten, fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen.

17.2.2 Zu pflanzende Bäume und Sträucher auf öffentlichem Grund

Für die Bepflanzung des Straßenraumes auf öffentlichem Grund mit Bäumen und Sträuchern/Gehölze sind Arten gemäß der Artenliste (s. Nr. 17.4) zu verwenden.

17.2.3 Zu pflanzende Bäume und Sträucher in Privatgärten

Zur Sicherung einer ausreichenden Eingrünung und Durchgrünung im Sinne des Orts- und Straßenbildes ist in den Privatgärten und Vorgärten je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum lt. Artenliste (s. Nr. 17.4) zu pflanzen. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen.

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

Die vorhandene Baumgruppe nördlich des Plangebietes ist zu erhalten (s. Anlage Lageplan).

17.4 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: Bäume, Größe 3xv., STU 16 – 18 cm

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Obstbäume als Hochstamm STU 10 - 12 cm• Ahorn in Sorten• Linde• Esche-in Sorten | <ul style="list-style-type: none">• Vogelbeere• Weißbuche• Weiß- u. Rotdorn |
|--|---|

Liste 2: Ziersträucher/Wildgehölze, Pflanzgröße: Str. 2xv. 60/100

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Hasel• Wildrose• Schlehe• Liguster• Hartriegel• Faulbaum | <ul style="list-style-type: none">• Weiden in Sorten• Weißdorn• Heckenkirsche• Ahorn in Sorten• Eberesche |
|---|---|

Nicht gepflanzt werden dürfen exotische Pflanzenformen wie

- Hänge-, Trauer- oder Pyramidenformen sowie
- buntlaubige Gehölze (wie rot-, gelb- oder weißlaubige)

Wandbegrünungen mit Efeu, wilder Wein, Klematis und Knöterich sind wünschenswert und zugelassen.

17.5 Freihaltezone

Die Freihaltezonen (vgl. auch Nr. 9.3) entlang der Straßen müssen als Überhangstreifen nutzbar sein und dienen auch der Durchgrünung des Straßenraums. Sie dürfen deshalb, mit Ausnahme der Flächen für Zu- und Abfahrten (vgl. auch Nr. 9.4), Stellplätze und der Hauszüge, nicht versiegelt werden und auch eine Bepflanzung mit höherwachsenden oder verholzenden Pflanzen ist nicht zulässig. Dieser Bereich ist deshalb durch die jeweiligen Parzelleneinhaber als durchgängigen Schotterrasenstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

17.6 Fläche zum Schutz vor Hangwasser – Entwässerungsmulde

Entlang der nördlichen Grenze der Parzellen Nr. 62 bis einschließlich 67 in den Abgrenzungsbereichen A und C (s. Anlage Lageplan) wird auf Privatflächen zum Schutz der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche vor Hangwasser eine Entwässerungsmulde angelegt. Diese Flächen sind von den Eigentümern dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, sie dürfen nicht versiegelt oder mit höherwachsenden oder verholzenden Pflanzen bepflanzt werden.

17.7 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. Auf die in Teil D Nr. 9 e) und f) aufgeführten Merk- und Arbeitsblätter wird hingewiesen.

17.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Plangebiet sind Schotter- und Kiesflächen sowie Steingärten nicht zulässig. Ausgenommen sind Schotter- und Kiestraufstreifen im Sockelbereich an den Gebäudefassaden mit max. 0,40 m Breite.

Im Einzelfall können auf Antrag ausschließlich wasserdurchlässige Schotter- und Kiesflächen sowie Steingärten auf Kleinflächen zugelassen werden; der Antrag ist zu begründen.

Die Vorgärten - ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten- sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

17.9 Maßnahmen für den Artenschutz

Auf der Planungsfläche des geplanten Wohngebietes und seinem nahen Umfeld sind mehrere Fledermausarten nachgewiesen worden. Die Obstbäume stellen potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse dar. In den nördlich an die Planungsfläche angrenzenden Laubbäumen alter Ausprägung ist von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen auszugehen.

Die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für Fledermäuse unter Berücksichtigung der CEF- und Vermeidungsmaßnahmen keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Eine Beeinträchtigung dieser Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch das Vorhaben kann aufgrund des dargestellten Bestands sowie unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht eintreten.

Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht notwendig.

Vermeidungsmaßnahmen:

aV 1: Gehölzentfernung, -rückschnitt sowie Erhalt und Schutz von Bäumen

Bei Umsetzung des Abgrenzungsbereiches A müssen die Stiel-Eichen und Sommer-Linden alter Ausprägung nördlich der Planungsfläche erhalten und dürfen in ihrer Funktion als Jagdhabitat bzw. als (potenzielles) Sommer- und Winterquartier nicht beeinträchtigt werden. Dies bedeutet, dass die Baufeldgrenze nicht näher als 5 m zu den Stämmen geplant werden darf.

Bei der Umsetzung des Abgrenzungsbereiches D müssen Gehölze entfernt werden. Zum Schutz der gehölzbewohnenden Tiere erfolgt Entfernung und Rückschnitt von Gehölzen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit, also zwischen 01.10. und 28./29.02. (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

Zum Schutz von Fledermäusen dürfen Bäume mit Quartierpotenzial ohne nähere Begutachtung nur in den Zeiträumen vom 11.09. bis 31.10. (vorrangig) oder vom 16.03. bis 30.04. gefällt werden.

Der Zeitraum für die Entnahme der Bäume beschränkt sich in Bezug auf den Schutz der genannten Artengruppen demnach auf den Zeitraum von 01.10. bis 31.10., ohne dass eine nähere Untersuchung der Quartiere notwendig ist.

Sind Quartiere von Brutvögeln oder Fledermäusen außerhalb der genannten Zeiträume zu fällen, sind die Arbeiten durch eine Fachkraft mit Expertise hinsichtlich der Fledermäuse zu begleiten. Sind Quartiere besetzt, ist die Fällung zu verschieben.

Ortsfeste Bauzäune: Die Gehölze sind während der Bauphase mit einem ortsfesten Baum- schutz- oder Lattenzaun gemäß DIN 18920 zu schützen (vgl. Abb. 10). Zudem wird durch diese Maßnahme verhindert, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für Brutvögel ausgelöst werden können. Der Gehölzschutzzaun I ist während der Umsetzung des Abgrenzungsbereiches A, der Gehölzschutzzaun II während der Umsetzung des Abgrenzungsbereiches D aufzustellen.



Abb. 10: Luftbild mit Lage der Gehölzschutzzäune

aV 2: Beginn der Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit

Um erhebliche Störungen von Fledermäusen zu vermeiden, sind die Baumaßnahmen der Abgrenzungsbereiche A und D jeweils zwischen dem 01.09. und dem 28.02. zu beginnen. Zudem wird durch diese Maßnahme verhindert, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für Brutvögel ausgelöst werden können.

aV 3: Insektenfreundliche Straßen- und Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung wird ein insektenfreundliches Licht verwendet. Damit wird erreicht, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird, so dass die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert wird. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot vor allem für Fledermäuse und Vögel nicht wesentlich beeinträchtigt.

Anbringung bzw. Verteilung der Leuchten: Mehrere kleinere Leuchte, die jeweils kleinere Flächen abdecken als wenige große, die ein weites Feld bzw. Raumvolumen beleuchten. Leuchten nicht höher als unbedingt nötig anbringen, um nur das unbedingt nötige Raumvolumen auszuleuchten.

Leuchtentyp: Licht sollt nur nach unten abgestrahlt werden. Geschlossene Gehäuse, die nicht wärmer als 60°C werden. Abschirmung nach oben und an den Seiten, das Licht sollte nicht weiter als horizontal ausgestrahlt werden („Full-Cut-Off-Leuchten“, Upward Light Ratio“, ULR 0 %).

Leuchtmittel: Das Lichtspektrum sollte zwischen 490 nm und 700 nm liegen, sodass das Licht einen möglichst geringen Blau-, UV- und IR-Anteil aufweist. Warmweißes Licht mit einer Lichtfarbe zwischen 1.800 Kelvin bis maximal 2.800 Kelvin verwenden.

Nach Möglichkeit sind dimmbare, zeitgesteuerte Lampen zu verwenden. Dabei sollte in den Sommermonaten eine kältere Lichtfarbe (1.800 Kelvin) und im Winter eine wärmere Lichtfarbe (2.800 Kelvin) verwendet werden, um dadurch Störungen auf Fledermäuse zu minimieren.

aV 4: Eingrünung des Wohngebietes

Auf den geplanten Wohnflächen ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Lage auf dem Grundstücken ist dabei frei wählbar. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B. 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch alte bewährte Obstsorten als Hochstamm zulässig. Stammumfang mind. 10-12 cm zu verwenden.

aV 5: Neupflanzung von Bäumen

Bei Verwirklichung von Abgrenzungsbereich D der Bebauungsplanänderung und der daher mit einhergehenden Vernichtung von sechs Habitatbäumen sind innerhalb der Stadt Sulzbach-Rosenberg, Gemarkung Rosenberg auf öffentlichem Grund mindestens sechs Bäume neu zu pflanzen. Es müssen Gehölze entsprechend der folgenden Tabelle verwendet werden:

Name, deutsch	Name, wissenschaftlich
Großbäume (Bäume erster Ordnung)	
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Mittelgroße Bäume (Bäume zweiter Ordnung)	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Holzbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Die genaue Lage ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Die folgenden Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) ist erforderlich. Diese Maßnahme ist abzuschließen, bevor mit dem Abgrenzungsbereich D begonnen wird. Die Maßnahmen sind dinglich zu sichern.

CEF 1: Ausbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

Durch das Vorhaben werden im Abgrenzungsbereich D sechs Bäume mit insgesamt sieben Habitatstrukturen für Fledermäuse (Rindenspalten, Baumhöhlen) entfernt. Vor der Umsetzung des Abgrenzungsbereichs D und der damit einhergehenden Entfernung von Obstbäumen muss diese Maßnahme abgeschlossen sein und dinglich gesichert werden:

Zur kurzfristigen Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität muss jede Habitatstruktur mit drei Nisthilfen ausgeglichen werden. Da sieben Habitatstrukturen ausgeglichen werden müssen, sind daher 21 Nisthilfen für Fledermäuse auszubringen, entsprechend der Spezifikation im artenschutzrechtlichen Bericht, auf einer noch zu benennenden Fläche. Es dürfen pro Baum bis zu zwei Spaltenkästen ausgebracht werden, jeweils mit Anbringhilfe (kleiner Holzklotz), so dass die Bäume nicht geschädigt werden.

Der Ausgleichsstandort für das Ausbringen der Nisthilfe ist mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.

Das Ausbringen ist vor Baubeginn fachgerecht durchzuführen. Die Nistkästen sind von fachkundigem Personal außerhalb der Brutsaison (zwischen 01.10. und 28./29.02) einmal jährlich zu pflegen und ggf. zu säubern. Defekte Nistkästen sind durch neue zu ersetzen.

Befindet sich die zu benennende Fläche nicht im Eigentum der Stadt Sulzbach-Rosenberg, so sind die Ausgleichsmaßnahmen/-flächen im Grundbuch mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt einzutragen und dauerhaft als solche zu sichern. Die Grundbucheintragung ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Abgrenzungsbereichs D nachzuweisen.

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)

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Plangebiet gilt dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Bauparzellen. Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Anlagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, getrennt fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen, wenn möglich, auf dem Grundstück durch flächiges verteilen wiederzuverwenden. Hierzu wird die DIN 19731 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 möglichst ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

Sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Eine Bodenversiegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

3. Geogefahren

Im Plangebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt.

Fragen zu Geogefahren sind zu richten an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU), Referat 102 (Tel. 09281 1800-4723).

4. Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Plangebietes vor. Es besteht insbesondere keine Kenntnis über Ablagerungen von Industrieabfällen, über sonstige größere Müllablagerungen und über Grundwasserbeeinträchtigungen durch Müll. 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.

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

5. Oberflächenwasser

Wild abfließendes Oberflächenwasser auf Grund der zunehmenden Starkregenereignisse und die daraus resultierenden Gefahren können grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei unerheblich, ob eine Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt.

Auf Grund der topografischen Verhältnisse wird empfohlen, die Gebäude bzw. deren Öffnungen (Türen, Fenster, Kellerlichtschächte, etc.) so zu positionieren, dass wild abfließendes Wasser unschädlich abfließen kann.

Die Ableitung des Oberflächenwassers darf, auch schon während der Bauphase, gemäß § 37 WHG nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Eine Ableitung ist konsequent bis zum nächsten Vorfluter zu führen.

