



AMBERG

## **Bebauungsplan Amberg 141**

### **„Mosacherweg Ost II“**

#### **Entwurf zur Begründung**

in der Fassung vom

24.02.2021

Bearbeiter: Patrick Wenzlow / Andrea Tomaschek

Referat für Stadtentwicklung und Bauen

-Stadtplanungsamt-

Hinweis: Der Umweltbericht zum Bebauungsplan gemäß § 2a Nr. 2 BauGB i. d. F. vom 24.02.2021  
ist Bestandteil dieser Begründung.

## Inhalt

|       |                                                                                                                         |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Erfordernis der Planaufstellung .....                                                                                   | 1  |
| 2.    | Ziele und Zwecke der Planung .....                                                                                      | 2  |
| 3.    | Räumlicher Geltungsbereich .....                                                                                        | 3  |
| 4.    | Planverfahren .....                                                                                                     | 4  |
| 5.    | Ausgangssituation .....                                                                                                 | 4  |
| 5.1.  | Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet .....                                                                            | 4  |
| 5.2.  | Städtebaulicher Bestand .....                                                                                           | 9  |
| 5.3.  | Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet .....                                                                    | 11 |
| 6.    | Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz .....                                        | 11 |
| 7.    | Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung .....                                                              | 12 |
| 8.    | Begründung der Festsetzungen .....                                                                                      | 15 |
| 8.1.  | Art der baulichen Nutzung .....                                                                                         | 15 |
| 8.2.  | Maß der baulichen Nutzung .....                                                                                         | 16 |
| 8.3.  | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baul. Anlagen, Abstandsflächen..                                 | 18 |
| 8.4.  | Stellplätze, Garagen mit Einfahrten und Nebenanlagen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen                                  | 18 |
| 8.5.  | Festsetzung der Höhenlage .....                                                                                         | 20 |
| 8.6.  | Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen .....                                                             | 22 |
| 8.7.  | Verkehrsflächen .....                                                                                                   | 23 |
| 8.8.  | Flächen für Ver- und Entsorgung .....                                                                                   | 24 |
| 8.9.  | Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich Regenrückhaltung .....                                      | 25 |
| 8.10. | Öffentliche Grünflächen .....                                                                                           | 26 |
| 8.11. | Flächen für Immissionsschutzanlagen und -vorkehrungen und bauliche und technische Immissionsschutzvorkehrungen .....    | 27 |
| 8.12. | Anpflanzung Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für die Bepflanzung und den Erhalt ..... | 30 |
| 8.13. | gestalterische Festsetzungen .....                                                                                      | 32 |
| 8.14. | Einfriedungen .....                                                                                                     | 37 |
| 9.    | Auswirkungen und Maßnahmen .....                                                                                        | 38 |
| 9.1.  | Städtebau .....                                                                                                         | 38 |
| 9.2.  | Verkehrsanlagen .....                                                                                                   | 38 |
| 9.3.  | Altlastenflächen .....                                                                                                  | 38 |
| 9.4.  | Immissionsschutz .....                                                                                                  | 38 |
| 9.5.  | Grünordnung, Ausgleichsflächen für Boden, Natur und Landschaft .....                                                    | 38 |
| 9.6.  | Gewässer, Wasserwirtschaft .....                                                                                        | 38 |

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS FÜR FACHBEGRIFFE

---

|            |                                                                                      |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| ABSP       | Arten- und Biotopschutzprogramm                                                      |
| BauGB      | Baugesetzbuch                                                                        |
| BauNVO     | Baunutzungsverordnung                                                                |
| BayBO      | Bayerische Bauordnung                                                                |
| BayStrWG   | Bayerisches Straßen- und Wegegesetz                                                  |
| BayVGH     | Bayerischer Verwaltungsgerichtshof                                                   |
| BVerwG     | Bundesverwaltungsgericht                                                             |
| BImSchG    | Bundesimmissionsschutzgesetz                                                         |
| BMZ        | Baumassenzahl                                                                        |
| BVerwG     | Bundesverwaltungsgericht                                                             |
| DIN 18005  | „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1                                                   |
| EEK<br>GMA | Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg vom April 2011, erstellt durch die |
| GMA        | Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München                             |
| GE         | Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO                                                        |
| GRZ        | Grundflächenzahl                                                                     |
| RRB        | Regenrückhaltebecken                                                                 |
| SO         | Sondergebiet nach § 11 BauNVO                                                        |
| TA Lärm    | Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm                                           |
| TA Luft    | Technische Anleitung zur Reinhaltung von Luft                                        |
| VK         | Verkaufsfläche                                                                       |
| WA         | allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO                                               |

