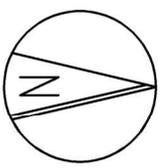


REFERAT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUEN  
 Stadtplanungsamt Amberg / Vorlage 005/0215/2020 / Anlage 4 / Seite 1  
 Bebauungsplan **AM 152 "Kindertagesstätte Winterstraße"**  
 Bearbeitet von: Clemens Schütz / Fassung vom: 11.11.2020  
 Maßstab: 1:1000



# A Planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften

## 1. Geltungsbereich Bebauungsplan



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## 2. Art der baulichen Nutzung und Gemeinbedarfsflächen



2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.



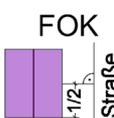
2.2 Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Kindertagesstätte

## 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die GRZ beträgt im WA maximal 0,4.



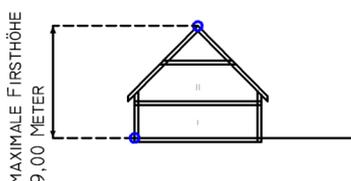
3.2 Geschossigkeit:  
Es sind 2 oberirdisches Geschosse zulässig.  
Hauptbaukörper sind zwingend gemäß der jeweils angegebenen, zulässigen Geschossigkeit zu errichten. Untergeordnete Anbauten mit maximal 1/3 der Gebäudegrundfläche dürfen eingeschossig ausgeführt werden.



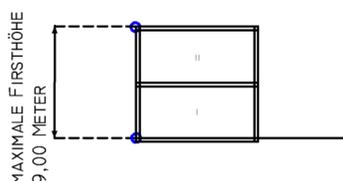
3.3 Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss darf nicht mehr als 0,25 m über Straßenoberkante liegen. Es ist die Straßenoberkante heranzuziehen, von der aus das Baugrundstück fahrtechnisch erschlossen wird. Gemessen wird von der Erschließungsstraße im rechten Winkel bis zur Mitte des Gebäudes (siehe Grafik).

3.4 Maximale Firsthöhe:  
Die maximale Firsthöhe beträgt 9 m gemessen ab FOK im ersten Vollgeschoss.

WA: SD mit II Vollgeschossen  
DN = 30°-45°  
max. Firsthöhe 9 m  
OK EG FFB > 0,25 m über Straße



Gemeinbedarfsfläche:  
FD mit II Vollgeschossen  
DN = 0°-7°  
max. Firsthöhe 9 m  
OK EG FFB > 0,25 m über Straße

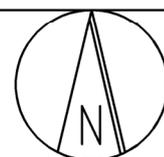


## 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Höchstzulässige Anzahl der Wohnugen

4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



4.2 Baugrenze



- 4.3 Im WA sind je Einzelhaus maximal 3 Wohnungen zulässig.
- 4.4 Überdachte Nebenanlagen (zum Beispiel Gartenhaus, Pavillon, Sauna ...) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von maximal 12 m<sup>2</sup> zulässig. Dies gilt nicht für die Gemeinbedarfsfläche.
- 4.5 Eingeschossige Wintergärten (auch zum dauerhaften Aufenthalt), Terrassen und Terrassenüberdachungen im direkten Anschluss an das Hauptgebäude sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von maximal 12 m<sup>2</sup> zulässig.

## 5. Stellung der baulichen Anlagen



Die Firstrichtung ist zwingend gemäß den im Plan dargestellten Gebäudevorschlägen auszuführen. Bei der Gemeinbedarfsfläche mit dem Flachdach handelt es sich um die Stellung der Hauptgebäude.

## 6. Abstandsflächen

Es gelten nicht die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung. Die Abstandsflächen werden durch die Baugrenzen geregelt.

## 7. Dächer und PV-Anlagen

### 7.1 Dächer:

Für das WA gilt:

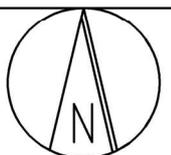
- Für Hauptgebäude sind Satteldächer oder versetzte Pultdächer mit einem maximalen Versatz von 1 Meter zulässig
- Dachneigung von 30° bis 45°.
- Die Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind einfarbig, matt mit Dachziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Das Farbspektrum umfasst Rot-, Grau- oder Brauntöne. Eine Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig.
- Dachüberstände zur Traufe maximal 0,75m und zum Giebel maximal 0,50m.
- Dachgauben und Dacheinschnitte sind mit einer Länge von maximal 1/3 der Dachlänge pro Dachseite zulässig. Ein Kniestock ist mit einer maximalen Höhe von 1 Meter zulässig (außen gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittkante untere Dachkonstruktion). Zwerchgiebel sind mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude und auf 40 % der Gebäudelänge zulässig. Er muss mindestens 0,50 Meter niedriger als der Hauptfirst liegen.
- Garagen sind eingeschossig mit Flachdach auszuführen und dauerhaft mit lebenden Pflanzen extensiv zu begrünen.

### 7.2 Dächer:

Für die Gemeinbedarfsfläche gilt:

- Für Hauptgebäude sind Flachdächer zulässig
- Dachneigung von 0° bis 7°
- Die Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind einfarbig matt mit Rot-, Grau- oder Brauntöne auszuführen. Eine Dachbegrünung oder Kieseindeckung ist ebenfalls zulässig. Dachrandeindeckungen sind matt auszuführen.
- Ein Dachüberstand ist nicht zulässig
- Eine Attika darf maximal 0,50 m hoch sein

### 7.3 PV-Anlagen sind zwingend auf mindestens 30 % der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren.



- 7.4 PV-Anlagen:  
Für das WA gilt:
- Aufständerungen sind nicht erlaubt.
  - Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Dachkante von 1 m einhalten. Dies gilt nicht für Anlagen die eine geringere Höhe als 20 cm aufweisen, gemessen von OK Dach zur OK PV-Anlage.
  - Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen dürfen bis zur Dachkante reichen.