6. Landwirtschaft

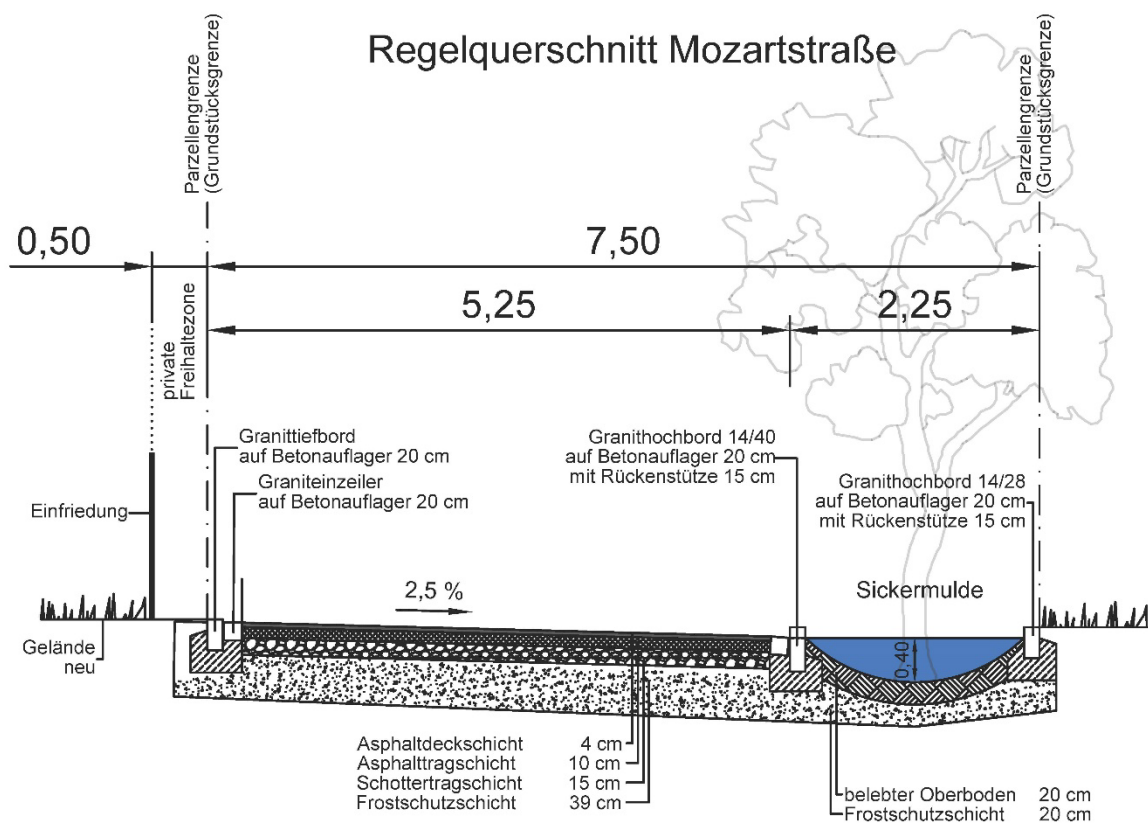
Die Flächen des Wohngebiets liegen auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zeitweilige Geruchs- und Staubemissionen sowie Lärm, die bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nachbarflächen auftreten, sind von den Anwohnern hinzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heuberegeräte, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte) erfolgen kann und dadurch auch bei ordnungsgemäßem Einsatz der Geräte Stein-, und/oder Werkzeugschlag verursacht werden können.

7. Straßenquerschnitt

Die Lage des Straßenquerschnittes ist im Lageplan der Bebauungsplanänderung (s. Anlage Lageplan) dargestellt.

Schnitt C – C



(Schematische Darstellung des Straßenquerschnittes ohne Maßstab)

8. Grünordnung

8.1 Barrierefreiheit

Wo immer möglich, ist auf Barrieren wie Mauern, Sockel und Treppen zu verzichten.

8.2 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.

8.3 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.

8.4 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.)

8.5 Laubfall

Das anfallende Laub von Bäumen, insbesondere der bestehenden, an den Geltungsbereich angrenzenden Bäume ist zu dulden.

8.6 Grenzabstand von Pflanzen

Auf die Beachtung der Art. 47 (Grenzabstand von Pflanzen) AGBGB wird hingewiesen.

9. 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) Satzung über Stellplätze in der Stadt Sulzbach-Rosenberg
(Stellplatzsatzung – StS) in der Fassung von 01.10.2025.
- c) Satzung über Kinderspielplätze in der Stadt Sulzbach-Rosenberg
(Kinderspielplatzsatzung – KSpS) in der Fassung von 01.10.2025.
- d) 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).
- e) Merkblatt für Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013.
- f) Arbeitsblatt GW 125 über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW-Regelwerk).
- g) Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (LAGA M20).
- h) Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung e.V. (DGUV), DGUV Information 214-033 von September 2021.

E) Belange des Umweltschutzes

Die Verknüpfung von Bauleitplanung und Umweltschutz ist in Anbetracht des hohen Energieverbrauchs, des fortschreitenden Flächenverbrauchs und der zunehmenden Versiegelung durch die Menschen von großer Bedeutung.

Die Bauleitplanung kann Impulse für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung geben und mit Hilfe von Planungszielen und Festsetzungen einen wesentlichen Beitrag zum Umweltschutz und zur Umweltvorsorge leisten.

Umweltschutz und Umweltvorsorge sind nach § 1 Abs. 5 BauGB als planerische Ziele festgesetzt. Demnach soll die städtebauliche Planung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beitragen.

Entsprechend § 13a BauGB gelten in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans und gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Davon unbeachtet sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen, auch nach § 13a BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in folgendem Umfang zu berücksichtigen:

- a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
- b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.
- e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
- f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
- g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.

- h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.
- i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ werden keine völlig neuen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, denn die Bebaubarkeit der überplanten Flächen ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan möglich. Der Bereich ist damit bereits seit längerem Teil des Siedlungsgefüges. Ohne die Aufstellung der nun vorliegenden Änderung kann allerdings das beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsziel (s.o.) nicht realisiert werden.

Es handelt sich also nicht um die Entwicklung von Bauland in bislang offener, nicht überplanter Landschaft, sondern um eine planerische Neustrukturierung innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes in einem mit dem bisherigen Zustand verträglichen Ausmaß.

Entsprechend sind die Auswirkungen auf Umwelt bzw. auf Natur und Landschaft zu relativieren.

- a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsggefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in der Gesamtbilanz voraussichtlich nicht zu erwarten.
- b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
Derartige Gebiete oder auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.
Das Vorhaben lässt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwarten, es dient vielmehr über die räumlichen und qualitative Aufwertung des Gebietes dem Schutzgut „Mensch“.
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.
In dieser Hinsicht sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

- e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Die aus der zukünftig beabsichtigten Bebauung zu erwartenden Abfälle und Abwässer werden wie bisher schon über die bereits gegebenen kommunalen Strukturen entsorgt.

- f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Angaben hierzu liegen nicht vor.

- g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.

Derartige, hier zu berücksichtigende Darstellungen sind nicht gegeben.

- h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Ein solches Gebiet liegt hier nicht vor, eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

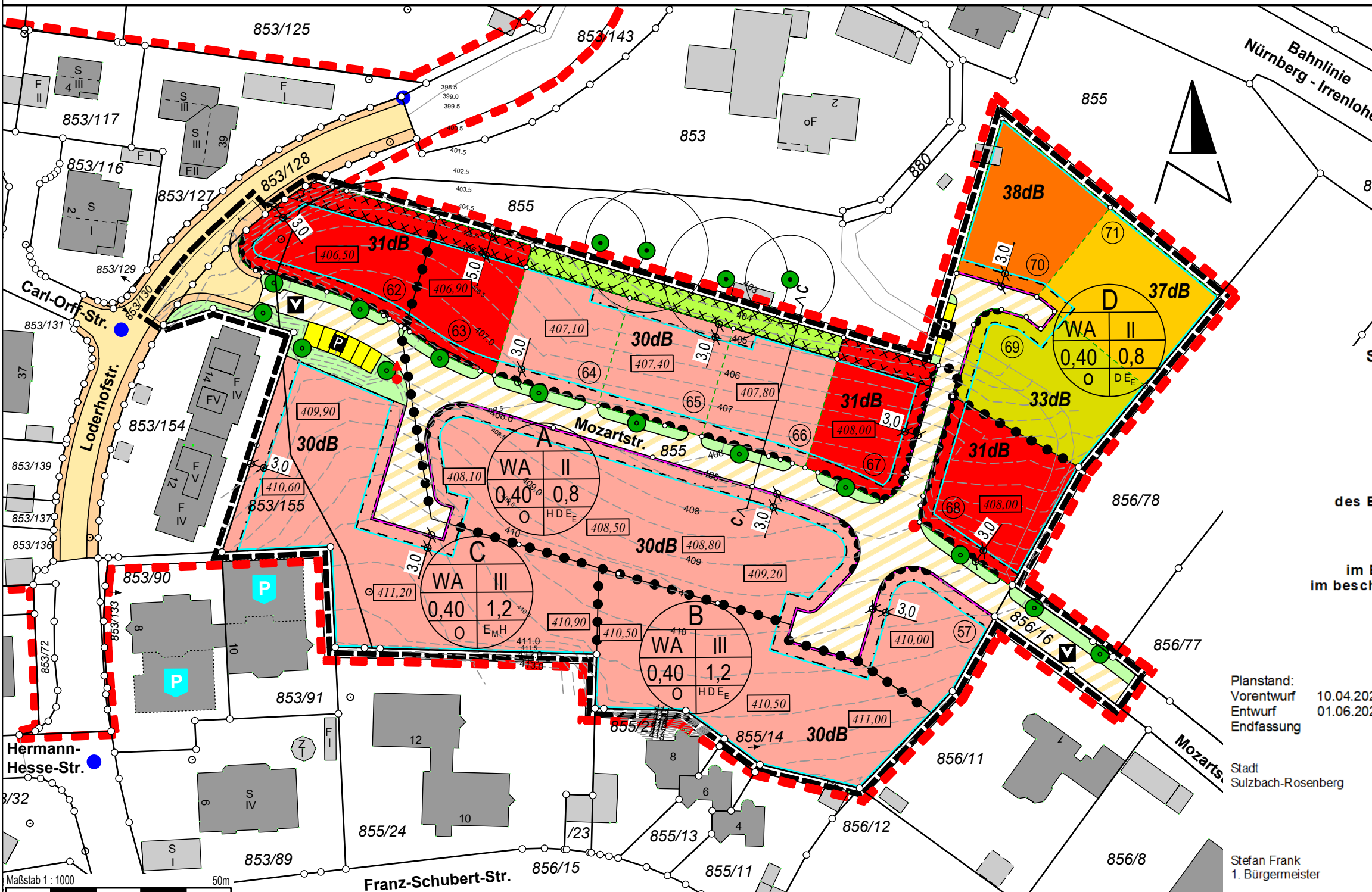
- i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach den Buchstaben a, c und d sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Die in der Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung vorgesehenen Maßnahmen sind geeignet, die durch das Vorhaben entstehenden Auswirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Legende

	räumlicher Geltungsbereich der Änderung nach § 9 Abs. 7 BauGB	0,40	Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO	E_M	Einzelhäuser für Mehrfamilienhausbebauung		Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		Bereich ohne Zu- und Abfahrt nach Nr. 6.4 PlanZV		geplanter Unterflurhydrant
	räumlicher Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans "Loderhof BA III" nach § 9 Abs. 7 BauGB	0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO als Höchstmaß	E_E	Einzelhäuser für Einfamilienhausbebauung		öffentliche Straße	853/143	Flurstücksnummer		geplanter Überflurhydrant
	Baugrenze nach § 23 BauNVO	II	Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse der Wohngebäude nach § 20 BauNVO	H	Hausgruppen für Reihenhausbauung		öffentlicher Gehweg		Querschnitt s. auch Textteil		bestehender Unterflurhydrant
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO	O	offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO	D	Doppelhäuser		öffentliche Grünfläche	30dB	Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges		zu pflanzender Baum nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
A, B, C, D	Bezeichnung der Abgrenzungsbereiche	(70)	Parzellennummer		Umgrenzung von Flächen nach Nr. 15.11 PlanZV, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind "Schutz vor Hangwasser - Entwässerungsmulde"		private Grünfläche		Höhenlinien (Höhenschichtlinien) mit Höhenangaben in m üNN des geplanten Geländes		zu erhaltender Baum nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
WA	allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO		Parzellierung				private Freihaltezone	410,30	max. Höhe der Hauptanlage OK FFB EG in m üNN nach § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB		öffentliche Parkplätze



Stadt Sulzbach-Rosenberg



Änderung
des Bebauungs- und Grünordnungsplans
„Loderhof BA III“
im Bereich östlich der Loderhofstraße
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

M. 1:1000

- Entwurf -

Planstand:
Vorentwurf 10.04.2026
Entwurf 01.06.2026
Endfassung

Stadt
Sulzbach-Rosenberg

Planverfasser:
Baureferat

Matthias Seitz
Stadtbaumeister

Grünordnungsplanung:
Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Stefan Frank
1. Bürgermeister

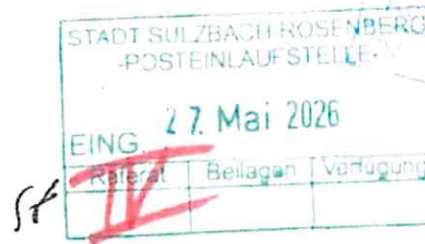
David Neidl
M. Eng.