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Amberg sieht es als notwendig an, mit diesem Bebauungsplan Wohnraum am östlichen Stadtrand auf dem Gelände eines ehemaligen Gartenbaubetriebes zu schaffen. Die Stadtbau Amberg GmbH als Tochterfirma der Stadt Amberg beabsichtigt, ein solches neues Wohngebiet am östlichen Stadtrand Ambergs zu errichten. Alle sich im Geltungsbereich befindenden Flächen wurden von der Stadtbau Amberg GmbH erworben.

Das Gebiet ist derzeit nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen, hier ist eine Wohnbebauung nicht genehmigungsfähig. Um das Plangebiet als Wohngebiet nutzen zu können, ist somit ein Bebauungsverfahren notwendig.

Die Stadt Amberg hat aufgrund der seit längerer Zeit stagnierenden, teilweise bereits geringfügig rückläufigen Einwohnerzahl keinen großen Wohnflächenbedarf mehr. Der zusätzliche Wohnflächenbedarf ist weitgehend auf die immer noch zunehmenden Einpersonenhaushalte (zusätzlich ca. 300-350 Wohneinheiten bei Trendfortschreibung), auf die dauerhafte Flüchtlingsunterbringung (Nachfrage besonders in einem Oberzentrum wie Amberg) und den Aufbau des Landesamtes für Pflege sowie zweier Behördenverlagerungen zurückzuführen. Rechnerisch wäre dieser Bedarf durch die Nutzung aller erschlossenen Baulücken, Leerstände und Unternutzungen vollständig zu decken.

Tatsächlich ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von Baulücken gerade in jüngster Zeit äußerst gering, da, zusätzlich zur Reservierung von Bauplätzen für Angehörige, wegen der „Zinslosigkeit“ eine Flucht in Sachwerte wie Grundstücke oder „Betongold“ zu beobachten ist. Von 60 in den letzten drei Jahren vom Stadtplanungsamt für Bauwillige empfohlenen Baulücken wurden nur drei Bauparzellen an die Interessenten verkauft, zwei weitere von den Eigentümern selbst genutzt. Für viele leerstehende Wohnhäuser werden so hohe Preise verlangt, dass für lange Zeit keine Nachnutzung zu erreichen ist. Außerdem entsprechen fast alle Alt-Immobilien nicht dem Stand der Technik (insbesondere hinsichtlich der Dämmung, Heizung, Solarnutzung und sonstiger Installationen) und finden in diesem Zustand selten Interessenten, meistens erst nach entsprechenden Sanierungen bzw. Modernisierungen, bei welchen ein erheblicher Nachholbedarf besteht.

Bei einer überwiegenden Nachfrage im Eigenheimbereich (neben dem Geschoßwohnungsbau für Flüchtlinge und andere Bedürftige) muss, unter Annahme einer ca. 10-prozentigen Nutzung von Baulücken in den nächsten 10 Jahren, einer mäßigen Flüchtlingsentwicklung und einer Unterbringung von 80 % der Beschäftigten des Landesamts für Pflege und der anderen Behörden, von einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf über die rechtskräftigen Bebauungspläne hinaus von netto mindestens ca. 18 ha in der Stadt Amberg ausgegangen werden.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Geltungsbereich umfasst derzeit einen ehemaligen Pflanzenhof und Landwirtschaftliche Flächen. Durch die Ausweisung des Wohngebiets werden 41 Bauparzellen für 4-5 Geschosswohnungsbauten (je 10 Wohneinheiten) und 38 Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften (je 3 Wohneinheiten in den Gebieten A und C und D) geschaffen.

Zur Straße AM 30 wird im Plangebiet eine Lärmschutzwand errichtet. Diese wird angleichend an die Grünstruktur am Ortsrand begrünt und kann als Lebensraum für kleinere Lebensformen (Vögel, Insekten, Reptilien,...) dienen. Die Begrünung soll mit heimischen Pflanzungen erfolgen. Die Lärmschutzwand ist auf Grund der starken Schallemission der Straße AM 30 notwendig, um das Plangebiet nutzen zu können.

