

Sitzungsunterlagen

2. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Planungsausschusses

15.09.2026

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Bekanntmachung	3
----------------	---

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 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/023/2026	4
------------------------------	---

IV_023_2026 - Anlage 1 - Änd. BP Loderhof BA III_Veröffentlichungsbeschluss IV/023/2026	22
--	----

IV_023_2026 - Anlage 2 - Änd. BP Loderhof BA III_Veröffentlichungsbeschluss IV/023/2026	63
--	----



AZ: 0241-2026/000111

92237 Sulzbach-Rosenberg, 08.09.2026

2. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Planungsausschusses

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

Dienstag, 15.09.2026
Beginn: 16:00 Uhr

Die interessierte Bevölkerung wird herzlich eingeladen.

Stefan Frank
1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkte

1. 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
2. EDV-Ordnungsziffer
3. Bekanntgaben
4. Anfragen
5. Anträge gem. § 25 Abs. 1 GeschO-Stadtrat - Keine
6. Anträge gem. § 25 Abs. 2 ff. GeschO-Stadtrat

Der Sitzung schließt sich ein nichtöffentlicher Teil an.

Stadt Sulzbach-Rosenberg



Sitzungsvorlage

Referat: IV Baureferat	Nummer: IV/023/2026
AZ: IV-6102/KK/pil - BP Loderhof BA III	Datum: 27.08.2026

Nr. 2	Gremium: Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss	Datum: 15.09.2026	Status öffentlich	TOP
-----------------	---	-----------------------------	-----------------------------	------------

**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 Stadtheimatpfleger Dr. Lommer
- ☐ Personalrat

Anzahl der benötigten Sitzungsbuchauszüge:

Anlagen:

Nr. 1
Entwurfsplanung zur
Bebauungsplanänderung i.d.F. vom
20.08.2026 (Geheft ohne
artenschutzrechtlichen Bericht,
Erschütterungsmessung und
Schallgutachten, Plananlagen im
Druck verkleinert)

Nr. 2:
Bürgeräußerungen Nr. 1 bis 10

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 in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro Neidl + Neidl 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.

Neben dem Lageplan und dem Textteil waren während der Unterrichtung der Öffentlichkeit 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 mit ausgelegt und im Internet veröffentlicht. Die Erschütterungsmessung, das Schallgutachten sowie der artenschutzrechtliche Bericht sollen Bestandteil der Bauleitplanung werden.

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

Die Behandlung der Äußerungen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit war bereits Bestandteil der Tagesordnung im öffentlichen Teil der Stadtratssitzung am 28.07.2026. Der Stadtrat hat jedoch in dieser Sitzung keinen Beschluss zur Billigung und Veröffentlichung des Entwurfes der Bauleitplanung gefasst. Stattdessen beschloss er, dass die in der Sitzung diskutierte Erhöhung der Baugrenze von 3,00 m auf 5,50 m in die Satzung einzuarbeiten ist und die Bauleitplanung in einer der nächsten Sitzungen wieder vorgelegt werden soll. Die Änderungen und Ergänzungen in der Sachdarstellung und dem Beschlussvorschlag dieser Sitzungsvorlage sind im Vergleich zur Sitzungsvorlage Nr. IV/017/2026 vom 20.07.2026 mit grau hinterlegtem Text gekennzeichnet.

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. Beschlussvorschlag – Einzelbeschluss A zu Äußerung Nr. 1 Abb. 4 und 5),
- 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 5,50 m zur westlichen Grundstücksgrenze dieser Parzelle(n) errichtet werden dürfen (s. Beschlussvorschlag – Einzelbeschluss A zu Äußerung Nr. 1 Abb. 4 und 5),

- Darstellung der Höhenschichtlinien des geplanten Geländes sowie
- Festsetzung der maximalen Höhenlage der Hauptanlagen (Wohngebäude).

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 wurden im Textteil neben kleineren Änderungen in den Bebauungsvorschriften (Teil C) Ergänzungen eingefügt, insbesondere unter

- Nr. 4 werden für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nun auch bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ausgeschlossen
- Nr. 5 (Bauhöhenfestsetzung) werden im Abgrenzungsbereich D, der vorerst nicht bebaut bzw. erschlossen wird, die max. zulässigen Höhenlagen der Hauptanlagen nicht in Meter über NN wie in den Abgrenzungsbereichen A, B und C angegeben, da für diesen Bereich keine aktuelle Geländevermessung vorliegt, sowie
- Nr. 8.2.2 (Dächer) wird für geneigte Dächer die Dachneigung auf max. 45° begrenzt.

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**, s. Anlage 1).

In der Stadtratssitzung vom 28.07.2026 wurde auch die Diskussion bezüglich einer Regelung der Dachform für Mehrfamilienhäuser (Festsetzung einer Errichtung ausschließlich mit Flachdach) geführt, da von den Miteigentümern der Anwesen Loderhofstraße 12 und 14 unzumutbare Nachteile befürchtet werden.

Damit keine Nachteile für Nachbarn entstehen, wurden in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Regelungen zu den Abstandsflächen erlassen. Diese Regelungen wurden zum Zweck der Belichtung, der Belüftung, des Brandschutzes, des Sozialabstandes und des Nachbarschaftsschutzes aufgestellt, nicht jedoch hinsichtlich einer Verschattung. Gemäß der aktuellen Fassung der BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 Wandhöhe H. Die Dachflächen sind, abhängig von der Dachneigung und unabhängig davon, ob an der Trauf- oder Giebelseite eines Gebäudes, immer mitzurechnen. Deshalb macht nach Auffassung des Baureferates eine stärkere Einschränkung der zulässigen Dachformen keinen Sinn, damit die o.g. Zwecke der Abstandsflächenregelungen gewährleistet werden.

Des Weiteren wurde in der Sitzung diskutiert, ob es auch aus Gründen der Baugestaltung geboten wäre, für Mehrfamilienhäuser zwingend die Errichtung mit einem Flachdach festzusetzen.

Wie in der Abb. Luftbild 2023 ersichtlich, ist die unmittelbare Nachbarbebauung des Plangebietes von Satteldächern geprägt, nicht von Flachdächern.

Jedoch sind in der näheren Umgebung jeweils südlich der Hermann-Hesse-Straße und Franz-Schubert-Straße Flachdächer vorhanden.

Das Baureferat sieht es aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen als nicht geboten, einschränkende Regelungen in der Bebauungsplanänderung bezüglich der zulässigen Dachformen festzusetzen, da verschiedene Dachformen im Plangebiet verträglich sind und zukünftigen Bauherren und Investoren in ihrer Entscheidung nicht eingeschränkt werden sollten.



Abb. Luftbild 2023: Die beiden Mehrfamilienhäuser Loderhofstraße 12 und 14 sind hier noch im Rohbau abgebildet.

Die in den Äußerungen aus Unterrichtung der Öffentlichkeit vorgebrachten Bedenken hinsichtlich einer möglichen Blendwirkung durch die Errichtung von Solaranlagen wurde im Gremium ebenso angesprochen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Loderhof BA III“ sind zu der Errichtung von Energiegewinnungsanlagen keine Regelungen vorhanden, da zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung über diesen Bebauungsplan im Jahr 2000 dies noch kein Thema war. In der Zwischenzeit wurden hierzu in den Gesetzeswerken, u.a. in der BayBO, Regelungen aufgenommen. So können nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO 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 verfahrensfrei errichtet werden. Um einen „Wildwuchs“ dieser Energiegewinnungsanlagen einschließlich auch der von Kleinwindkraftanlagen zu vermeiden, wurden nun Regelungen zu Energiegewinnungsanlagen in die geplante Änderung des Bebauungsplans aufgenommen. Des Weiteren sollen diese Regelungen dem Erreichen der Klimaschutzziele dienen, zu der sog. Dekarbonisierung beitragen und den Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung gesteigert werden (vgl. Anlage 1 Begründung zur Bebauungsplanänderung im Textteil B Nr. 2). Zudem sind Solarmodule darauf ausgelegt, möglichst viel Sonnenlicht zu absorbieren und in Strom umzuwandeln. Nur ein kleiner Teil des Lichts wird dabei jedoch reflektiert. Moderne, hochwertige Solarmodule sind bereits mit Antireflexionsbeschichtungen ausgestattet, so dass die Blendwirkung im Vergleich zu älteren Modellen erheblich reduziert wird.