Anlage 2

Nr. 1

Sulzbach-Rosenberg, den 25.05.2026

Stadt Sulzbach-Rosenberg
- Baureferat -
Rathausgasse 2
92237 Sulzbach-Rosenberg



Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ - AZ: IV-6102/KK-Änd. BP; WIDERSPRUCH

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gegen den o.a. geänderten Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit

Widerspruch

eingelegt.

Begründung :

des Grundstücks mit der Flummer 853/154 (Loderhofstraße) und
in 92237 Sulzbach-Rosenberg.

Durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ befürchten wir unzumutbare Nachteile und berufen uns auf den Nachbarschaftsschutz.

Begründung:

Unsere Wohnqualität wird insbesondere durch eine erdrückende Wirkung zum Nachbarhaus eingeschränkt. Zudem befürchten wir eine erhebliche Wertminderung des Wohneigentums.

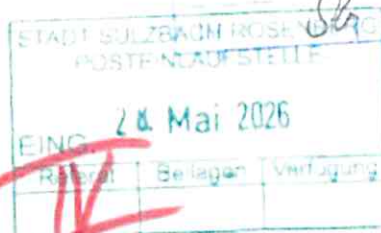
Dies begründet sich durch folgende Punkte:

- Erhöhung der maximal zulässigen Vollgeschosse im östlichen Teil des Abgrenzungsbereichs C von bisher zwei (II) auf drei (III) Vollgeschosse
- Änderung der Bauweise durch die Zulassung von Mehrfamilienhäusern im Abgrenzungsbereich C
- Vergrößerung der überbaubaren Flächen durch die Verschiebung von Baugrenzen
- Zulassung von Kleinwindkraftanlagen mit einer freien Höhe von bis zu 10 m oder gebäudeabhängigen Anlagen mit bis zu 5 m Höhe ab Dachdeckung
- Mögliche Blendwirkung durch Solaranlagen

Sulzbach-Rosenberg, den 26.05.2026



Stadt Sulzbach-Rosenberg
- Baureferat -
Rathausgasse 2
92237 Sulzbach-Rosenberg



Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ - AZ: IV-6102/KK-Änd. BP;
EINSPRUCH

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gegen den o.a. geänderten Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit

Einspruch

eingelegt.

Begründung :

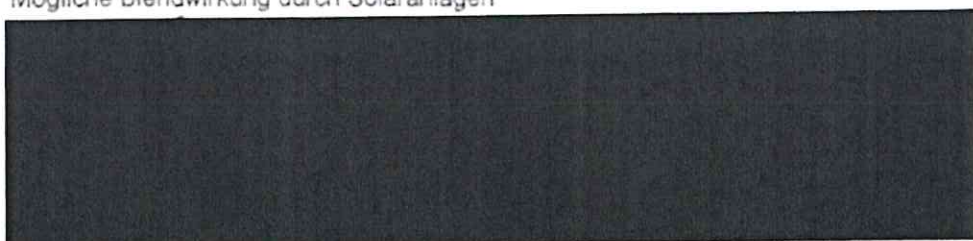
des Grundstücks mit der Flurnummer 853/154 (Loderhofstraße) und
in 92237 Sulzbach-Rosenberg.

Durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ befürchten wir
unzumutbare Nachteile und berufen uns auf den Nachbarschaftsschutz.

Begründung:

Unsere Wohnqualität wird insbesondere durch eine erdrückende Wirkung zum Nachbarhaus
eingeschränkt. Zudem befürchten wir eine erhebliche Wertminderung des Wohneigentums.
Dies begründet sich durch folgende Punkte:

- Erhöhung der maximal zulässigen Vollgeschosse im östlichen Teil des Abgrenzungsbereichs C von
bisher zwei (II) auf drei (III) Vollgeschosse
- Änderung der Bauweise durch die Zulassung von Mehrfamilienhäusern im Abgrenzungsbereich C
- Vergrößerung der überbaubaren Flächen durch die Verschiebung von Baugrenzen
- Zulassung von Kleinwindkraftanlagen mit einer freien Höhe von bis zu 10 m oder gebäudeabhängigen
Anlagen mit bis zu 5 m Höhe ab Dachdeckung
- Mögliche Blendwirkung durch Solaranlagen



[REDACTED]

Sulzbach-Rosenberg, den 26.05.2026

Nr. 3

Stadt Sulzbach-Rosenberg
- Baureferat -
Rathausgasse 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ - AZ: IV-6102/KK-Änd. BP;
EINSPRUCH

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gegen den o.a. geänderten Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit
Einspruch
eingelegt.

Begründung :

[REDACTED] des Grundstücks mit der Flurnummer 853/154 (Loderhofstraße [REDACTED]) und
[REDACTED] in 92237 Sulzbach-Rosenberg.

Durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ befürchten wir
unzumutbare Nachteile und berufen uns auf den Nachbarschaftsschutz.

Begründung:

Unsere Wohnqualität wird insbesondere durch eine erdrückende Wirkung zum Nachbarhaus
eingeschränkt. Zudem befürchten wir eine erhebliche Wertminderung des Wohneigentums.

Dies begründet sich durch folgende Punkte:

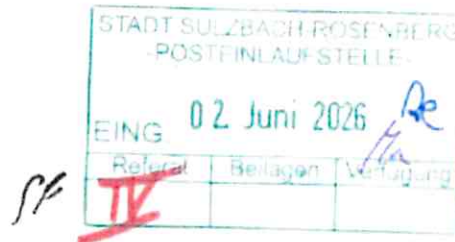
- Erhöhung der maximal zulässigen Vollgeschosse im östlichen Teil des Abgrenzungsbereichs C von bisher zwei (II) auf drei (III) Vollgeschosse
 - Änderung der Bauweise durch die Zulassung von Mehrfamilienhäusern im Abgrenzungsbereich C
 - Vergrößerung der überbaubaren Flächen durch die Verschiebung von Baugrenzen
 - Zulassung von Kleinwindkraftanlagen mit einer freien Höhe von bis zu 10 m oder gebäudeabhängigen Anlagen mit bis zu 5 m Höhe ab Dachdeckung
 - Mögliche Blendwirkung durch Solaranlagen
- [REDACTED]

Plotts, Christina

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 1. Juni 2026 19:49
An: Poststelle
Betreff: Baureferat wegen Bebauungsplan Loderhof BA III

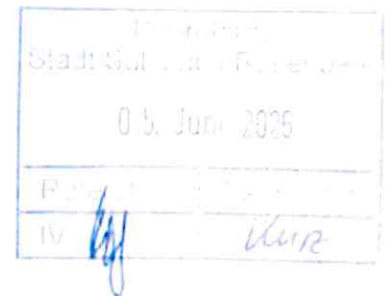
Stellungsnahme

zum Baugebiet Loderhof III



Sehr geehrte Damen und Herren,

[REDACTED] der Loderhofstrasse [REDACTED] Wohneinheit [REDACTED].



Begründungen:

Durch die Änderung des Bebauungsplans befürchten wir Einschränkungen unserer Privatsphäre.

Im Vorgestellten Plan sind die Gebäude Loderhofstrasse 12 und 14 ersichtlich aber ohne eingezeichnete Balkon und Terrassen,

diese befinden sich auch auf der Ostseite.

Die Verschiebung der Baugrenze würde für uns bedeuten, dass im Anschluss unserer Terasse nach 3 Metern gebaut werden darf.

Das ist nicht zumutbar und eine erhebliche Einschränkung unserer Privatsphäre.

Was bei uns auch auf Unverständnis stößt, in einem der dichtbesiedeltsten Wohngebiete,

indem die Zufahrtsstraßen jetzt schon Kolabieren noch mehr Wohnblöcke zu bauen.

Zudem haben wir Bedenken wegen den Zufahrtsstraßen.

Ob die Südstraße dem höheren Verkehrsaufkommen gerecht werden kann?

Dort gibt es ja seit vielen Jahren kein Parkkonzepte, es wird wild links

und rechts geparkt, ein Durchkommen ist nur mit Lückenspringen möglich,

ganz zu schweigen von den Bussen der Stadtlinie.

Die neue Zufahrtsstraße des Baugebiets ist als Verkehrsberuhigter

Bereich ausgewiesen,

dort ist soweit wir wissen in nicht gekennzeichneten Flächen Parkverbot.

Es sind im vorerst geplanten Abschnitt nur 6 öffentliche Parkplätze ausgewiesen das ist viel zu wenig.

Nach der neuen Stellplatzverordnung sind pro Wohneinheit über 50qm 2 Stellplätze geplant, dies ist ein guter Ansatz, aber auch zu wenig.

Wir bitten Sie zu einem vor Ort Termin,

um die Verschiebung der Baugrenzen zu Besprechen.

Vielen Dank Vorab

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

Sulzbach-Rosenberg, 03.06.2026

Stadt Sulzbach-Rosenberg
- Baureferat -
Rathausgasse 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

STADT SULZBACH-ROSENBERG		
POSTEINGANGSTELLE		
EING 08. Juni 2026		
Beleg	Beilage	Verfügung
IV		

Handwritten: *hlc*, *o. S. 12*, *pe*, *9/7*, *sf*

**Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ - AZ: IV-6102/KK-Änd. BP;
EINSPRUCH**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.a. geänderten Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit

Einspruch

eingelegt.

Begründung :

des Grundstücks mit der Flurnummer 853/154 (Loderhofstraße) und
in 92237 Sulzbach-Rosenberg, Loderhofstr.

Durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ befürchte ich unzumutbare Nachteile und berufe mich auf den Nachbarschaftsschutz.

Begründung:

Unsere Wohnqualität wird insbesondere durch eine erdrückende Wirkung zum Nachbarhaus eingeschränkt. Zudem befürchte ich eine erhebliche Wertminderung des Wohneigentums.

Dies begründet sich durch folgende Punkte:

- Erhöhung der maximal zulässigen Vollgeschosse im östlichen Teil des Abgrenzungsbereichs C von bisher zwei (II) auf drei (III) Vollgeschosse
- Änderung der Bauweise durch die Zulassung von Mehrfamilienhäusern im Abgrenzungsbereich C
- Vergrößerung der überbaubaren Flächen durch die Verschiebung von Baugrenzen
- Zulassung von Kleinwindkraftanlagen mit einer freien Höhe von bis zu 10 m oder gebäudeabhängigen Anlagen mit bis zu 5 m Höhe ab Dachdeckung
- Mögliche Blendwirkung durch Solaranlagen

Freundliche Grüße

Sulzbach-Rosenberg, den 03.06.2026



Stadt Sulzbach-Rosenberg	
08. Juni 2026	
Friedrichstraße 1	
IV	

Stadt Sulzbach-Rosenberg
- Baureferat -
Rathausgasse 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

**Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ - AZ: IV-6102/KK-Änd. BP;
EINSPRUCH**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.a. geänderten Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit

Einspruch

eingelegt.

Begründung :

[Redacted] des Grundstücks mit der Flurnummer 853/154 (Loderhofstraße 12) in 92237 Sulzbach-Rosenberg.

Durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ befürchten die Eigentümer unzumutbare Nachteile und berufen sich auf den Nachbarschaftsschutz.

Begründung:

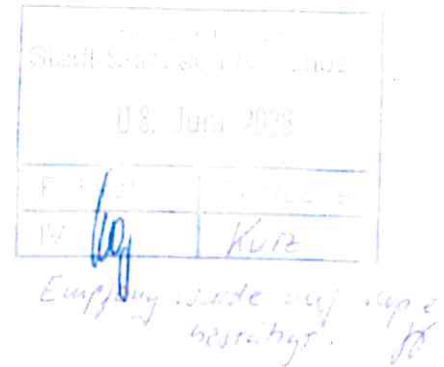
Unsere Wohnqualität wird insbesondere durch eine erdrückende Wirkung zum Nachbarhaus eingeschränkt. Zudem befürchten wir eine erhebliche Wertminderung des Wohneigentums.