Im Süden des Plangebiets an der Straße Mosacherweg entsteht ein Regenrückhaltebecken, dieses ist auf Grund der Hanglage des Gebiets zwingend am topografisch tiefsten Punkt zu errichten.

Die Erschließung erfolgt ebenfalls im Süden über die Straße Mosacherweg. Dies ist die einzige Möglichkeit das Gebiet effektiv und ohne größere Probleme zu erschließen.

Die Straßen- und Gebäudestrukturen orientieren sich an den gegebenen natürlichen Höhenlinien. Dadurch werden die Topografie und das Relief des Plangebietes deutlich hervorgehoben und städtebaulich genutzt.

Im Zentrum werden Einfamilien- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen zulässig. Am nördlichen Ende des Plangebietes werden Geschosswohnungsbauten mit drei Vollgeschossen erlaubt. Die Geschossigkeit der Gebäude orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten, dies dient zum einem dem Lärmschutz und zum anderen der städtebaulichen Einfügung. Zwecks der Ortsrandlage und dem Einfügen in die Umgebung sind ein Pflanzgebot und die Begrünung von Carport- und Garagendächern zwingend notwendig.



Topographische Verhältnisse des Plangebietes  
Mosacherweg (Stand 2020)

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am Ende des Mosacherweges, am östlichen Stadtrand.

Westlich wird es begrenzt durch den Bebauungsplan AM 56 „Am Mosacherweg“, im Süden liegen der Mosacherweg und eine kleine Fläche des AM 6C „Mosacherweg Ost“. Die Fläche des AM 6C, ein Bolzplatz, welcher bereits andern Orts errichtet wurde, wird im Zuge dieses Bebauungsplans Verfahren überplant. Im Osten wird das Plangebiet von der AM 30 begrenzt, nördlich schließt Ackerland an.

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke: 210/1, 216, 217, 218 und 219 und die Teilflurstücke 1669/3 und 210 Gemarkung Gärnersdorf. Insgesamt hat das Gebiet eine Größe von circa 5,12 ha.

Die Umriss und die Größe des Gebietes bemessen sich an den von der Stadtbau Amberg GmbH erworbenen Flurstücken. Die Flurstücke mit den Nummern 210/1, 216, 217 und 218 befinden sich vollständig im Besitz der Stadtbau Amberg GmbH. Bei Flurstück Nr. 219 verfügt die Stadtbau Amberg GmbH über das Erbbaurecht. Flurstück 210 befindet sich ebenfalls im Besitz der Stadtbau Amberg GmbH mit Ausnahme einer bereits bebauten Parzelle auf diesem Flurstück. Diese befindet sich in Privatbesitz. Das Teilflurstück Nr. 1669/3 liegt im Besitz der Stadt Amberg.



Kataster des Plangebietes (Stand 2020)

## 4. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Im Parallelverfahren wird die 138. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 28.01.2019 begonnen.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlossen.

Die Bekanntmachung erfolgte mit dem Amtsblatt vom 15.02.2019

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 25.02.2019 bis zum 25.03.2019, die der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ebenfalls vom 25.02.2019 bis zum 25.03.2019.

Anschließend wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans an die Belange der Öffentlichkeit und der Behörden angepasst, ein Lärmgutachten und ein Versickerungsgutachten wurden durchgeführt.

## 5. Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich östlich des Wohngebiets AM 56 „Am Mosacherweg“. Im Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Flächen und Flächen eines ehemaligen Gärtnereibetriebs. In diesem Kapitel werden umweltbezogenen Inhalte nicht aufgeführt, da die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht in einer zusammenfassenden Form dargelegt werden. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### 5.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

#### 5.1.1. Landes- und Regionalplanung

##### *Landesentwicklungsprogramm Bayern*

Es wird bei den Festlegungen zwischen Zielen (Z) und Grundsätzen (G) unterschieden. Ziele sind verbindliche Vorgaben für die Gemeinden, die Bauleitpläne sind diesen Zielen anzupassen. Die im LEP aufgeführten Grundsätze sind dagegen nicht verbindlich, sie sind aber in der Abwägung mit einzubeziehen. Folgende relevanten Themen des LEP betreffen das Plangebiet:

**(G)** *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden durch:*

- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung*
- *die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien*
- *den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.*

Im Bebauungsplan sind PV-Anlagen zwingend auf mindestens 30 % der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren. Alternativ zu den PV-Anlagen kann eine Dachbegrünung auf mindestens 80 % der Dachfläche errichtet werden.