Zur Weiterführung des Bauleitplanverfahrens zur Bebauungsplanänderung sind nachfolgende Beschlüsse erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Behandlung der während der Unterrichtung der Öffentlichkeit eingegangenen Äußerungen

Der Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss nimmt die Sitzungsvorlage des Baureferates vom 27.08.2026, 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 gebäudeabhängige Kleinwindkraftanlagen 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 Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss des Stadtrates 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) vom 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. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von bis einschließlich 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe,

von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet. Mit dieser Änderung wollte der Gesetzgeber eine dichtere Bebauung zulassen.

Zweck der Regelungen der BayBO zu den Abstandsflächen sind

- die Gewährleistung ausreichender Belichtung von Gebäuden,
 - die Sicherstellung einer angemessenen Belüftung,
 - die Verhinderung der Brandausbreitung zwischen Gebäuden,
 - die Sicherstellung eines angemessenen Sozialabstands zwischen benachbarten Gebäuden sowie
 - der Nachbarschutz,
- nicht jedoch die Verringerung der Verschattung.

Der Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss 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 (s. Abb. 1),
- 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.

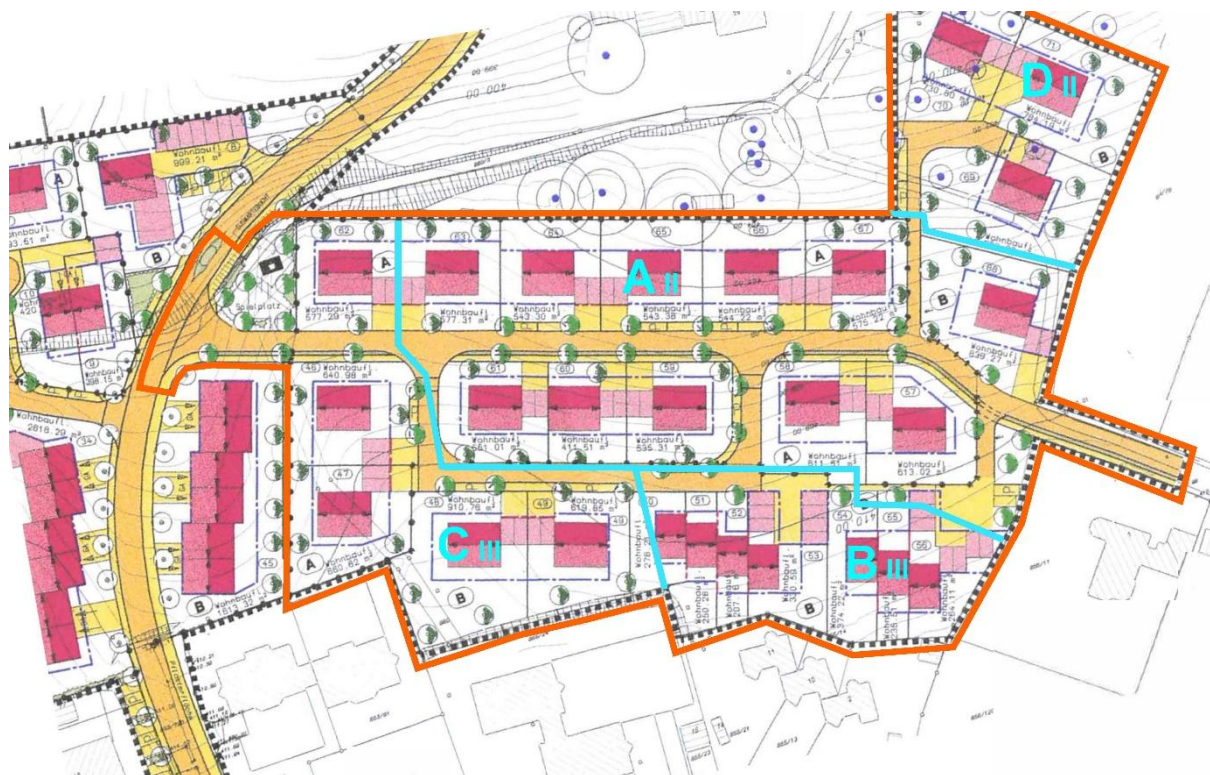


Abb. 1: Ausschnitt aus dem östlichen Bereich des Lageplans des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Loderhof BA III“ mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (rote Linie) sowie der geplanten Abgrenzungsbereiche (blaue Linien) und max. zulässigen Vollgeschosse (blaue Schrift)

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 insbesondere 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 Mehrfamilienhaus-Bebauung aufweist (s. Abb. 2).



Abb. 2: Foto rechts Ostfassade der Anwesen Loderhofstraße 12 und 14, Mitte die südlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung

Für eine mögliche Nachbarbebauung mit drei Vollgeschossen östlich der Anwesen Loderhofstraße 12 und 14 ist in Abb. 3 beispielhaft eine Bebauungsvariante dargestellt. Die Bebauung direkt an der westlichen Baugrenze, welche im Vergleich zur Vorentwurfsplanung nun mit einem Abstand von 5,50 m zur Grundstücksgrenze des Nachbargrundstückes Loderhofstraße 12 und 14 festgesetzt werden soll, hält die Abstandsfläche über das gesetzlich geforderte Mindestmaß ein, der Nachbarschutz ist somit gewährleistet. Nach allgemein üblicher Ausführung und gängiger Praxis erscheint eine Bebauung im östlichen Bereich, also nahe dem Wendehammer, jedoch attraktiver, 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.

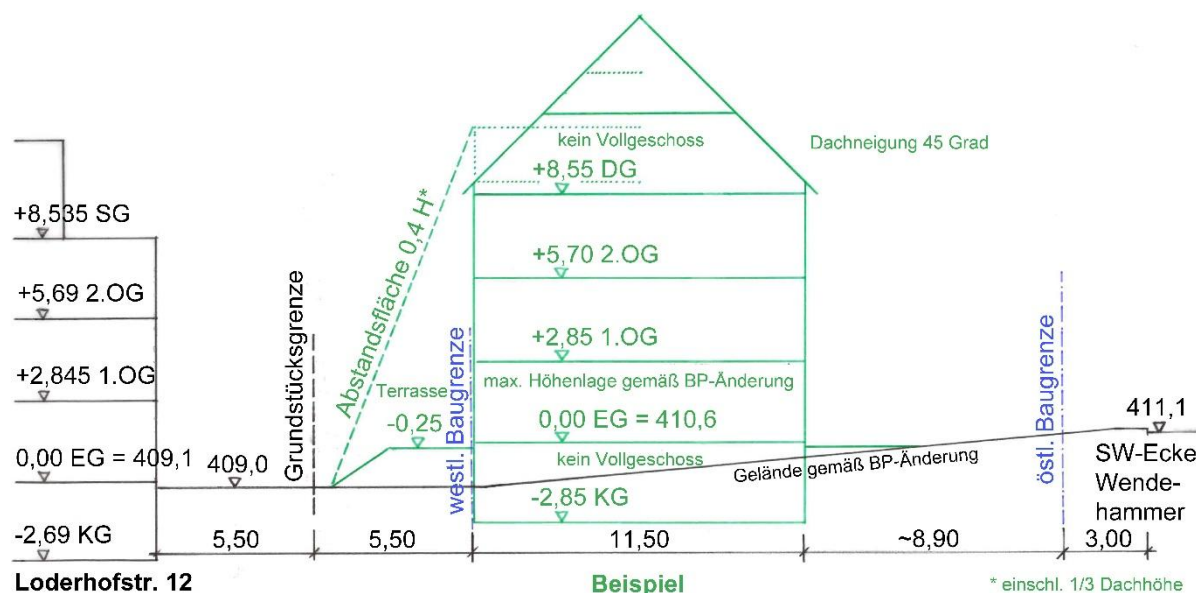


Abb. 3: Schnitt durch Gebäude Loderhofstraße 12 bis zur Südwestecke des westlichen Wendehammers des Plangebietes einschl. Beispiel für eine Wohnbebauung mit drei Vollgeschossen (grüne Schnittzeichnung), von den Abmessungen vergleichbar mit Gebäude Loderhofstraße 12.