Dies begründet sich durch folgende Punkte:

- Erhöhung der maximal zulässigen Vollgeschosse im östlichen Teil des Abgrenzungsbereichs C von bisher zwei (II) auf drei (III) Vollgeschosse
- Änderung der Bauweise durch die Zulassung von Mehrfamilienhäusern im Abgrenzungsbereich C
- Vergrößerung der überbaubaren Flächen durch die Verschiebung von Baugrenzen
- Zulassung von Kleinwindkraftanlagen mit einer freien Höhe von bis zu 10 m oder gebäudeabhängigen Anlagen mit bis zu 5 m Höhe ab Dachdeckung
- Mögliche Blendwirkung durch Solaranlagen

Sulzbach-Rosenberg, den 07.06.2026

Stadt Sulzbach-Rosenberg
- Baureferat -
Rathausgasse 2
92237 Sulzbach-Rosenberg



**Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ - AZ: IV-6102/KK-Änd.
BP;**

STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum o. g. geänderten Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit eine Stellungnahme
eingereicht.

des Grundstücks mit der Flurnummer 853/154 (Loderhofstraße) und
in 92237 Sulzbach-Rosenberg.

Durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ befürchte ich
unzumutbare Nachteile.

Begründung:

Die Wohnqualität wird insbesondere durch eine erdrückende Wirkung zum Nachbarhaus
eingeschränkt. Zudem befürchte ich eine erhebliche Wertminderung des Wohneigentums.

Dies begründet sich durch folgende Punkte:

- Erhöhung der maximal zulässigen Vollgeschosse im westlichen Teil des Abgrenzungsbereichs C von
bisher zwei auf drei Vollgeschosse
- Änderung der Bauweise durch die Zulassung von Mehrfamilienhäusern im Abgrenzungsbereich C
- Aus architektonischen Gründen sollten im südlichen Abgrenzungsbereich B und C auf drei
Vollgeschosse erhöht werden, aber im östlichen Abgrenzungsbereich B bzw. im westlichen
Abgrenzungsbereich C auf zwei Vollgeschosse reduziert werden

Bitte teilen Sie mir mit, wann die nächste Stadtratssitzung zur Abklärung dieser Punkte stattfindet.

Mit freundlichen Grüßen





Stadt Sulzbach-Rosenberg
-Baureferat-
Rathausgasse 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

Stadt Sulzbach-Rosenberg		
09. Juni 2026		
Referat	Beleg	Verfügung
IV	167	Wine

Nr. 8

31.05.2026

STADT SULZBACH-ROSENBERG		
-POSTEINLAUFSTELLE-		
EING. 03. Juni 2026		
Referat	Beleg	Verfügung
IV		

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Loderhof BA III“
-AZ:IV-6102/KK-Änd. BP
EINSPRUCH

Sehr geehrte Damen und Herren,

Gegen den oben angegebenen geänderten Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit **Einspruch** eingelegt.

Begründung:

des Grundstückes mit der Flurnummer 853/154 (Loderhofstr.) und in 92237 Sulzbach-Rosenberg.

Wir haben die Wohnung, bewusst unter dem damals gültigen Bebauungsplanes, erworben. Dessen Änderung im Nachhinein, erinnert an Etikettenschwindel.

Durch die Änderung dieses Bebauungsplanes befürchten wir unzumutbare Nachteile und berufen uns auf den Nachbarschaftsschutz.

Die Wohnqualität wird durch die erdrückende Wirkung der vorgesehenen Bebauung, 3 Vollgeschosse mit Dachgeschoss, eingeschränkt. Außerdem befürchten wir eine erhebliche Wertminderung unseres Wohneigentums. Das begründet sich unter anderem durch folgende Punkte

- Erhöhung der vorgesehenen Vollgeschosse im östlichen Teil des Abgrenzungsbereiches C von bisher II auf III Vollgeschosse. Dadurch ist eine massive Verschattung und Beeinträchtigung unseres Eigentums zu befürchten.
- Änderung der Bauweise durch die Zulassung von Mehrfamilienhäusern im Abgrenzungsbereich C.
- Nachteile durch eine Vergrößerung von überbaubaren Flächen und durch die Verschiebung von Baugrenzen
- Erhöhte Emissionswerte durch Zulassung von Kleinwindkraftanlagen mit einer Höhe von bis zu 10 m sind in unserer unmittelbaren Nachbarschaft nicht hinnehmbar.
- Unter Umständen mögliche Blendwirkung durch Solaranlagen

Forderung:

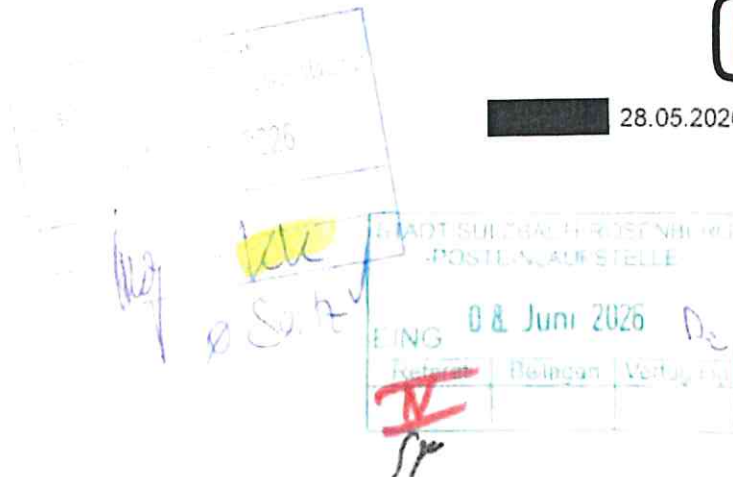
Ich bitte Sie, meine Bedenken im weiteren Verfahren zu prüfen und den Bebauungsplan entsprechend zu überarbeiten, um die berechtigten Interessen der Anwohner zu wahren. Von den weiteren Planungen und dem Abwägungsbeschluss erwarte ich eine entsprechende Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen



28.05.2026

Stadt Sulzbach-Rosenberg
- Baureferat -
Rathausgasse 2
92237 Sulzbach-Rosenberg



Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“

Sehr geehrte Damen und Herren,

des Grundstücks Loderhofstraße und in 92237 Sulzbach-Rosenberg und möchte zur geplanten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ wie folgt Stellung nehmen:

Durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ befürchte ich unzumutbare Nachteile und berufe mich auf den Nachbarschaftsschutz.

Begründung:

Meine Wohnqualität würde insbesondere durch eine erdrückende Wirkung zum Nachbarhaus eingeschränkt werden. Zudem befürchte ich durch die geplante Bebauung eine erhebliche Wertminderung des Wohneigentums.

Dies begründet sich durch folgende Punkte:

- Erhöhung der maximal zulässigen Vollgeschosse im östlichen Teil des Abgrenzungsbereichs C von bisher zwei (II) auf drei (III) Vollgeschosse
- Änderung der Bauweise durch die Zulassung von Mehrfamilienhäusern im Abgrenzungsbereich C
- Vergrößerung der überbaubaren Flächen durch die Verschiebung von Baugrenzen
- Zulassung von Kleinwindkraftanlagen mit einer freien Höhe von bis zu 10 m oder gebäudeabhängigen Anlagen mit bis zu 5 m Höhe ab Dachdeckung
- Mögliche Blendwirkung durch Solaranlagen

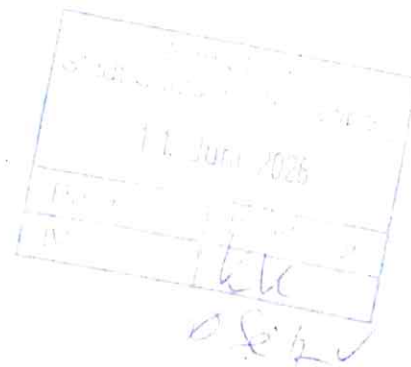
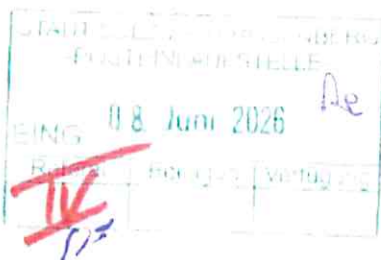
Mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ bin ich deshalb nicht einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen

Sulzbach-Rosenberg, den 03.06.2026



Stadt Sulzbach-Rosenberg
- Baureferat -
Rathausgasse 2
92237 Sulzbach-Rosenberg



**Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ - AZ: IV-6102/KK-Änd. BP;
EINSPRUCH**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gegen den o.a. geänderten Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit

Einspruch

eingelegt.

Begründung :

des Grundstücks mit der Flurnummer 853/154 (Loderhofstraße) und
in 92237 Sulzbach-Rosenberg.

Durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ befürchte ich
unzumutbare Nachteile und berufe mich auf den Nachbarschaftsschutz.

Begründung:

Meine Wohnqualität wird insbesondere durch eine erdrückende Wirkung zum Nachbarhaus
eingeschränkt. Zudem befürchte ich eine erhebliche Wertminderung des Wohneigentums.

Dies begründet sich durch folgende Punkte:

- Erhöhung der maximal zulässigen Vollgeschosse im östlichen Teil des Abgrenzungsbereichs C von bisher zwei (II) auf drei (III) Vollgeschosse
- Änderung der Bauweise durch die Zulassung von Mehrfamilienhäusern im Abgrenzungsbereich C
- Vergrößerung der überbaubaren Flächen durch die Verschiebung von Baugrenzen
- Zulassung von Kleinwindkraftanlagen mit einer freien Höhe von bis zu 10 m oder gebäudeabhängigen Anlagen mit bis zu 5 m Höhe ab Dachdeckung
- Mögliche Blendwirkung durch Solaranlagen



.....

Stadt Sulzbach-Rosenberg



Sitzungsvorlage

Referat: IV Baureferat	Nummer: IV/018/2026
AZ: IV-0280/Fl/pil	Datum: 21.07.2026

Nr. 4	Gremium: Stadtrat	Datum: 28.07.2026	Status öffentlich	TOP 5
-----------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------

Satzungsänderungen für Spielplatzregelung (Bürgerpark, öffentliche Freizeitanlage im Naherholungsgebiet Obere Wagensaß, öffentliche Grünanlagen und Spielplätze)

Sachbearbeitung

Referatsleitung

Fleck, Holger

Seitz, Matthias

Zu vorstehender Sitzung verwiesen:

Stefan Frank
1. Bürgermeister

Sachleitung

- ☐ Herrn Stadtheimatspfleger Dr. Lommer
☐ Personalrat

Anzahl der benötigten Sitzungsbuchauszüge: 1

Anlagen:

- **Anlage 1:** Entwurf Satzung Grünanlagen und Spielplätze
- **Anlage 2:** Entwurf Satzung Bürgerpark mit Übersichtsplan Geltungsbereich
- **Anlage 3:** Entwurf Satzung Wagensaß mit Übersichtsplan Geltungsbereich

Sachdarstellung:

1.

Die derzeit gültige **Satzung über die Benutzung der öffentlichen Grünanlagen und Spielplätze** in der Stadt Sulzbach-Rosenberg (beschlossen in der Sitzung des Stadtrates am 20.09.2022) muss aufgrund des Wunsches einer Anhebung der Altersgrenze auf Bolzplätzen und der noch notwendigen Anpassung an die Kinderspielplatzsatzung auf 14 Jahre (beschlossen in der Sitzung des Stadtrates am 23.09.2025) angepasst werden.

Bisherige Fassung des § 4 Abs. 2:

Spielplätze:

Personen über 12 Jahren dürfen sich auf Kinderspielplätzen und **Personen über 16 Jahren** auf Bolzplätzen nur zur Beaufsichtigung ihnen anvertrauter Minderjähriger aufhalten.

*Die Turn- und Spielgeräte auf Kinderspielplätzen dürfen nur von **Kindern bis 12 Jahren** und nur mit Zustimmung und unter Aufsicht eines Erziehungsberechtigten oder einer mit der Beaufsichtigung betrauten hierfür geeigneten Person (Aufsichtspflichtiger) benützt werden. Wer als Begleitperson eines Minderjährigen, dessen Beaufsichtigung ihm obliegt, Anlagen besucht, ist verpflichtet, seine Aufsichtspflicht so zu erfüllen, dass Verstöße gegen die Satzung vermieden werden.*

Neue Fassung des § 4 Abs 2:

Spielplätze:

Personen über 14 Jahren dürfen sich auf Kinderspielplätzen und **Personen über 18 Jahren** auf Bolzplätzen nur zur Beaufsichtigung ihnen anvertrauter Minderjähriger aufhalten.