Durch diese Alternative und durch die Festsetzung, dass gebäudeartige Nebenanlagen und die Lärmschutzwand zu begrünen sind, werden Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid geschaffen. Die Festsetzung eines Pflanzgebotes verbessert die Ökobilanz und stellt ebenfalls Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid dar.

**(G)** *In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.*

Das Plangebiet befindet sich in einem „ Kaltluftentstehungsgebiet mit hohem Ausgleichspotenzial für das Siedlungsgebiet“.

Das Plangebiet besteht momentan aus einem Gartenbaubetrieb und zum Großteil aus Ackerfläche. Die Kaltluftentstehungsgebiete auf Ackerflächen funktionieren nur nachts. Dagegen erhitzen sie sich tagsüber sehr stark. Vegetation lässt durch Transpiration Kälte entstehen.

Die geplante Bebauung des Gebietes sieht keinen hohen Versiegelungsgrad vor. Durch die Nutzung des Großteils des Gebietes als Gärten für die Einfamilienhäuser ist kein großer Eingriff in das Kaltluftentstehungsgebiet zu erwarten. Das Pflanzgebot, die begrünten Nebenanlagen, sowie die begrünte Lärmschutzwand sollen eventuelle Einwirkungen abmildern bzw. verhindern.

Die Versiegelung von Flächen soll durch eine Grundflächenzahl von 0,4 und dass Einfahrten, Gehwege ohne straßenbegleitende Funktion und Pflegewege aus versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen) herzustellen sind, weiterhin geregelt werden.

**(G)** *Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

Nach ABSP ist der Boden nur mit Verzicht auf Pestizide, Gülle etc. zu bewirtschaften. Es existiert ein hohes Gefährdungsrisiko für das Grundwasser. Die Aufhebung der Landwirtschaft ist empfehlenswert und wird umgesetzt.

**(G)** *Tiefengrundwasser soll besonders geschont und nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigenschaften notwendig sind.*

Durch die Aufhebung des Ackerbaus und Gartenbaubetriebs wird das Risiko für die Kontaminierung des Grundwassers, durch Dünger und Pestiziden Schutzmittel Eintrag, stark dezimiert bis aufgehoben.

### **Regionalplan Oberpfalz Nord**

**(G)** *Ein dichtes Radwegenetz soll geschaffen werden.*

Der Landwirtschaftliche Weg an der Straße Am 30 bleibt erhalten. Dieser wird momentan auch von Fahrradfahrern genutzt. Durch das Aufheben eines Teils der Landwirtschaft wird das Gefahrenpotenzial auf diesem Weg verringert. Der Weg wird im Bebauungsplan auch als Radweg eingeplant.

**(G)** *Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.*

Für das Gebiet existieren folgende günstige Voraussetzungen:

1. Das Plangebiet besitzt eine gute Infrastruktur Anbindung
2. Durch die Straßen- und Häuserstruktur wird die Topographie und das Relief besser herausgebildet und städtebaulich eingegliedert.
3. Indem Plangebiet selbst existieren Möglichkeiten zur Naherholung.
4. Durch die Planung wird eine Grünstruktur am Ortsrand mit Aufenthaltsqualität geschaffen. Diese kann der Naherholung dienen. Ebenfalls bindet sie die Stadt mehr mit der umgebenen Landschaft ein und hebt dadurch eine scharfe Kante Stadt-Landschaft auf. Wenn diese Kante vorhanden ist wird sie oft als ein zu starker Kontrast wahrgenommen und bildet daher einen städtebaulichen Missstand.

**(G)** *Im Umland des Oberzentrums Amberg soll auf die Ordnung der Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. Die Siedlungstätigkeit soll möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden.*

Vom Plangebiet ist eine schnelle Infrastrukturverbindung zum Stadtkern und nach außen gegeben.