Die mit der Bebauungsplanänderung geplante 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 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 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. 4) im Entwurf um 5,50 m von der Grundstücksgrenze abgerückt (s. Abb. 5). Im Vergleich zu dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan stellt dies sogar eine Vergrößerung dar, da hier in diesem Bereich nur eine Tiefe der Baugrenze von 5,00 m festgesetzt ist.

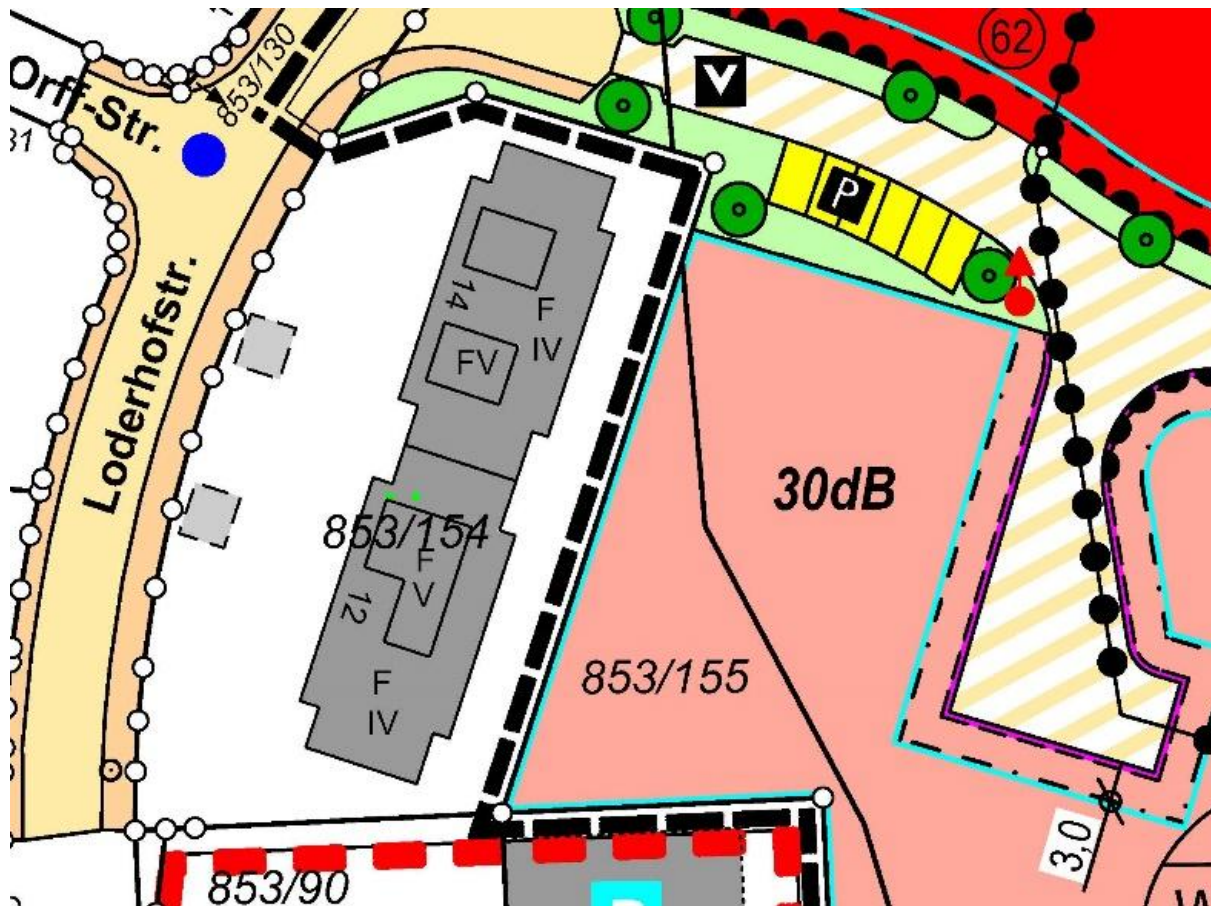


Abb. 4: südwestlicher Ausschnitt des Lageplans zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung

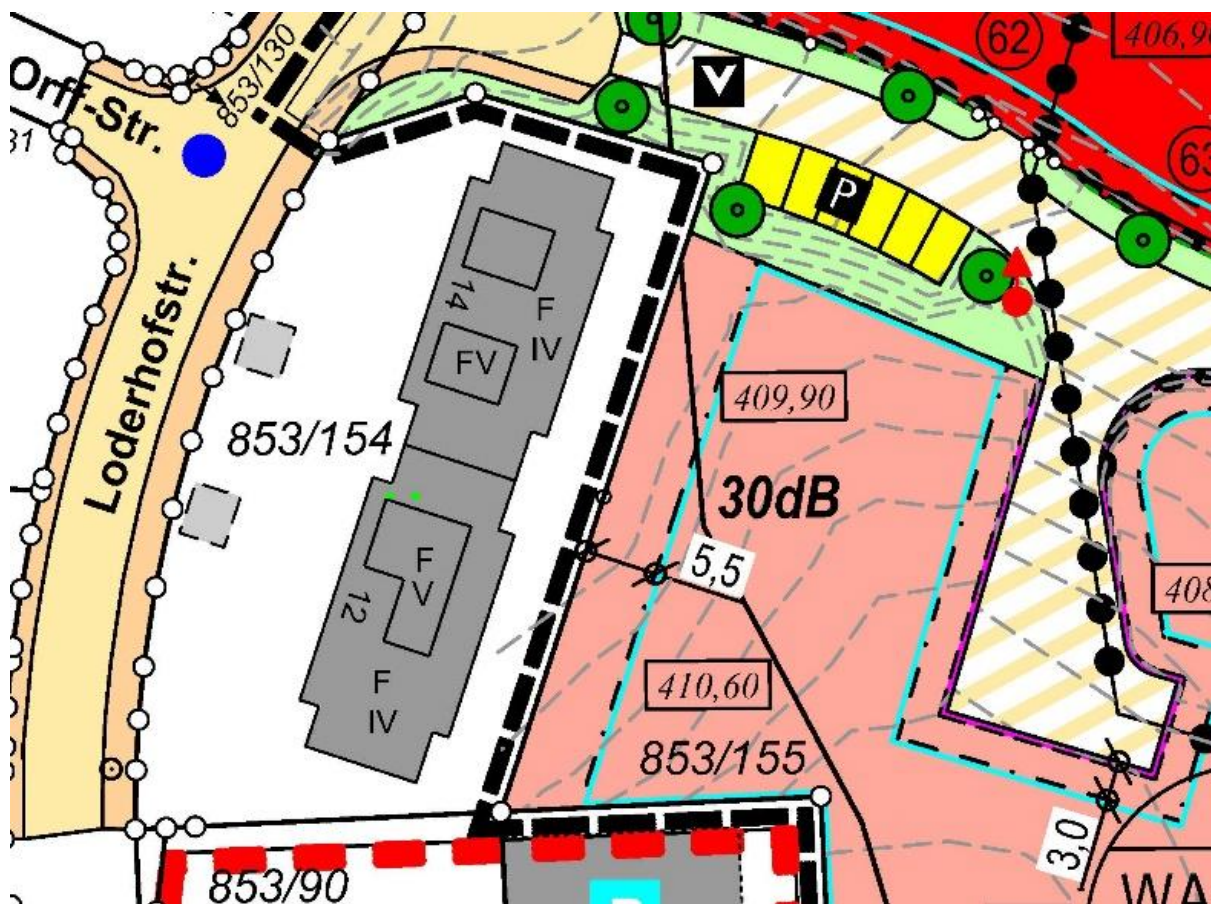


Abb. 5: südwestlicher Ausschnitt des Lageplans zum Entwurf der Bebauungsplanänderung

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 **Energiegewinnungsanlagen** 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 **auf Grund der Äußerungen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit** 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 Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss nimmt die Äußerung zur Kenntnis und behandelt sie gleichlautend wie Äußerung Nr. 1 (s. **Einzelbeschluss 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 Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss nimmt die Äußerung zur Kenntnis und behandelt sie gleichlautend wie Äußerung Nr. 1 (s. **Einzelbeschluss 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. 2**). 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 Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss des Stadtrates 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. 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) vom 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 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 mit der Bebauungsplanänderung geplante Vergrößerung der überbaubaren Flächen durch die Verschiebung der Baugrenzen soll eine flexiblere Bebauung ermöglichen.