*Die Turn- und Spielgeräte auf Kinderspielplätzen dürfen nur von **Kindern bis 14 Jahren** und nur mit Zustimmung und unter Aufsicht eines Erziehungsberechtigten oder einer mit der Beaufsichtigung betrauten hierfür geeigneten Person (Aufsichtspflichtiger) benützt werden. Wer als Begleitperson eines Minderjährigen, dessen Beaufsichtigung ihm obliegt, Anlagen besucht, ist verpflichtet, seine Aufsichtspflicht so zu erfüllen, dass Verstöße gegen die Satzung vermieden werden.*

2.

Zudem ist die **Satzung der Stadt Sulzbach-Rosenberg über die Nutzung des Bürgerparks** (beschlossen in der Sitzung des Stadtrates am 24.11.2020) ebenfalls auf die Altersbeschränkung bis 14 Jahren anzupassen.

Bisherige Fassung des § 3 Abs. 2:

*Die Kinderspielplätze (Teilflächen aus Fl.Nrn. 1226/10 sowie 668 und 666/3, jeweils Gemarkung Sulzbach) und die darauf befindlichen Spielgeräte dürfen nur von **Kindern bis 12 Jahren** und nur mit Zustimmung und unter Aufsicht eines Erziehungsberechtigten oder einer mit der Beaufsichtigung betrauten hierfür geeigneten Person (Aufsichtspflichtiger) benutzt werden.*

Neue Fassung des § 3 Abs. 2:

*Die Kinderspielplätze (Teilflächen aus Fl.Nrn. 1226/10 sowie 668 und 666/3, jeweils Gemarkung Sulzbach) und die darauf befindlichen Spielgeräte dürfen nur von **Kindern bis 14 Jahren** und nur mit Zustimmung und unter Aufsicht eines Erziehungsberechtigten oder einer mit der Beaufsichtigung betrauten hierfür geeigneten Person (Aufsichtspflichtiger) benutzt werden.*

3.

Die **Satzung über die Benutzung der öffentlichen Freizeitanlagen im Naherholungsgebiet Obere Wagensaß** (beschlossen in der Sitzung des Stadtrates am 27.02.2018) ist ebenfalls auf die Altersbeschränkung bis 14 Jahren anzupassen.

Bisherige Fassung des § 4 Abs. 1:

Personen über 12 Jahre dürfen sich auf dem Waldspielplatz nur zur Beaufsichtigung ihnen anvertrauter Minderjähriger aufhalten.

*Die Turn- und Spielgeräte auf dem Waldspielplatz dürfen nur von **Kindern bis 12 Jahren** und nur mit Zustimmung und unter Aufsicht eines Erziehungsberechtigten oder einer mit der Beaufsichtigung betrauten hierfür geeigneten Person (Aufsichtspflichtiger) benützt werden. Wer als Begleitperson eines Minderjährigen, dessen Beaufsichtigung ihm obliegt, Anlagen besucht, ist verpflichtet, seine Aufsichtspflicht so zu erfüllen, dass Verstöße gegen die Satzung vermieden werden.*

Neue Fassung des § 4 Abs. 1:

Personen über 14 Jahre dürfen sich auf dem Waldspielplatz nur zur Beaufsichtigung ihnen anvertrauter Minderjähriger aufhalten.

*Die Turn- und Spielgeräte auf dem Waldspielplatz dürfen nur von **Kindern bis 14 Jahren** und nur mit Zustimmung und unter Aufsicht eines Erziehungsberechtigten oder einer mit der Beaufsichtigung betrauten hierfür geeigneten Person (Aufsichtspflichtiger) benützt werden. Wer als Begleitperson eines Minderjährigen, dessen Beaufsichtigung ihm obliegt, Anlagen besucht, ist verpflichtet, seine Aufsichtspflicht so zu erfüllen, dass Verstöße gegen die Satzung vermieden werden.*

Die Bayerischen Staatsforsten (Forstbetrieb Schnaittenbach) wurden über die geplante Anpassung der Satzung mit anschließender Schilderneuerung informiert und haben zugestimmt.

Die Änderungen gegenüber der jeweiligen bisherigen Fassung finden sich auch in den beigefügten Anlagen in roter Schrift vermerkt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung der Satzung über die Benutzung der öffentlichen Grünanlagen und Spielplätze in der Stadt Sulzbach-Rosenberg in der dem Protokoll als **Anlage 1** beigefügten Form.
2. Der Stadtrat beschließt die Änderung der Satzung der Stadt Sulzbach-Rosenberg über die Nutzung des Bürgerparks in der dem Protokoll als **Anlage 2** beigefügten Form.
3. Der Stadtrat beschließt die Änderung der Satzung über die Benutzung der öffentlichen Freizeitanlagen im Naherholungsgebiet Obere Wagensaß in der dem Protokoll als **Anlage 3** beigefügten Form.

SATZUNG

über die Benutzung der öffentlichen Grünanlagen und Spielplätze in der Stadt Sulzbach-Rosenberg

Beschlossen in der Sitzung des Stadtrates am XX.XX.XXXX

Veröffentlicht durch Niederlegung im Haupt- und Personalamt der Stadtverwaltung
(Luitpoldplatz 25, Rathaus, Zimmer 8) vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX

Hinweis auf die Niederlegung an den städt. Anschlagtafeln in der Zeit
vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX

Aufgrund der Art. 23 und 24 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch ~~Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)~~ **§ 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637)** erlässt die Stadt Sulzbach-Rosenberg folgende

Satzung

§ 1

Gegenstand der Satzung

- (1.) Die im Stadtgebiet vorhandenen Grünanlagen und Spielplätze (im folgenden „Anlagen“ genannt), einschließlich der Einrichtungen innerhalb der Anlagen sind öffentliche Einrichtungen der Stadt Sulzbach-Rosenberg.
- (2.) Grünanlagen nach Absatz 1 sind alle gärtnerisch angelegten Grünflächen und Parkanlagen, die der Allgemeinheit zugänglich sind und von der Stadt Sulzbach-Rosenberg unterhalten werden. Bestandteil der Grünanlagen sind auch die dort vorhandenen nicht gewidmeten Wege und Plätze, natürlichen und künstlichen Wasserflächen und Wassereinrichtungen, sowie die Spiel-, Sport- und Liegeflächen mitsamt den dort vorhandenen Einrichtungen.
- (3.) Spielplätze nach Absatz 1 sind alle Flächen und Einrichtungen für Spiele im Freien, die der Allgemeinheit zugänglich sind und von der Stadt Sulzbach-Rosenberg unterhalten werden. Spielplätze können nach Altersgruppen und Funktionen gegliedert sein (Kinderspielplätze, Bolzplätze).
- (4.) Einrichtungen innerhalb der Anlagen sind insbesondere alle Gegenstände, die der Verschönerung und dem Schutz der Anlagen dienen (z.B. Denkmäler, Plastiken, Vasen, Kübel, Pergolen, Rankgerüste, Beleuchtungseinrichtungen, Zäune usw.). Ferner alle Gegenstände, die den Besuchern zum Gebrauch dienen (z.B. Spielgeräte, Sitzmöbel, Tische, Abfallkörbe, Schilder aller Art usw.) sowie dort befindliche bauliche Anlagen (z.B. Wassertretanlagen, Bedürfnisanstalten, Futter- und Trinkstellen für Tiere, Nistkästen).
- (5.) Diese Satzung gilt nicht für Anlagen, die einer besonderen Besuchsordnung unterliegen (Bürgerpark, Friedhöfe, Sportplätze, Skateanlage und Streetballplatz am Dultplatz, Schulen, Kindergärten und Wald im Sinne der Forstgesetze).
- (6.) Für öffentliche Straßen und Wege in den Anlagen gelten ausschließlich die straßen- und verkehrsrechtlichen Vorschriften nach Maßgabe der Widmung und ihrer Beschränkungen.

§ 2

Recht auf Benutzung

Jeder hat das Recht, die Anlagen (§ 1 Abs.1) unentgeltlich zum Zwecke der Erholung nach Maßgabe dieser Satzung zu benutzen.

§ 3 **Verhalten in den Anlagen**

- (1.) Die Benutzer der Anlagen müssen sich so verhalten, dass kein anderer gefährdet, geschädigt oder mehr als nach den Umständen unvermeidbar belästigt wird. Kleinkindern ist rücksichtsvoll zu begegnen.
- (2.) Rasenflächen dürfen nur zum Sonnenbaden, Ruhen und Spielen sowie zur sportlichen Betätigung betreten werden, wenn dies durch entsprechende Beschilderung zugelassen ist.
- (3.) In den Anlagen ist den Benutzern untersagt:
 - a) diese und die Einrichtungen innerhalb der Anlagen zu beschädigen und zu verunreinigen sowie Anlageneinrichtungen zu verändern,
 - b) Rasenflächen und Anpflanzungen zu betreten oder zu befahren, soweit dies nicht gem. § 3 Abs. 2 gestattet ist,
 - c) Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte aufzustellen,
 - d) zu nächtigen,
 - e) Feuer zu entzünden,
 - f) Kraftfahrzeuge zu fahren, zu schieben, zu parken, abzustellen und zu reinigen sowie Rad zu fahren und zu reiten. Dies gilt nicht für Wege und Flächen, die durch entsprechende Beschilderung dafür freigegeben sind und für das Radfahren von Kindern unter 8 Jahren,
 - g) außerhalb der gekennzeichneten Spiel- und Sportflächen Ball zu spielen,
 - h) in Weihern, Teichen und Springbrunnen zu baden,
 - i) Blumen, Zweige und Früchte abzupflücken, abzubrechen oder abzuschneiden, Tiere zu jagen oder zu fangen oder mutwillig zu beunruhigen, zu fischen, Wasseranlagen zu verunreinigen oder Pflanzen, Erde, Sand oder Steine zu entfernen,
 - j) Hunde frei oder an überlanger Leine laufen zu lassen,
 - k) Plakate, Flugblätter, Flugschriften, Zeitungen sowie sonstige Druckschriften zu verteilen oder anzuschlagen, sowie Waren und Dienste jeglicher Art ohne vorherige Genehmigung anzubieten,
 - l) Versammlungen und Umzüge zu veranstalten,
 - m) Rundfunk- und andere Tonwiedergabegeräte oder Musikinstrumente ruhestörend zu gebrauchen oder eine Ruhestörung auf andere Art und Weise herbeizuführen,
 - n) alkoholische Getränke oder andere berauschende Mittel in die Anlagen zum dortigen Genuss zu verbringen oder dort zu sich zu nehmen,
 - o) sich in einem Rausch oder ähnlichem Zustand aufzuhalten, unabhängig davon, ob dieser Zustand vorsätzlich oder fahrlässig durch alkoholische Getränke oder andere berauschende Mittel herbeigeführt wurde.
- (4.) Weiterhin ist verboten, sich außerhalb der Öffnungszeiten (§ 4 Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 4) in den Anlagen aufzuhalten.

§ 4 **Besondere Bestimmungen für einzelne Anlagen**

- (1.) Grünanlagen:
Verunreinigungen in den Grünanlagen, insbesondere auch durch Hundekot, sind vom Verursacher bzw. vom Hundehalter unverzüglich zu beseitigen.
- (2.) Spielplätze:
Personen über ~~42~~ 14 Jahren dürfen sich auf Kinderspielplätzen und Personen über ~~46~~ 18 Jahren auf Bolzplätzen nur zur Beaufsichtigung ihnen anvertrauter Minderjähriger aufhalten. Die Turn- und Spielgeräte auf Kinderspielplätzen dürfen nur von Kindern bis ~~42~~ 14 Jahren und nur mit Zustimmung und unter Aufsicht eines Erziehungsberechtigten oder einer mit der Beaufsichtigung betrauten hierfür

geeigneten Person (Aufsichtspflichtiger) benützt werden. Wer als Begleitperson eines Minderjährigen, dessen Beaufsichtigung ihm obliegt, Anlagen besucht, ist verpflichtet, seine Aufsichtspflicht so zu erfüllen, dass Verstöße gegen die Satzung vermieden werden.

Das Mitbringen von Tieren sowie das Rauchen sind strengstens verboten.