**(G)** *In Räumen mit größerem Siedlungsdruck, wie im Kooperationsraum Stadt- Umland-Amberg/Sulzbach-Rosenberg, soll die Wohnfunktion geeigneter Siedlungseinheiten erhalten und verbessert werden. Auf eine Verbesserung des Wohnwertes und des Wohnumfeldes soll hingewirkt werden.*

Angrenzende Wohngebiete erhalten eine vernünftige Grünstruktur am Ortsrand mit Aufenthaltsqualität und einen mitnutzbaren Naherholungsbereich.

**Karte:** *Raumstruktur*

Amberg ist nach dieser Karte als Oberzentrum ausgewiesen. Die Stadt selbst ist kreisfrei. Durch Amberg hindurch führt eine „Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung“.

**Karte:** *Gewässergüte der Fließgewässer*

Die Karte zeigt, dass die Vils in Amberg der Gewässergüte II-III angehört und damit als kritisch-belastet gilt.

Das Plangebiet wird davon nicht betroffen.

**Karte:** *Gewerblich/Industrielle Standortbereiche*

Die Karte zeigt, dass sich innerhalb des Stadtgebietes das Gewerbegebiet West (Gewerblich/Industrieller Standortbereich im Kooperationsraum Stadt-Umland Amberg/Sulzbach-Rosenberg mit Kennzeichnung SB 3) befindet.

Das Plangebiet wird davon nicht betroffen.

**Karten:** *Landschaftliche Vorbehaltsgebiete / Landschaft und Erholung*

Im Stadtgebiet befinden sich folgende Landschaftliche Vorbehaltsgebiete:

23 Amberg-Gebenbacher und Hahnbacher Stufe

Bereich südlich des Gewerbegebietes Nord ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

26 Amberg-Sulzbacher Sandsteinrücken

Der Bereich um die B85 und die Grünflächen an der Vils sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

27 Amberger Hügelkette mit Waldweihergebiet

Die Gebiete innerhalb des östlichen Stadtbereiches (um Krumbach) sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet wird davon nicht betroffen.

**Karte:** *Naturparks*

Das gesamte Stadtgebiet westlich der Vils gehört zum Naturpark 7 Hirschwald.

Das Plangebiet wird davon nicht betroffen.

**Karte:** *Schutzgebiete nach dem Bayer. Naturschutzgesetz*

Im Stadtgebiet befindet sich kein Naturschutzgebiet.

**Karte:** *Wasserversorgung*

Im Stadtgebiet befindet sich kein Wasserschutzgebiet.

**Karte:** *Überschwemmungsgebiete*

Im Stadtgebiet befinden sich drei Gewässer, welche minimale Überschwemmungen erzeugen könnten. Das sind die Vils, der Krumbach und der Ammerbach.

Das Plangebiet wird davon nicht betroffen.

**Karte:** *Siedlung und Versorgung*

Die Karte „Siedlung und Versorgung“ stellt sowohl den Bestand als auch wichtige Ziele der Regionalplanung da.

Bestand:

Durch das Stadtgebiet von Amberg verlaufen drei wichtige Straßen. Dies sind die B85, die St2040 und die St2238. Diese sind zu erhalten und zu fördern.

Das ehemalige Gebiet der Landesgartenschau ist sowohl als Grünfläche als auch als Hochwasserschutzgebiet. Diese Flächen sind zu pflegen und zu erhalten.

Ziele:

Die Eisenbahnverbindung Schwandorf- Amberg- Nürnberg ist zur Elektrifizierung vorgesehen.

Im Nord-Westen des Stadtgebiets Amberg soll eine Tangente die beiden Straßen St2238 und B85 verbinden.

Auch im Süden soll eine Tangente errichtet werden. Diese verbindet die B299 und die B85. Sie soll mit einer weiteren Anschlussstelle, für Amberg, an die A6 errichtet werden.

Diese Infrastruktur Maßnahmen dienen die Verkehrsbelastung der Amberger Innenstadt zu mindern.

Das Plangebiet wird davon nicht betroffen.