Für die Hauptanlagen (Wohngebäude) sind die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Für eine mögliche Nachbarbebauung mit drei Vollgeschossen östlich der Anwesen Loderhofstraße 12 und 14 ist in Abb. 3 (s. Einzelbeschluss A zu Äußerung Nr. 1) beispielhaft eine Bauungsvariante dargestellt. Die Bebauung direkt an der westlichen Baugrenze, welche im Vergleich zum Vorentwurf nun mit einem Abstand von 5,50 m zur Grundstücksgrenze des Nachbargrundstückes Loderhofstraße 12 und 14 festgesetzt werden soll, hält die Abstandsfläche über das gesetzlich geforderte Mindestmaß ein, der Nachbarschutz ist somit gewährleistet. Nach allgemein üblicher Ausführung und gängiger Praxis erscheint eine Bebauung im östlichen Bereich, also nahe dem Wendehammer, jedoch attraktiver, 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. 4) im Entwurf um 5,50 m von der Grundstücksgrenze abgerückt (s. Einzelbeschluss A zu Äußerung Nr. 1 Abb. 5). Im Vergleich zu dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan stellt dies sogar eine Vergrößerung dar, da hier in diesem Bereich nur eine Tiefe der Baugrenze von 5,00 m festgesetzt ist.

Trotz großzügig angewandter Zulassung von Nachverdichtungen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen sowie durch Hinweise und Beratung Bauwilliger zu bestehenden Gebäuden ist die Nachfrage nach 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 wird in einem separaten Verfahren untersucht werden.

Der rechtskräftige 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. 5). 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 getreten städtischen Stellplatzsatzung müssen nun bei Wohnungen größer als 50 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 auf Grund der Äußerungen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit 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 Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss nimmt die Äußerung zur Kenntnis und behandelt sie gleichlautend wie Äußerung Nr. 1 (s. Einzelbeschluss 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 Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss nimmt die Äußerung zur Kenntnis und behandelt sie gleichlautend wie Äußerung Nr. 1 (s. Einzelbeschluss 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.

Des Weiteren fordert sie, 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 Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss des Stadtrates 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) vom 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. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von bis einschließlich 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet. Mit dieser Änderung wollte der Gesetzgeber eine dichtere Bebauung zulassen.

Zweck der Regelungen der BayBO zu den Abstandsflächen sind

- die Gewährleistung ausreichender Belichtung von Gebäuden,
 - die Sicherstellung einer angemessenen Belüftung,
 - die Verhinderung der Brandausbreitung zwischen Gebäuden,
 - die Sicherstellung eines angemessenen Sozialabstands zwischen benachbarten Gebäuden sowie
 - der Nachbarschutz,
- nicht jedoch die Verringerung der Verschattung.

Der Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss 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 (s. Einzelbeschluss A zu Äußerung Nr. 1 Abb. 1),
- 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 Mehrfamilienhaus-Bebauung aufweist (s. Einzelbeschluss A zu Äußerung Nr. 1 Abb. 2).

Südlich des Abgrenzungsbereiches B grenzt eine zweigeschossige Bebauung an. Da sich in diesem Bereich ein erheblicher Höhensprung 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. 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 auf Grund der Äußerungen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit vorgenommen.

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 Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss nimmt die Äußerung zur Kenntnis und behandelt sie gleichlautend wie Äußerung Nr. 1 (s. **Einzelbeschluss 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 Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss nimmt die Äußerung zur Kenntnis und behandelt sie gleichlautend wie Äußerung Nr. 1 (s. **Einzelbeschluss 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 Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss nimmt die Äußerung zur Kenntnis und behandelt sie gleichlautend wie Äußerung Nr. 1 (s. **Einzelbeschluss A**).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Anwesend:

Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss

Nachdem der Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss die Sitzungsvorlage des Baureferates vom 27.08.2026, 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:

Die Entwürfe des vom Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg ausgearbeiteten Lageplans einschließlich der Legende in der Fassung vom 10.04.2026, geändert am 01.06.2026 und 20.08.2026, und 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 und 20.08.2026, 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:

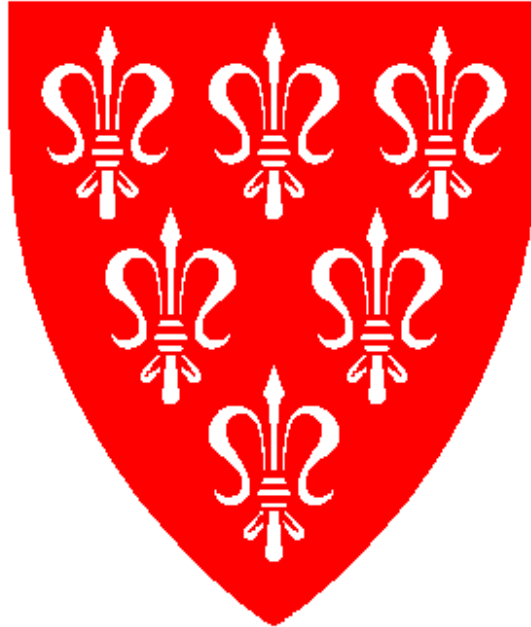
Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Anwesend:

Stadt Sulzbach-Rosenberg

Landkreis Amberg-Sulzbach
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, geä. 20.08.2026

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)	19
6. Abstandsflächen	19
7. Notwendige Stellplätze	19
8. Hauptanlagen	20
8.1 Allgemeines	20
8.2 Gestaltung	20
8.2.1 Fassaden	20
8.2.2 Dächer	20
9. Nebenanlagen	20
9.1 Allgemeines	20
9.2 Gestaltung	21
9.2.1 Garagen / überdachte Stellplatzanlagen	21
9.2.2 Sonstige Nebenanlagen	21
9.3. Einfriedungen	21
9.4 Zu- und Abfahrten der Garagen / private Verkehrsflächen / Versiegelungsgrad	22
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 **20.08.2026**

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. 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) .
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 § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190) .
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. 10 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) .
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 § 4 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190) .

- 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. 8 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)**.
- 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.

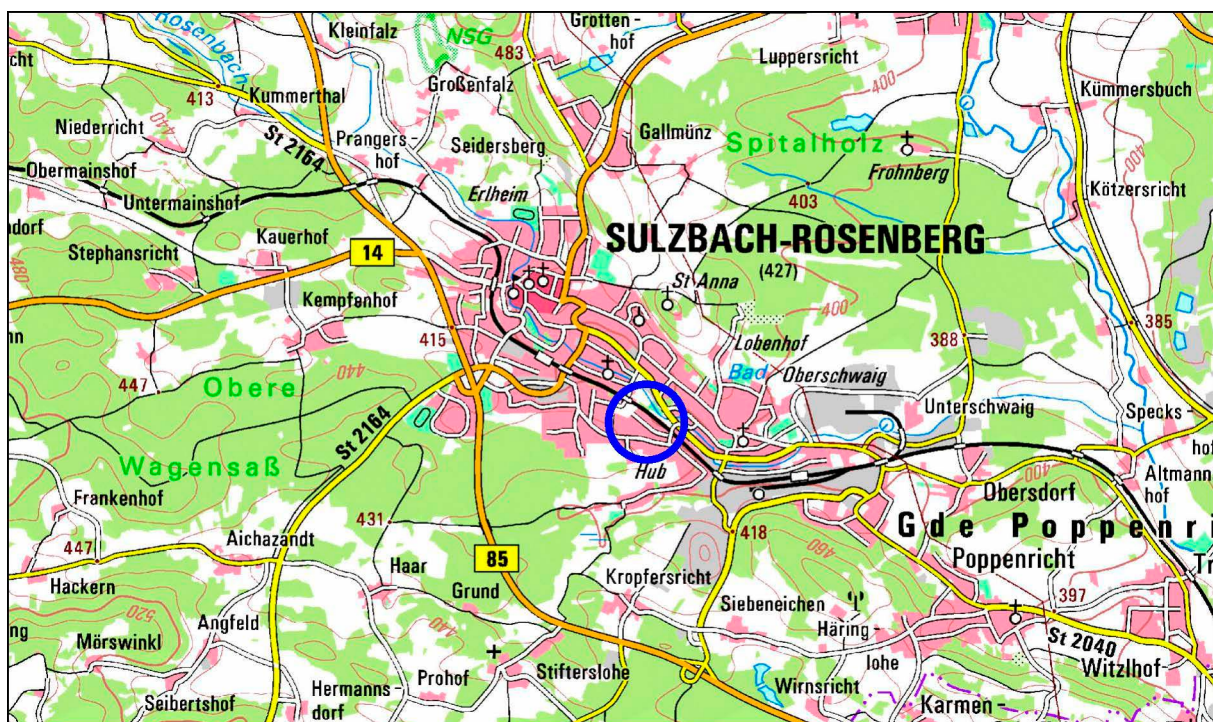


Abb. 1: Übersichtslageplan TOP Karte (ohne Maßstab)