Die Spielplätze sind
vom 01.10. bis 30.03. von 08.00 Uhr bis zum Einbruch der Dunkelheit und
vom 01.04. bis 30.09. von 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr geöffnet.

Eine Mittagsruhe von 12.00 Uhr bis 14.00 Uhr ist einzuhalten.

Außerhalb der täglichen Öffnungszeiten ist der Aufenthalt auf den Spielplätzen nicht gestattet.

- (3.) Der Radlerrastplatz samt Kneippbecken an der Fleie ist in der Zeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr geöffnet.
- (4.) Das Beachvolleyballfeld am Philosophenweg ist vom 01. April bis 31. Oktober in der Zeit von 10:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 20:00 Uhr geöffnet.

§ 5 Beseitigungspflicht

Wer in den Anlagen durch Verunreinigung oder in sonstiger Weise einen ordnungswidrigen Zustand herbeiführt, hat diesen ohne Aufforderung unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen. Schäden sind der Stadt Sulzbach-Rosenberg unverzüglich zu melden.

§ 6 Ausnahmen

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg kann auf besonderen Antrag eine von den Bestimmungen dieser Satzung abweichende Benutzung im Einzelfall zulassen.

§ 7 Benutzungssperre

Aus gartenpflegerischen Gründen, technischen Gründen der Instandhaltung oder sonstigen Gründen können Anlagen vorübergehend für die allgemeine Benutzung gesperrt oder die Nutzung zeitlich bzw. räumlich eingeschränkt werden.

§ 8 Anordnung

Den im Vollzug dieser Satzung ergehenden Anordnungen der zuständigen Dienststellen und des Aufsichtspersonals ist Folge zu leisten.

§ 9 Platzverweis

Bei schwerwiegenden oder wiederholten Verstößen gegen diese Satzung oder gegen die auf Grund dieser Satzung erlassenen Anordnungen oder Ausführungsbestimmungen können das Aufsichtspersonal oder die zuständigen Dienststellen einen Platzverweis aussprechen.

Unter den gleichen Voraussetzungen kann durch die zuständige Dienststelle das Betreten der jeweiligen Anlage für einen bestimmten Zeitraum untersagt werden.

§ 10 Haftungsbeschränkung

Die Benutzung der Anlagen erfolgt auf eigene Gefahr. Eine Verpflichtung der Stadt Sulzbach-Rosenberg zur Beleuchtung und zum Winterdienst innerhalb der Anlagen besteht nicht. Die Stadt Sulzbach-Rosenberg haftet im Rahmen der allgemeinen Vorschriften nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Die Stadt Sulzbach-Rosenberg haftet nicht für Personen- und Sachschäden, die Benutzern und Besuchern durch Dritte zugefügt werden.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 24 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Ziffer 1 der Gemeindeordnung kann mit einer Geldbuße bis zu 2.500 Euro belegt werden,

1. wer entgegen der Verbote in § 3 Abs. 3 und Abs. 4 dieser Satzung, ohne dass eine Ausnahme (§ 6) erteilt ist:
 - a) die Anlagen und die Einrichtungen innerhalb der Anlagen beschädigt, verunreinigt sowie Anlageneinrichtungen verändert,
 - b) in den Anlagen Rasenflächen und Anpflanzungen betritt oder befährt, soweit dies nicht gem. § 3 Abs. 2 gestattet ist,
 - c) in den Anlagen Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte aufstellt,
 - d) in den Anlagen nächtigt,
 - e) in den Anlagen Feuer entzündet,
 - f) in den Anlagen außerhalb von Wegen und Flächen, die durch entsprechende Beschilderung dafür freigegeben sind, mit Kraftfahrzeugen fährt, diese schiebt, parkt, abstellt oder reinigt, sowie Rad fährt oder reitet. Dies gilt nicht für das Radfahren von Kindern unter 8 Jahren,
 - g) in den Anlagen außerhalb der gekennzeichneten Spiel- und Sportflächen Ball spielt,
 - h) innerhalb der Anlagen in Weihern, Teichen und Springbrunnen badet,
 - i) innerhalb der Anlagen Blumen, Zweige und Früchte abpflückt, abbricht oder abschneidet, Tiere jagt oder fängt oder mutwillig beunruhigt, fischt, Wasseranlagen verunreinigt oder Pflanzen, Erde, Sand oder Steine entfernt,
 - j) in den Anlagen Hunde frei oder an überlanger Leine laufen lässt,
 - k) in den Anlagen Plakate, Flugblätter, Flugschriften, Zeitungen sowie sonstige Druckschriften verteilt oder anschlägt sowie Waren und Dienste jeglicher Art ohne vorherige Genehmigung anbietet,
 - l) in den Anlagen Versammlungen und Umzüge veranstaltet,
 - m) in den Anlagen Rundfunk- und andere Tonwiedergabegeräte oder Musikinstrumente ruhestörend gebraucht oder eine Ruhestörung auf andere Art und Weise herbeiführt,
 - n) in die Anlagen alkoholische Getränke oder andere berauschende Mittel zum dortigen Genuss verbringt oder dort zu sich nimmt,
 - o) sich in den Anlagen in einem Rausch oder ähnlichem Zustand aufhält, unabhängig davon, ob dieser Zustand durch alkoholische Getränke oder andere berauschende Mittel herbeigeführt wurde,
 - p) sich außerhalb der Öffnungszeiten (§ 4 Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 4) in den Anlagen aufhält.
2. wer entgegen § 4 Abs. 1 dieser Satzung, ohne dass eine Ausnahme erteilt ist, als Verursacher oder als Hundehalter die Verunreinigungen bzw. den Hundekot in den Grünanlagen nicht unverzüglich beseitigt,
3. wer entgegen § 4 Abs. 2 dieser Satzung, ohne dass eine Ausnahme erteilt ist, auf die Kinderspielplätze Tiere mitbringt,
4. wer entgegen § 4 Abs. 2 dieser Satzung auf den Kinderspielplätzen raucht.

§ 12 Ersatzvornahme

Zur Beseitigung ordnungswidriger Zustände ist die Ersatzvornahme auf Kosten säumiger Verpflichteter zulässig; sie regelt sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung für die Benutzung der öffentlichen Grünanlagen und Spielplätze in der Stadt Sulzbach-Rosenberg vom ~~24.11.2020~~ **21.09.2022** außer Kraft.

Sulzbach-Rosenberg, den XX.XX.XXXX

STADT SULZBACH-ROSENBERG

Stefan Frank
Erster Bürgermeister

Satzung der Stadt Sulzbach-Rosenberg über die Nutzung des Bürgerparks

Beschlossen in der Sitzung des Stadtrates am XX.XX.XXXX

Veröffentlicht durch Niederlegung im Haupt- und Personalamt der Stadtverwaltung
(Luitpoldplatz 25, Rathaus, Zimmer 8) vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX

Hinweis auf die Niederlegung an den städt. Anschlagtafeln in der Zeit
vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX

Aufgrund der Art. 23 und 24 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch ~~Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)~~ § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) erlässt die Stadt Sulzbach-Rosenberg folgende

Satzung

§ 1

Widmung als öffentliche Einrichtung

- 1) Die Stadt Sulzbach-Rosenberg unterhält und betreibt den Bürgerpark in Sulzbach-Rosenberg samt der darin befindlichen Kinderspielplätze als öffentliche Einrichtung, die nur den in dieser Satzung aufgeführten Zwecken dienen soll.
- 2) Durch den Betrieb erstrebt die Stadt keinen Gewinn. Der Park soll der Erholung, der Gesundheit, der sportlichen Betätigung und der körperlichen Ertüchtigung dienen.

§ 2

Geltungsbereich

- 1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 668, 666/3, 666, 704/2, 1223, 1224, 1225, 1226/10, 1226/2 und 647 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 704 und 660 (Rosenbach), jeweils Gemarkung Sulzbach, und wird wie folgt umgrenzt: im Westen von dem Teilstück der Neumarkter Straße vom Eingang in den Bürgerpark bis zur Brücke des Baches, im Norden vom Rosenbach und der nördlichen Grenze des Lanzlparks, im Osten von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung, im Süden von der Bahnhofstraße und im Südwesten vom Verbindungsweg zwischen Bahnhof und Neumarkter Straße. Maßgeblich sind die Grenzen des Geltungsbereichs, wie sie im Übersichtsplan im M 1:2500 der Stadt Sulzbach-Rosenberg, aufgestellt am 16.09.2014, durch die rote Linie gekennzeichnet sind (es gilt die Innenkante der Abgrenzungslinie). Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- 2) Die im Geltungsbereich der Satzung gelegenen, öffentlich gewidmeten Wege bleiben von den Regelungen dieser Satzung unberührt.

§ 3

Recht auf Benutzung

- 1) Jeder hat das Recht, den Bürgerpark (§ 1 Abs. 1) unentgeltlich nach Maßgabe dieser Satzung zu benutzen.

- 2) Die Kinderspielplätze (Teilflächen aus Fl.Nrn. 1226/10 sowie 668 und 666/3, jeweils Gemarkung Sulzbach) und die darauf befindlichen Spielgeräte dürfen nur von Kindern bis 42 **14** Jahren und nur mit Zustimmung und unter Aufsicht eines Erziehungsberechtigten oder einer mit der Beaufsichtigung betrauten hierfür geeigneten Person (Aufsichtspflichtiger) benutzt werden.

Die Kinderspielplätze dürfen zu folgenden Zeiten benutzt werden:
vom 01.10. – 30.03.: von 8.00 Uhr bis Einbruch der Dunkelheit und
vom 01.04. – 30.09.: von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr

Eine Mittagsruhe von 12.00 Uhr bis 14.00 Uhr ist einzuhalten.

Außerhalb der täglichen Benutzungszeiten ist der Aufenthalt auf den Spielplätzen nicht gestattet.

- 3) Die Stadt kann aus zwingenden Gründen den Bürgerpark ganz oder teilweise vorübergehend oder dauernd der öffentlichen Benutzung entziehen, insbesondere bei unvorhergesehenen Ereignissen (z. B. Schäden an den Einrichtungen).

§ 4 Verhalten im Bürgerpark

- 1) Der Bürgerpark steht jedermann zur zweckentsprechenden Benutzung (§ 1 Abs. 2) zur Verfügung. Besucher und Benutzer des Bürgerparks haben auf Ordnung und Reinlichkeit zu achten und sich gesittet zu verhalten.
- 2) Verboten ist:
- a) Geräte, Bepflanzungen und Umzäunungen zu beschädigen
 - b) Hunde frei oder an überlanger Leine laufen zu lassen
 - c) zu reiten
 - d) Wasserfahrzeuge und Landfahrzeuge i. S. d. StVO zu benutzen
 - e) übermäßig zu lärmern
 - f) Enten und sonstige wild lebende Tiere zu füttern
 - g) Rundfunk- und andere Tonwiedergabegeräte oder Musikinstrumente ruhestörend zu gebrauchen oder eine Ruhestörung auf andere Art und Weise herbeizuführen
 - h) das Wasser- und das Parkgelände zu verunreinigen
 - i) in den Weihern zu baden
 - j) Bäume zu besteigen
 - k) Feuer zu entzünden
 - l) im Park zu zelten
 - m) andere Besucher zu gefährden oder zu belästigen
 - n) Mauern, Wände und sonstige Geräte zu beschmieren
 - o) innerhalb des Bürgerparks Druckschriften zu verteilen, Waren feilzubieten oder gewerbliche Leistungen anzubieten und auszuführen
 - p) auf den Weihern eiszulaufen und Eisflächen zu betreten
 - q) sich in einem Rausch oder ähnlichem Zustand aufzuhalten, unabhängig davon, ob dieser Zustand vorsätzlich oder fahrlässig durch alkoholische Getränke oder andere berauschende Mittel herbeigeführt wurde
 - r) alkoholische Getränke oder andere berauschende Mittel in den Bürgerpark zum dortigen Genuss zu verbringen oder dort zu sich zu nehmen
 - s) auf den Kinderspielplätzen zu rauchen
 - t) Tiere auf die Kinderspielplätze mitzubringen
 - u) sich außerhalb der Benutzungszeiten auf den Kinderspielplätzen aufzuhalten.
- 3) Von den Verboten des Abs. 2 kann die Stadt auf Antrag im Einzelfall befreien.