- 7.5 PV-Anlagen:  
Für die Gemeinbedarfsfläche gilt:
- Aufständerungen von Photovoltaikanlagen dürfen maximal einen Winkel von 15 Grad und Sonnenkollektoren einen Winkel von 40 Grad aufweisen (gemessen zur Horizontalen).
  - Aufständerungen und Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Dachkante von mindestens 1 m einhalten. Dies gilt nicht bei Gebäuden mit einer Attika und bei Anlagen die eine geringere Höhe als 20 cm aufweisen, gemessen von OK Dach zur OK PV-Anlage.
  - Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen, dürfen bis zur Dachkante reichen.

## 8. Werbeanlagen, Stützmauern und Einfriedungen

- 8.1 Werbeanlagen:  
Im Baugebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und in Form von Firmenschildern bis zu einer Größe von 0,6 m<sup>2</sup> unterhalb der Traufe zulässig. Für die Gemeinbedarfsfläche gilt eine maximale Größe von 2,0 m<sup>2</sup>. Wechsellichtwerbung ist nicht zulässig. Werbebeleuchtung ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht zulässig.

- 8.2 Stützmauern:  
Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1 Meter zulässig. Zum öffentlichen Straßenraum sind Stützmauern nur mit einem Abstand von 1 Meter zur Straße zulässig. Der Abstand zwischen hintereinander liegenden Stützmauern muss mindestens 1 Meter betragen.

Einfriedungen:

Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,30 Meter zulässig. Zwischen den Grundstücken und an der hinteren Grundstücksgrenze sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 Metern zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind bei allen Einfriedungen Sockel nur in einer Höhe von bis zu 5 cm zulässig. Der Abstand zwischen Sockeloberkante und Zaun hat mindestens 10 cm zu betragen.

## 9. Öffentliche Verkehrsflächen



- 9.1 Straßenverkehrsflächen



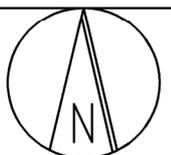
- 9.2 Straßenbegrenzungslinie



- 9.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Mülltonnensammelstelle



- 9.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Stellplätze



-  9.5 Straßenbegleitgrün
- F 9.6 Fahrbahn
- G 9.7 Gehweg
- P 9.8 Öffentliche Parkierungsfläche
-  9.9 Einfahrt

## 10. Garagen, Carport und Stellplätze



10.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

10.2 Für das WA gilt: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg (bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 16 vom 04. August 2017). Hintereinander liegende Stellplätze können angerechnet werden, wenn sie derselben Wohneinheit dienen.

Für die Gemeinbedarfsfläche gilt: Es sind mindestens 15 Stellplätze herzustellen.

10.3 Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,50 Meter zur Straßenbegrenzungslinie einhalten und dürfen maximal 7,00 x 6,50 Meter groß sein.

10.4 Stellplatzflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Bei fugenlos verlegtem Pflaster ist ein Nachweis zur Durchlässigkeit zu erbringen.

## 11. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Abfalllagerung, Führung von Leitungen



11.1 Fläche für die Abwasserbeseitigung

11.2 Telekommunikationsleitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu führen.

## 12. Grünordnung, Natur und Landschaft

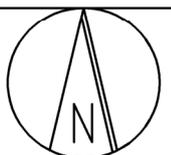


12.1 Öffentliche Durchgrünung des Wohngebietes entlang der Erschließungsstraßen erfolgt durch Pflanzung von Bäumen sowie Ansaat mit geeignetem standortgerechtem Saatgut bzw. Pflanzung von bodendeckenden Gehölzen und Stauden.



12.2 Privat zu pflanzender Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14/16 cm. Die Lage ist nicht bindend jedoch die Anzahl innerhalb der einzelnen Bauparzelle.

12.3 Erhaltung und Schutz von Bäumen:  
Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Amberg in der jeweils aktuellen Fassung.



- 12.4 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche, mit Ausnahme der zu befestigten Flächen für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sind mit Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Schottergärten sind nur auf 5 % der Grundstücksfläche zulässig.
- 12.5 Bei der Auswahl von Bäumen und Hecken ist bei mindestens 70 % der Pflanzen auf die Verwendung von heimischen Gehölzarten zu achten.

### 13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 13.1 Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB:  
Den Eingriffen wird eine Ausgleichsfläche von 4.040 m<sup>2</sup> zugeordnet.  
Entwicklungsziel: Entwicklung einer Magerwiese  
Die Ausgleichsflächen befinden sich auf Flurnummer 873/4 der Gemarkung Trasselberg. Die graphische Darstellung der Sammelausgleichsfläche mit Flächenabgrenzung und Beschreibung der Einzelmaßnahmen ist im Umweltbericht aufgeführt.

## B Hinweise

### Bauausführung des Kellers

Es wird empfohlen, bei Bauvorhaben im Zuge einer Baugrunduntersuchung die Standsicherheit und die Bodenverhältnisse zu überprüfen. Wenn diese ergibt, dass die hydrogeologischen Verhältnisse im Baugebiet bei einer Bauwerksgründung ein Anschneiden von grundwasserführenden Schichten erzeugen, wird die Bauausführung des Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise („weiße Wanne“) empfohlen. Das Einleiten von Drainagewasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet.

---

vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Bauparzellennummer



Gebäudevorschlag