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 Plangebiet 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 Änderungsbereiches 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.

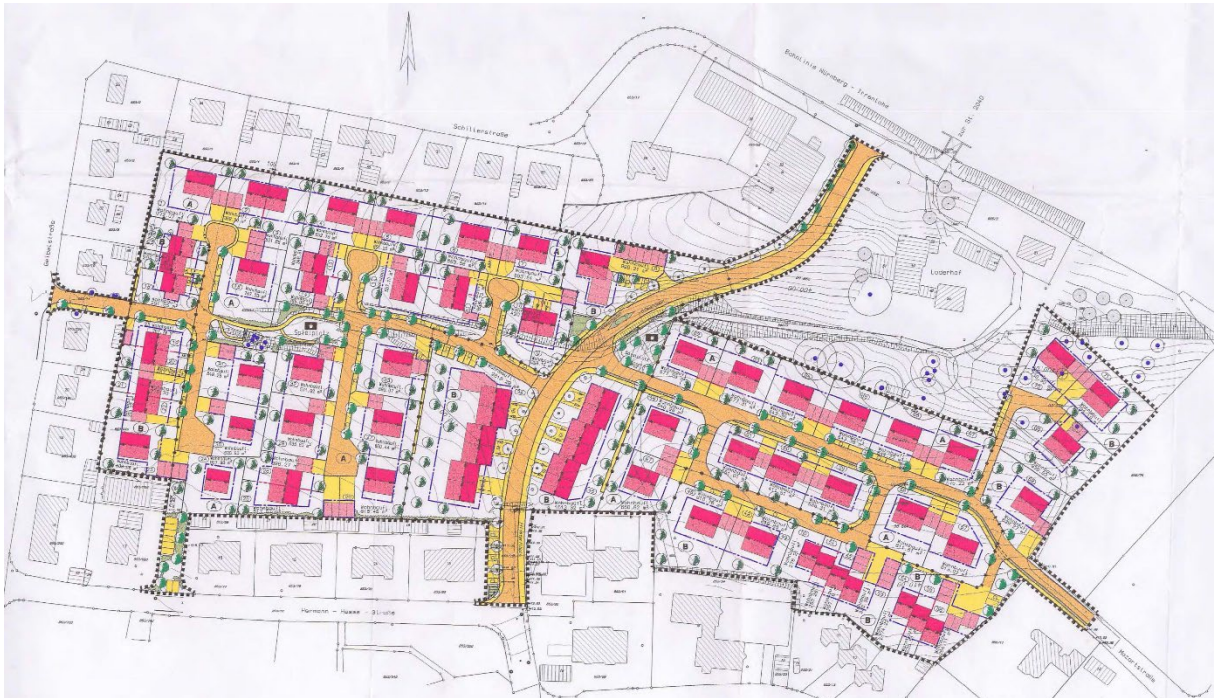


Abb. 3: Lageplan des rechtsgültigen Bebauungsplans „Loderhof BA III“ (ohne Maßstab)

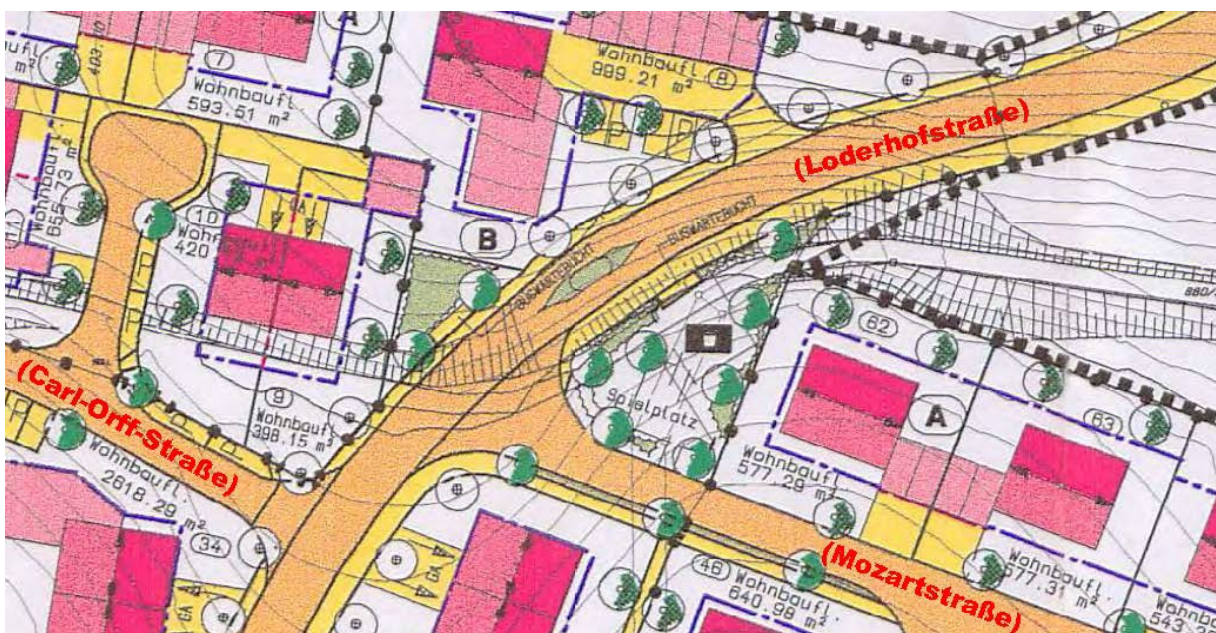


Abb. 4: Ausschnitt Mitte im Bereich der Loderhofstraße aus dem Lageplan des rechtsgültigen Bebauungsplans „Loderhof BA III“ (ohne Maßstab)

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.