§ 5 **Haftung**

- 1) Besucher und Benutzer haften der Stadt für jeden durch ihr Verhalten entstehenden Schaden.
- 2) Wer als Begleitperson eines Minderjährigen, dessen Beaufsichtigung ihm obliegt, Anlagen besucht, ist verpflichtet, seine Aufsichtspflicht so zu erfüllen, dass Verstöße gegen diese Satzung vermieden werden.
- 3) Für Personen- und Sachschäden, die Besuchern und Benutzern durch Dritte zugefügt werden, haftet die Stadt nicht. Das Betreten und die Benutzung des Parks erfolgt auf eigene Gefahr. Im Übrigen haftet die Stadt, soweit gesetzlich zulässig, nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

§ 6 **Ordnungswidrigkeiten**

Nach Art. 24 Abs. 2 Satz 2 der Gemeindeordnung kann mit einer Geldbuße bis zu 2.500,-- € belegt werden, wer, ohne, dass eine Befreiung nach § 4 Abs. 3 erteilt ist, im Bürgerpark

- a) entgegen § 4 Abs. 2) a) Geräte, Bepflanzungen und Umzäunungen beschädigt
- b) entgegen § 4 Abs. 2) b) Hunde frei oder an überlanger Leine laufen lässt
- c) entgegen § 4 Abs. 2) c) reitet
- d) entgegen § 4 Abs. 2) d) Wasserfahrzeuge und Landfahrzeuge i. S. d. StVO benützt
- e) entgegen § 4 Abs. 2) e) übermäßig lärmt
- f) entgegen § 4 Abs. 2) f) Enten und sonstige wild lebende Tiere füttert
- g) entgegen § 4 Abs. 2) g) Rundfunk- und andere Tonwiedergabegeräte oder Musikinstrumente ruhestörend gebraucht oder eine Ruhestörung auf andere Art und Weise herbeiführt
- h) entgegen § 4 Abs. 2) h) das Wasser- und das Parkgelände verunreinigt
- i) entgegen § 4 Abs. 2) i) in den Weihern badet
- j) entgegen § 4 Abs. 2) j) Bäume besteigt
- k) entgegen § 4 Abs. 2) k) Feuer entzündet
- l) entgegen § 4 Abs. 2) l) im Park zeltet
- m) entgegen § 4 Abs. 2) m) andere Besucher gefährdet oder belästigt
- n) entgegen § 4 Abs. 2) n) Mauern, Wände und sonstige Geräte beschmiert
- o) entgegen § 4 Abs. 2) o) innerhalb des Bürgerparks Druckschriften verteilt, Waren feil bietet oder gewerbliche Leistungen anbietet und ausführt
- p) entgegen § 4 Abs. 2) p) auf den Weiher eis läuft und Eisflächen betritt
- q) entgegen § 4 Abs. 2) q) sich in einem Rausch oder ähnlichem Zustand aufhält, unabhängig davon, ob dieser Zustand vorsätzlich oder fahrlässig durch alkoholische Getränke oder andere berauschende Mittel herbeigeführt wurde
- r) entgegen § 4 Abs. 2) r) alkoholische Getränke oder andere berauschende Mittel in den Bürgerpark zum dortigen Genuss verbringt oder dort zu sich nimmt
- s) entgegen § 4 Abs. 2) s) auf den Kinderspielplätzen raucht
- t) entgegen § 4 Abs. 2) t) Tiere auf die Kinderspielplätze mitbringt
- u) entgegen § 4 Abs. 2) u) sich außerhalb der Benutzungszeiten auf den Kinderspielplätzen aufhält.

Im Übrigen gilt das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (§ 3 LStVG).

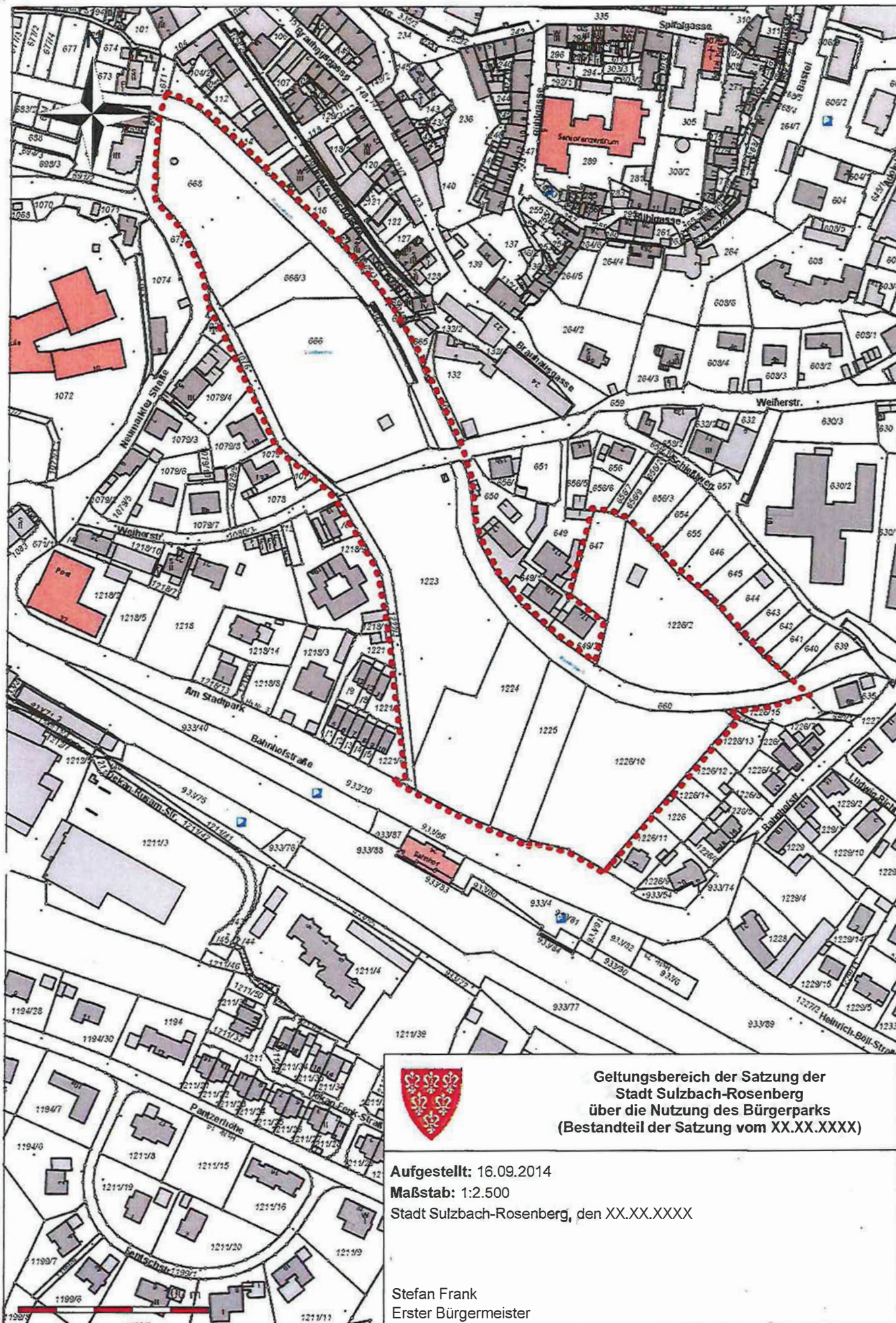
§ 7 **Inkrafttreten**

- 1) Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- 2) Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Sulzbach-Rosenberg über die Nutzung des Bürgerparks vom 17.12.2014 **25.11.2020** außer Kraft.

92237 Sulzbach-Rosenberg, XX.XX.XXXX

STADT SULZBACH-ROSENBERG

Stefan Frank
Erster Bürgermeister



**Geltungsbereich der Satzung der
Stadt Sulzbach-Rosenberg
über die Nutzung des Bürgerparks
(Bestandteil der Satzung vom XX.XX.XXXX)**

Aufgestellt: 16.09.2014

Maßstab: 1:2.500

Stadt Sulzbach-Rosenberg, den XX.XX.XXXX

Stefan Frank
Erster Bürgermeister

SATZUNG**über die Benutzung der öffentlichen Freizeitanlagen im Naherholungsgebiet Obere
Wagensaß**

Beschlossen in der Stadtratssitzung am XX.XX.XXXX

Veröffentlicht durch Niederlegung im Haupt- und Personalamt der Stadtverwaltung
(Luitpoldplatz 25, Rathaus, Zimmer 8) vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX

Hinweis auf die Niederlegung an den städt. Anschlagstellen in der Zeit
vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX

Aufgrund der Art. 23 und 24 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat
Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August
1998 (GVBl. S. 796) BayRS 2020-1-1-I, zuletzt geändert durch ~~Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-
Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)~~ § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember
2025 (GVBl. S. 637)

erlässt die Stadt Sulzbach-Rosenberg folgende

Satzung

§ 1

Gegenstand der Satzung

- (1) Die im Bereich des Naherholungsgebietes „Obere Wagensaß“ auf Teilflächen der
Grundstücke des Freistaates Bayern mit den Fl.Nrn. 3448, 3458 und 3466, Gem.
Angfeld, im Stadtgebiet vorhandenen Freizeiteinrichtungen – Trimm-dich-Pfad,
Waldspielplatz und Unterstellhütten (im folgenden "Anlagen" genannt), einschließlich der
Einrichtungen innerhalb der Anlagen, sind öffentliche Einrichtungen der Stadt Sulzbach-
Rosenberg.
- (2) Der Geltungsbereich der Satzung umfasst drei einzelne, nicht zusammenhängende Teil-
Geltungsbereiche jeweils für den Trimm-dich-Pfad, den Waldspielplatz und die
Unterstellhütten.
 - a) Der Teil-Geltungsbereich des Trimm-dich-Pfades umfasst die derzeit 10
Übungsstationen, welche auf einem im Verlauf und Abfolge gekennzeichneten
geschlossenen Parcours entlang eines ca. 2,4 km langen Weges errichtet sind. Der
Umgriff des Teil-Geltungsbereichs umfasst diesen Weg mit einem Abstand von 10 m
zur Außenseite. Dieser Weg verläuft innerhalb des südöstlich an den bestehenden
Parkplatz angrenzenden Waldes zunächst ca. 1.100 m in südwestlicher Richtung bis
zum dortigen Wendepunkt, nachfolgend ca. 700 m in östlicher Richtung und führt
schließlich nach ca. 600 m in nordöstlicher Richtung zurück zum Ausgangspunkt.
 - b) Der Teil-Geltungsbereich des Waldspielplatzes umfasst die nordöstlich an den
öffentlichen Parkplatz anschließende Teilfläche des Waldgrundstücks mit der Fl.Nr.
3448, Gem. Angfeld, mit Einrichtungen für Spiele im Freien.

- c) Der Teil-Geltungsbereich der Unterstellhütten umfasst die Unterstände auf drei Teilflächen der Waldgrundstücke mit den Fl.Nrn. 3448 und 3466, Gem. Angfeld. Eine Teilfläche befindet sich westlich des öffentlichen Parkplatzes, die weitere an einer Wegverzweigung ca. 1,4 km westlich des Parkplatzes sowie die dritte Teilfläche ca. 1,2 km südwestlich des Parkplatzes im Bereich einer Wegkreuzung.

Maßgeblich sind die jeweiligen Teil-Geltungsbereiche wie im Übersichtsplan im M 1:5.000 der Stadt Sulzbach-Rosenberg, aufgestellt am 21.02.2017, durch eine rote Linie bzw. rote Umrandungen gekennzeichnet (es gilt jeweils die Innenkante der Abgrenzungslinie). Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

- (3) Einrichtungen innerhalb der Anlagen sind insbesondere alle Gegenstände, die der Verschönerung und dem Schutz der Anlagen dienen, ferner alle Gegenstände, die den Besuchern zum Gebrauch dienen (z.B. Spielgeräte, Sitzmöbel, Abfallkörbe, Schilder aller Art usw.) sowie dort befindliche bauliche Anlagen.
- (4) Für öffentliche Straßen und Wege in den Anlagen gelten ausschließlich die straßen- und verkehrsrechtlichen Vorschriften nach Maßgabe der Widmung und ihrer Beschränkungen.

§ 2

Recht auf Benutzung

Jeder hat das Recht, die Anlagen (§ 1 Abs. 1) unentgeltlich zum Zwecke der Erholung und der sportlichen Betätigung nach Maßgabe dieser Satzung zu benutzen.