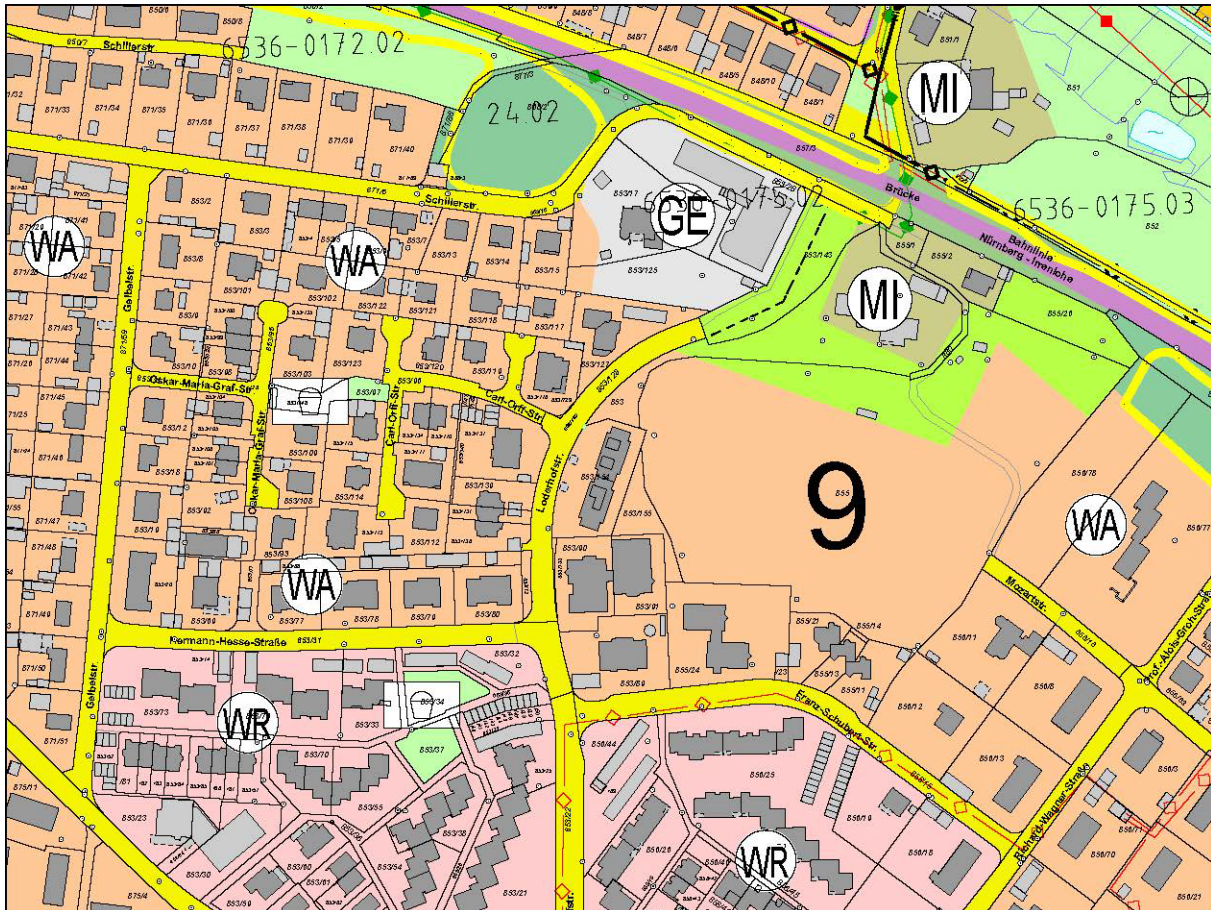


Abb. 5: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan (ohne Maßstab)

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 bahnabgewandten 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, überdachte Stellplatzanlagen und Nebenanlagen als Gebäude dürfen in allen Abgrenzungsbereichen nur in eingeschossiger Bauweise (ein Vollgeschoss - I nach PlanZV) errichtet werden.

* Nach Art. 83 Abs. 6 BayBO gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO fort, wonach Vollgeschosse Geschosse sind, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche, gelten als Vollgeschosse.

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

Um einen Einmauerungseffekt der Bauparzellen und insbesondere entlang der Erschließungsstraßen zu vermeiden sowie eine Eingrünung gemäß der Grünordnung (s. Nr. 17) zu erreichen, dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine Gebäude und andere bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, errichtet werden, auch nicht Gebäude, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

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. **Geneigte Dächer dürfen nur mit einer Dachneigung bis max. 45° errichtet werden.** 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 Grundschatzes 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).

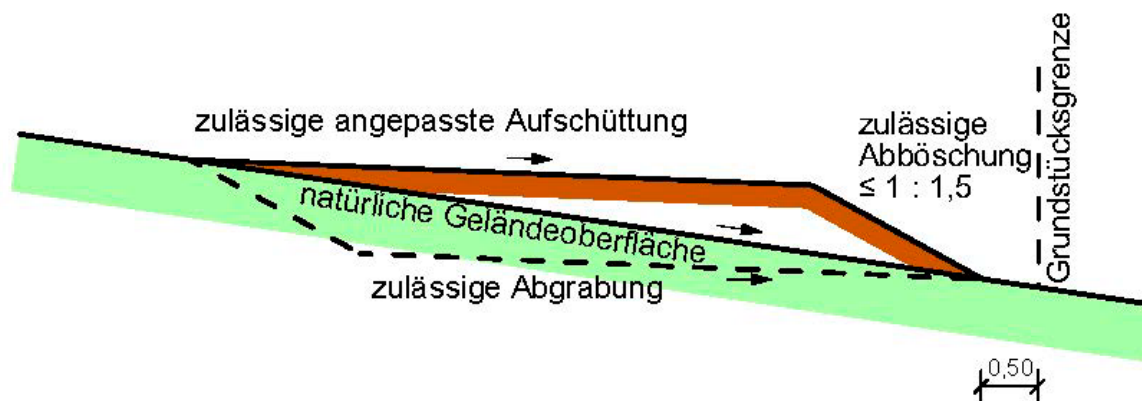


Abb. 6: Beispiel zulässige Aufschüttung/Abgrabung und Böschungswinkel.

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.

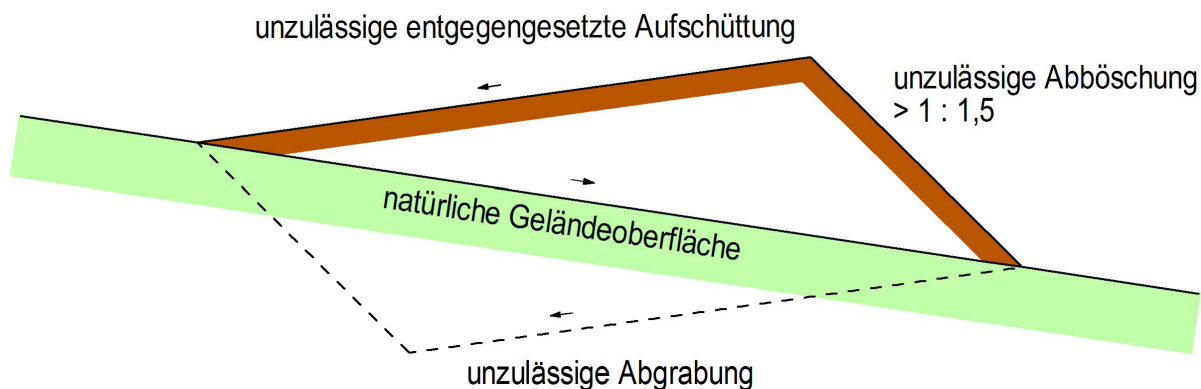


Abb. 7: Beispiel unzulässige Aufschüttung/Abgrabung und Böschungswinkel.

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 einen Abstand von mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze einhalten (s. Abb. 8).

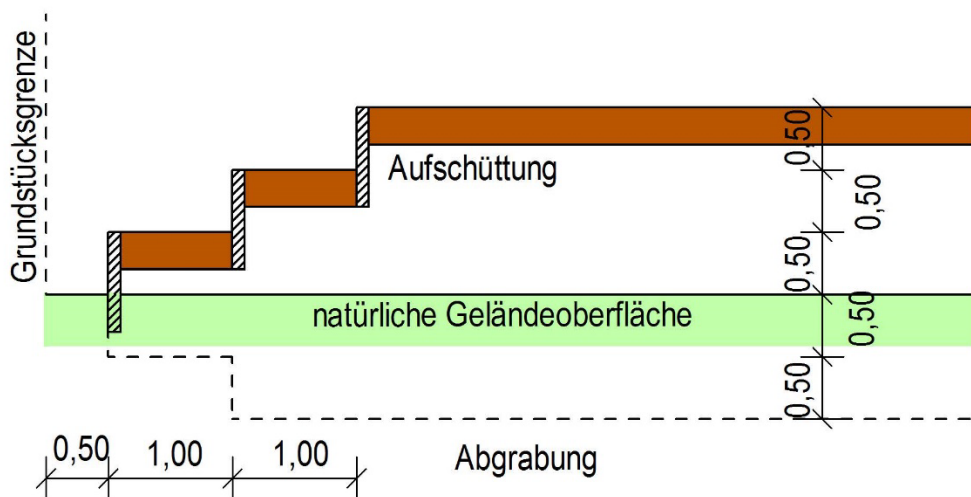


Abb. 8: Beispiel zulässige Stützmauern für Aufschüttung und Abgrabung.

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).

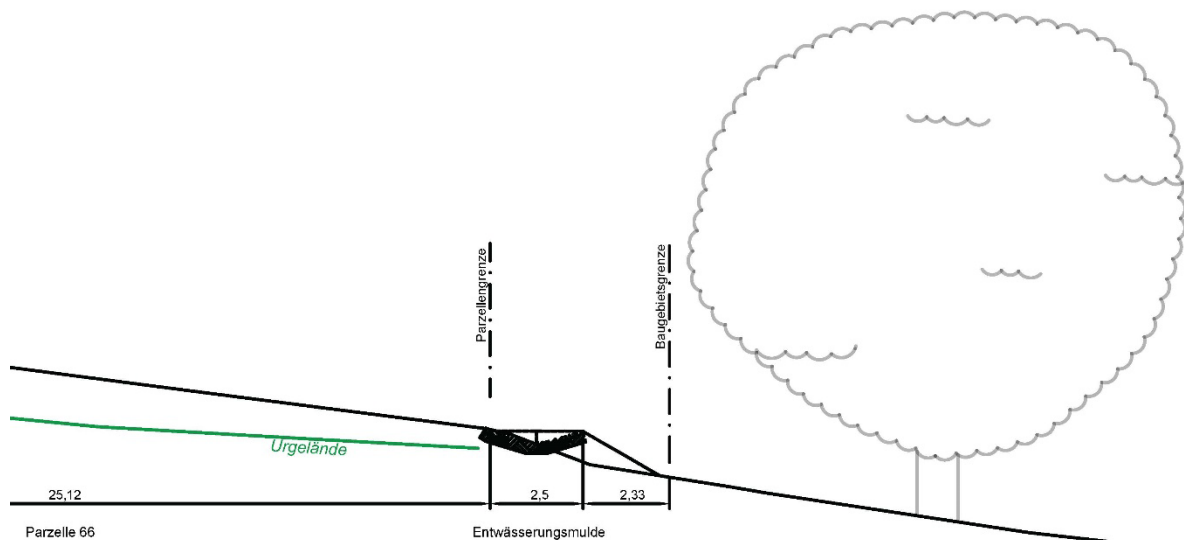


Abb. 9: Schnitt C-C Entwässerungsmulde

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 Parzelleninhaber 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

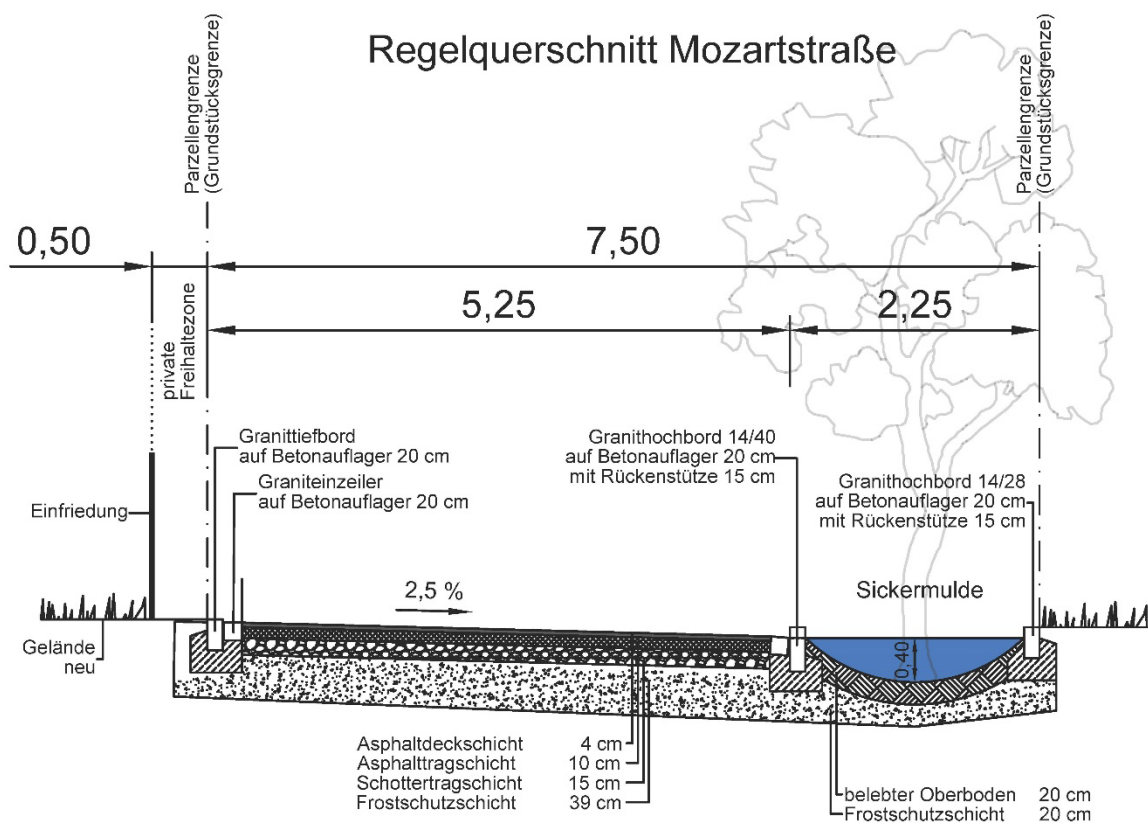
Die Flächen des Wohngebiets liegen auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zeitweilige Geruchs- und Staubemissionen sowie Lärm, die bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nachbarflächen auftreten, sind von den Anwohnern hinzunehmen.

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 verspiegelm 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.

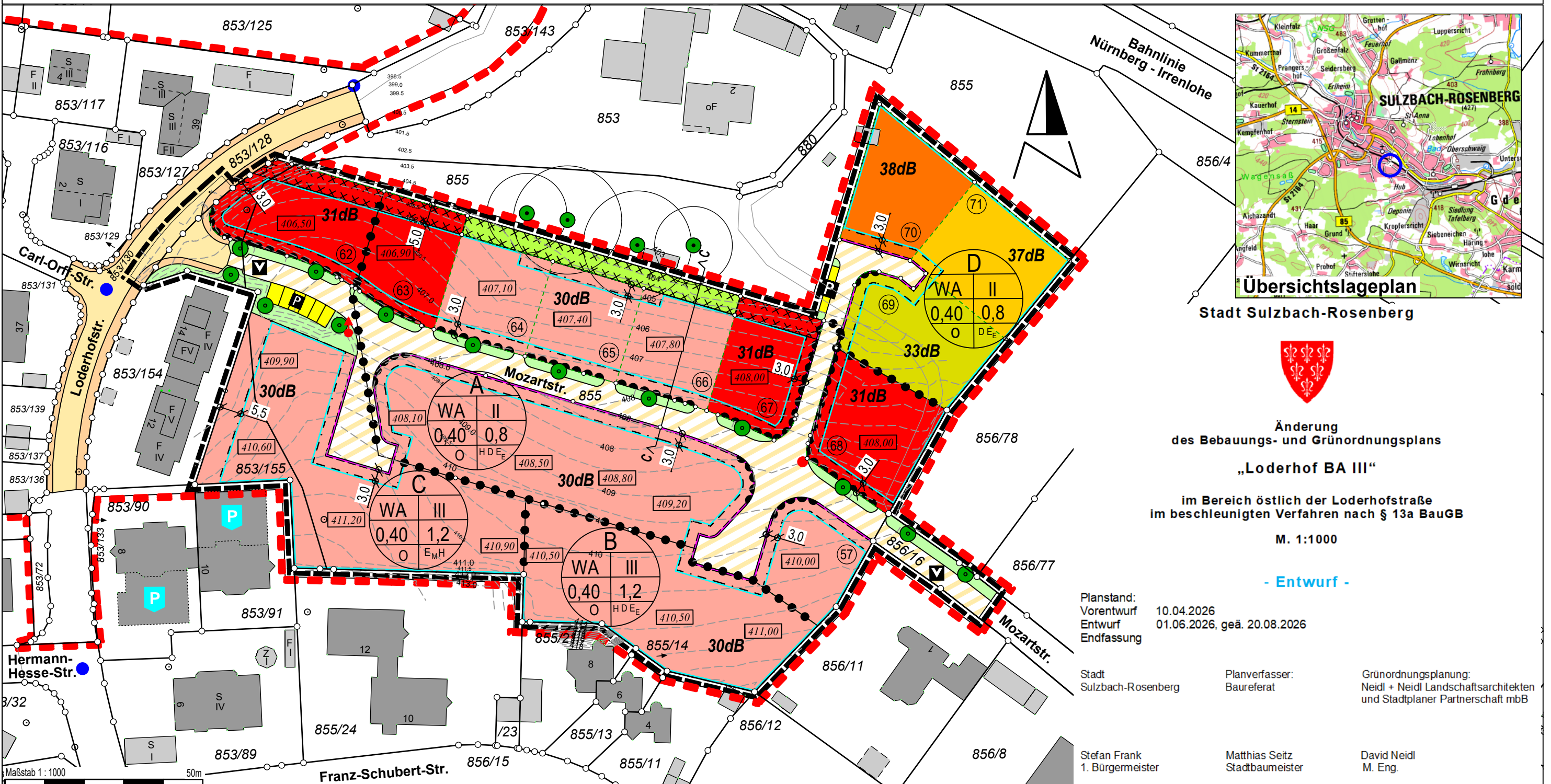
- i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