§ 3

Verhalten in sämtlichen Anlagen

- (1) Die Benutzer der Anlagen müssen sich so verhalten, dass kein anderer gefährdet, geschädigt oder mehr als nach den Umständen unvermeidbar belästigt wird.
- (2) In den Anlagen ist es untersagt:
- a) diese und die Einrichtungen innerhalb der Anlagen zu beschädigen und zu verunreinigen sowie Anlageneinrichtungen zu verändern
 - b) zu zelten
 - c) Feuer zu entzünden
 - d) Hunde frei oder an überlanger, d.h. mehr als 1,5 m langen, Leine laufen zu lassen
 - e) Plakate, Flugblätter, Flugschriften, Zeitungen sowie sonstige Druckschriften zu verteilen oder außerhalb der dafür vorgesehenen Tafeln anzuschlagen
 - f) sich in einem Rausch oder ähnlichem Zustand aufzuhalten, unabhängig davon, ob dieser Zustand vorsätzlich oder fahrlässig durch alkoholische Getränke oder andere berauschende Mittel herbeigeführt wurde
 - g) alkoholische Getränke oder andere berauschende Mittel in die Anlagen zum dortigen Genuss zu verbringen oder dort zu sich zu nehmen.

§ 4

Besondere Bestimmungen für den Waldspielplatz

- (1) Personen über ~~42~~ 14 Jahren dürfen sich auf dem Waldspielplatz nur zur Beaufsichtigung ihnen anvertrauter Minderjähriger aufhalten.

Die Turn- und Spielgeräte auf dem Waldspielplatz dürfen nur von Kindern bis ~~42~~ 14 Jahren und nur mit Zustimmung und unter Aufsicht eines Erziehungsberechtigten oder einer mit der Beaufsichtigung betrauten hierfür geeigneten Person (Aufsichtspflichtiger) benutzt werden. Wer als Begleitperson eines Minderjährigen, dessen Beaufsichtigung ihm obliegt, Anlagen besucht, ist verpflichtet, seine Aufsichtspflicht so zu erfüllen, dass Verstöße gegen die Satzung vermieden werden.

- (2) Das Rauchen ist strengstens verboten.

- (3) Das Mitbringen von Tieren ist strengstens verboten.

§ 5

Beseitigungspflicht

Wer in den Anlagen durch Verunreinigung oder in sonstiger Weise einen ordnungswidrigen Zustand herbeiführt, hat diesen ohne Aufforderung unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen. Schäden sind der Stadt Sulzbach-Rosenberg unverzüglich zu melden.

§ 6

Ausnahmen

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg kann auf besonderen Antrag eine von den Bestimmungen dieser Satzung abweichende Benutzung im Einzelfall zulassen.

§ 7

Benutzungssperre

Aus forstlichen Gründen und aus technischen Gründen der Instandhaltung können Anlagen vorübergehend für die allgemeine Benutzung gesperrt oder die Nutzung zeitlich bzw. räumlich eingeschränkt werden.

§ 8

Anordnung

Den im Vollzug dieser Satzung ergehenden Anordnungen der zuständigen Dienststellen sowie dem Personal der Bayer. Staatsforsten ist Folge zu leisten.

§ 9

Platzverweis

Bei schwerwiegenden oder wiederholten Verstößen gegen diese Satzung oder gegen die aufgrund dieser Satzung erlassenen Anordnungen können das Aufsichtspersonal oder die zuständigen Dienststellen einen Platzverweis aussprechen.

Unter den gleichen Voraussetzungen kann durch die zuständige Dienststelle das Betreten der jeweiligen Anlage für einen bestimmten Zeitraum untersagt werden.

§ 10

Haftungsbeschränkung

Die Benutzung der Anlagen erfolgt auf eigene Gefahr. Eine Verpflichtung der Stadt Sulzbach-Rosenberg zur Beleuchtung und zum Winterdienst innerhalb der Anlagen besteht nicht. Die Stadt Sulzbach-Rosenberg haftet im Rahmen der allgemeinen Vorschriften nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Die Stadt Sulzbach-Rosenberg haftet nicht für Personen- und Sachschäden, die Benutzern und Besuchern durch Dritte zugefügt werden.

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 24 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Ziffer 1 der Gemeindeordnung kann mit einer Geldbuße bis zu 2.500,-- Euro belegt werden,

- (1) wer entgegen der Verbote in § 3 Abs. 2 dieser Satzung, ohne dass eine Ausnahme (§ 6) erteilt ist,
- a) die Anlagen und die Einrichtungen innerhalb der Anlagen beschädigt, verunreinigt sowie Anlageneinrichtungen verändert
 - b) in den Anlagen zeltet
 - c) in den Anlagen Feuer entzündet
 - d) in den Anlagen Hunde frei oder an überlanger, d.h. mehr als 1,5 m langen, Leine laufen lässt
 - e) in den Anlagen Plakate, Flugblätter, Flugschriften, Zeitungen sowie sonstige Druckschriften verteilt oder außerhalb der dafür vorgesehenen Tafeln anschlägt
 - f) sich in den Anlagen in einem Rausch oder ähnlichem Zustand aufhält, unabhängig davon, ob dieser Zustand vorsätzlich oder fahrlässig durch alkoholische Getränke oder andere berauschende Mittel herbeigeführt wurde
 - g) in die Anlagen alkoholische Getränke oder andere berauschende Mittel zum dortigen Genuss verbringt oder dort zu sich nimmt.
- (2) wer auf dem Waldspielplatz entgegen der Verbote in § 4 dieser Satzung, ohne dass eine Ausnahme (§ 6) erteilt ist,
- a) sich aufhält, obwohl er nicht dazu berechtigt ist
 - b) raucht
 - c) Tiere mitbringt.

Im Übrigen gilt das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten.

§ 12

Ersatzvornahme

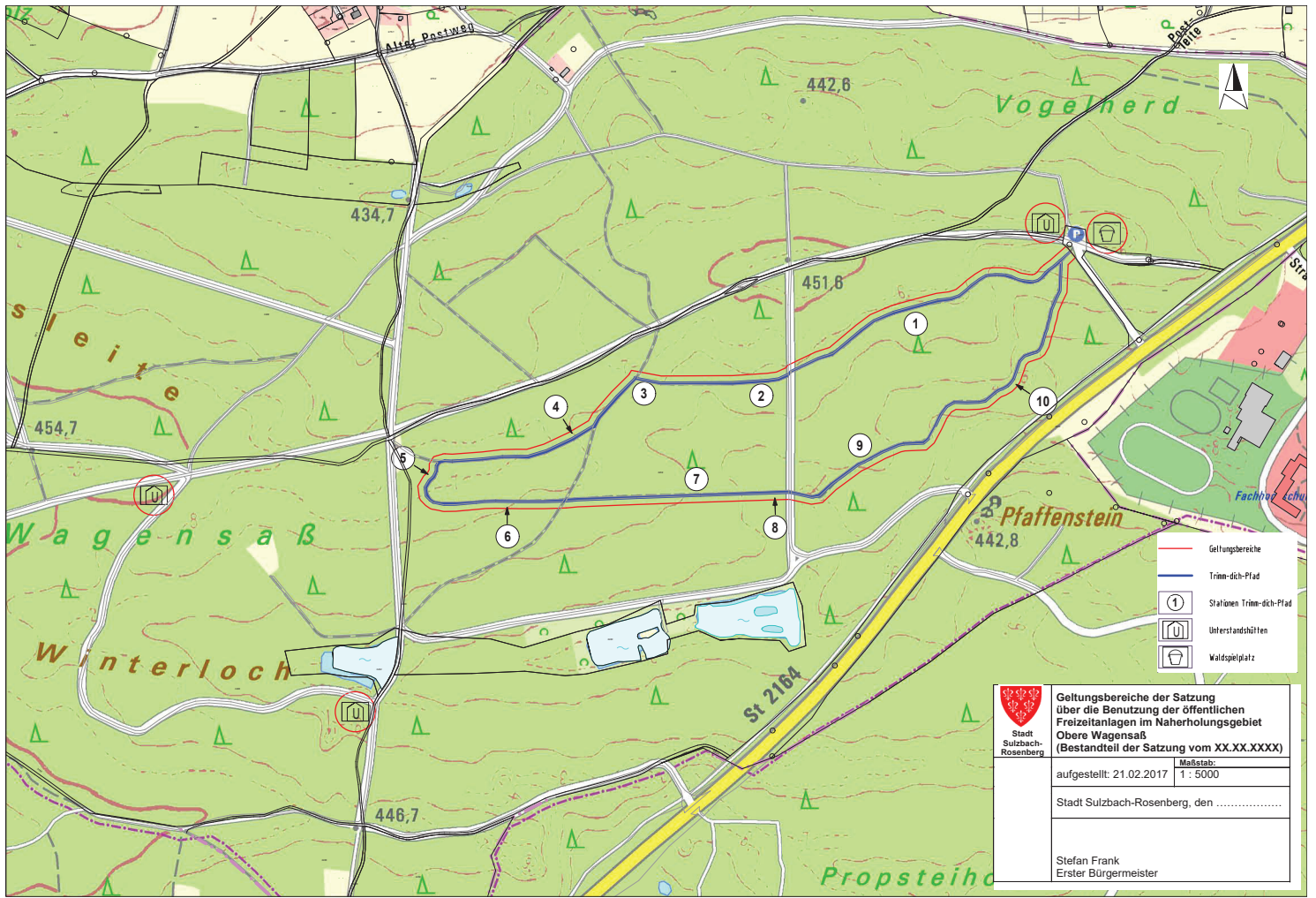
Zur Beseitigung ordnungswidriger Zustände ist die Ersatzvornahme auf Kosten säumiger Verpflichteter zulässig; sie regelt sich nach den gesetzlichen Vorschriften (Art. 24 Abs. 2 Satz 1 GO).

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. **Gleichzeitig tritt die Satzung über die Benutzung der öffentlichen Freizeitanlagen im Naherholungsgebiet Obere Wagensaß vom 28.02.2018 außer Kraft.**

Sulzbach-Rosenberg, den XX.XX.XXXX
STADT SULZBACH-ROSENBERG

Stefan Frank
Erster Bürgermeister



Stadt Sulzbach-Rosenberg



Sitzungsvorlage

Referat: IV Baureferat	Nummer: IV/019/2026
AZ: IV-024/Stz/pil	Datum: 20.07.2026

Nr. 4	Gremium: Stadtrat	Datum: 28.07.2026	Status öffentlich	TOP 8.2
-----------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------

**Bekanntgabe der Beschlüsse aus den nichtöffentlichen Teilen der
1. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Planungsausschusses vom
07.07.2026 und der 3. Sitzung des Stadtrates vom 23.06.2026**

Referatsleitung

Seitz, Matthias

Zu vorstehender Sitzung verwiesen:

Stefan Frank
1. Bürgermeister

Sachleitung

- ☐ Herrn Stadtheimatspfleger Dr. Lommer
- ☐ Personalrat

Anzahl der benötigten Sitzungsbuchauszüge: 1

Sachdarstellung:

Hiermit werden folgende Beschlüsse aus den nichtöffentlichen Teilen der 1. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Planungsausschusses vom 07.07.2026 und der 3. Sitzung des Stadtrates vom 23.06.2026 bekanntgegeben, für die nach Art. 52 Abs. 3 Gemeindeordnung die Gründe zur Geheimhaltung weggefallen sind:

Vergabe Erschließungsträger für Baugebiet „Loderhof BA III“

Die Leistungen für die Erschließung des Baugebiets „Loderhof BA III“ werden an die Firma Bayern Grund, München vergeben.

Überdachung Friedhofsbagger Waldfriedhof

Für die Überdachung werden die Aufträge wie folgt erteilt:

1. Fa. Bernd Kopp, Weiherstr. 20, 92237 Sulzbach-Rosenberg
für Erdaushub, Streifenfundamente, Fläche schottern, 2 Lagen Schalsteine für Sockelausbildung, Punktfundamente
2. Fa. Steger Holzbau, Niederricht 14, 92237 Sulzbach-Rosenberg
für Gerüstbau, Wand- und Dachkonstruktion aus Verbundholz, Dacheindeckung aus Stahltrapezblech, Wände in Lärchenholz, Brett und Deckel verkleidet.

Fahrstuhl Rathaus

Für die Instandsetzung des Fahrstuhls (Planung, Koordination, Überwachung und Abnahme) wird die Fa. UBPA beauftragt. Den Auftrag der Modernisierung wird die Fa. Schmitt & Sohn, Nürnberg erhalten.

Vergabe einer Einhausung für das Notstromaggregat der Feuerwehr Rosenberg

Für die Einhausung erhalten die Firmen wie folgt den Auftrag:

1. Fa. Kalkbrenner, Sulzbach-Rosenberg
für Einhausung/Metallbauarbeiten
2. Fa. EAA, Sulzbach-Rosenberg
für Änderung der Stromeinspeisung ins Gerätehaus sowie für Erneuerung des USV im Gerätehaus inkl. Anschluss ins Gebäude