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 (Höhenrichtlinien) 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



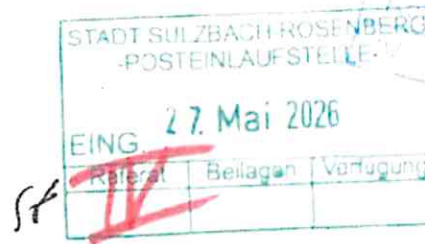
Anlage 2

Nr. 1

Sulzbach-Rosenberg, den 25.05.2026

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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 :

[REDACTED] des Grundstücks mit der Flummer 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.

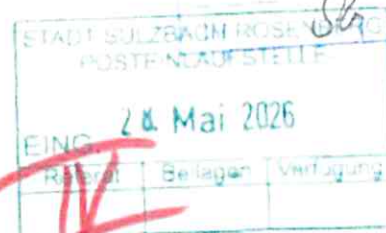
Dies begründet sich durch folgende Punkte:

- 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

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 :

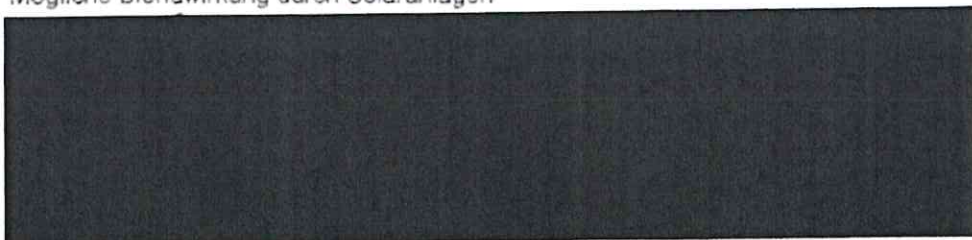
des Grundstücks mit der Flurnummer 853/154 (Loderhofstraße) und
in 92237 Sulzbach-Rosenberg.

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:

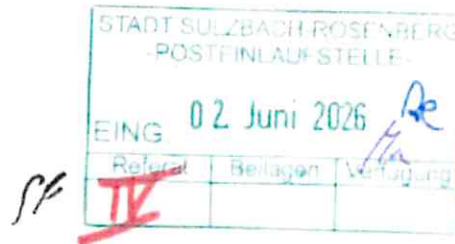
- Erhöhung der maximal zulässigen Vollgeschosse im östlichen Teil des Abgrenzungsbereichs C von bisher zwei (II) auf drei (III) Vollgeschosse
 - Änderung der Bauweise durch die Zulassung von Mehrfamilienhäusern im Abgrenzungsbereich C
 - Vergrößerung der überbaubaren Flächen durch die Verschiebung von 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

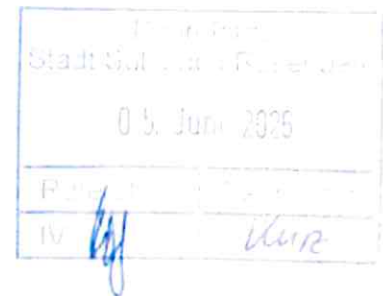
Stellungnahme

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* ✓

**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:

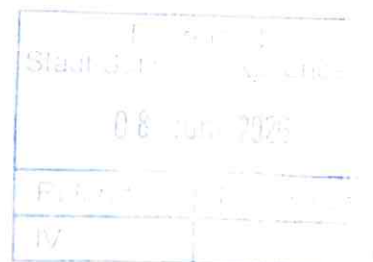
Unsere Wohnqualität wird insbesondere durch eine erdrückende Wirkung zum Nachbarhaus eingeschränkt. Zudem befürchte ich eine erhebliche Wertminderung des Wohneigentums.

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
- 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:

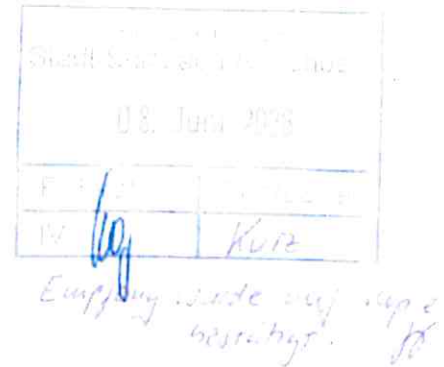
Unsere Wohnqualität wird insbesondere durch eine erdrückende Wirkung zum Nachbarhaus eingeschränkt. Zudem befürchten wir eine erhebliche Wertminderung des Wohneigentums.

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	Wiese

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:

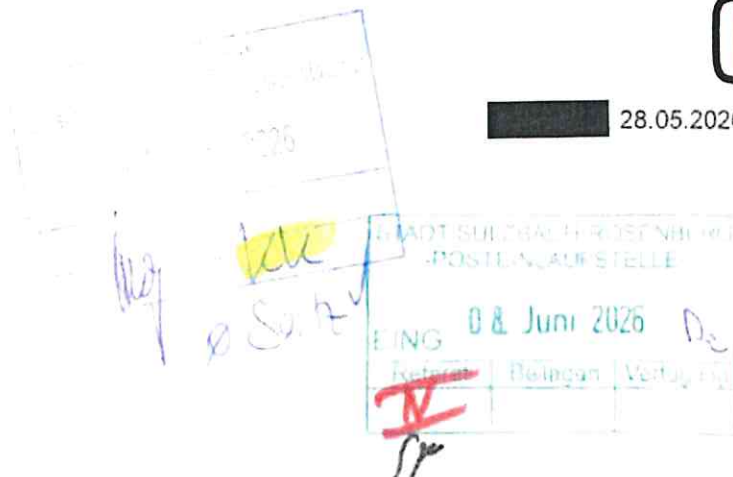
Ich bitte Sie, meine Bedenken im weiteren Verfahren zu prüfen und den Bebauungsplan entsprechend zu überarbeiten, um die berechtigten Interessen der Anwohner zu wahren. Von den weiteren Planungen und dem Abwägungsbeschluss erwarte ich eine entsprechende Benachrichtigung.

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

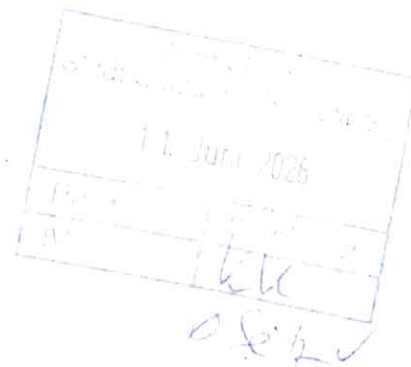
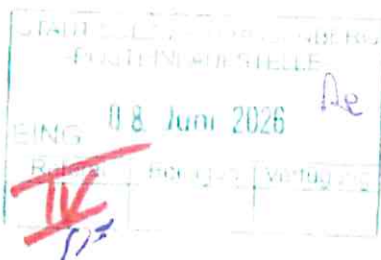
Mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ bin ich deshalb nicht einverstanden.

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



.....