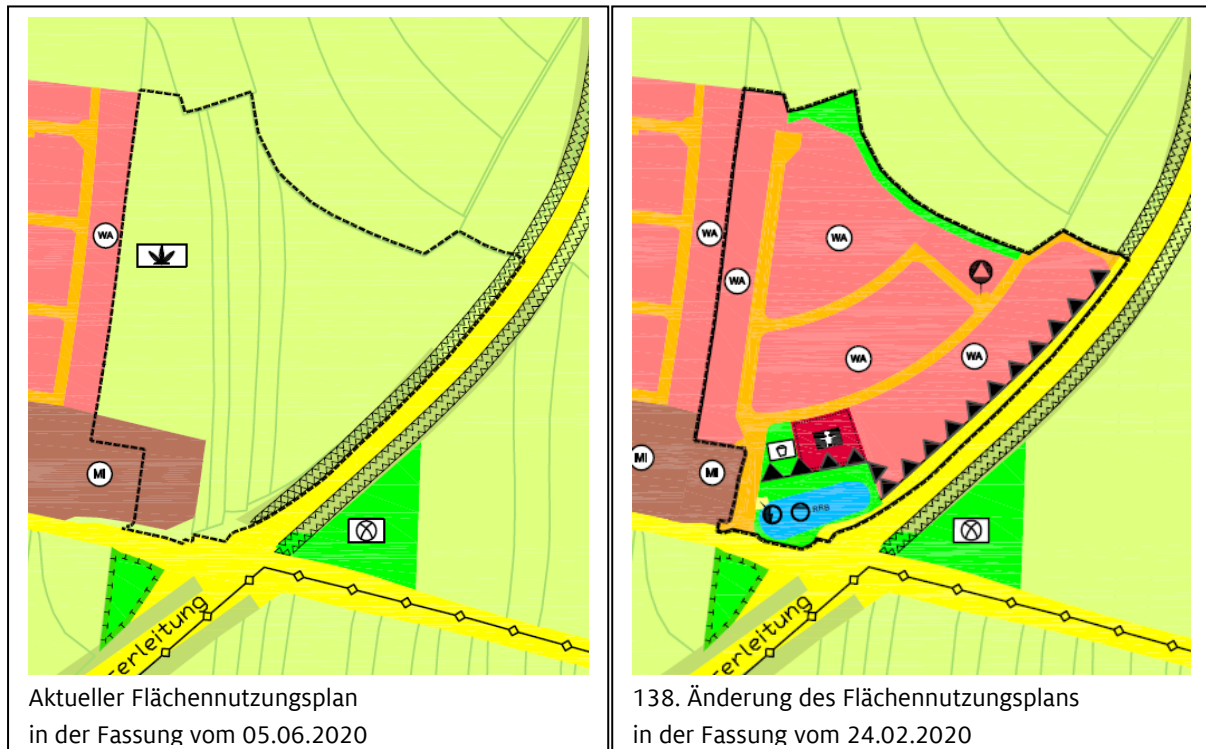
### **5.1.2. Flächennutzungsplan der Stadt Amberg**

Der Flächennutzungsplan in der aktuellen Fassung sieht für das Plangebiet drei Flächennutzungen vor.

Im Süden des Plangebiets ist ein kleiner Teil des Flurstückes 210 als Mischgebiet ausgewiesen. Der Rest des Flurstücks 210 wird als Fläche für Gartenbau dargestellt. Der bestehende landwirtschaftliche Weg,

bzw. Radweg entlang der AM 30 liegt im Bereich der nachrichtlich vom Bayerischen Straßen- und Wegegesetz in den Flächennutzungsplan übernommenen Bauverbotszone der AM 30. Die verbleibende Fläche des Geltungsbereichs ist vollständig als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans, wird der Großteil des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ein kleiner Teil des Mischgebiets (im Bebauungsplan Parzelle 1) liegt innerhalb des Geltungsbereichs und wird dem Wohngebiet zugeteilt, also in eine Wohngebietsfläche geändert. Die Mischgebietsfläche, auf der im Bebauungsplan eine Kindertagesstätte festgesetzt wird (Parzelle 30), wird in eine Gemeinbedarfsfläche umgewandelt.



### 5.1.3. Kommunale Satzungen

#### *Bebauungsplan, Baulinienplan*

Im Süden des Plangebietes liegen der Mosacherweg und eine kleine Fläche des AM 6C „Mosacherweg Ost“. Die Fläche des AM 6C, ein Bolzplatz, welcher bereits andern Orts errichtet wurde, wird im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens überplant.

#### *Sanierungsgebiet*

Das Gebiet befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet.

#### *Werbeanlagensatzung Altstadt*

Die Werbeanlagensatzung der Altstadt findet keine Anwendung.

#### *Baumschutzverordnung*

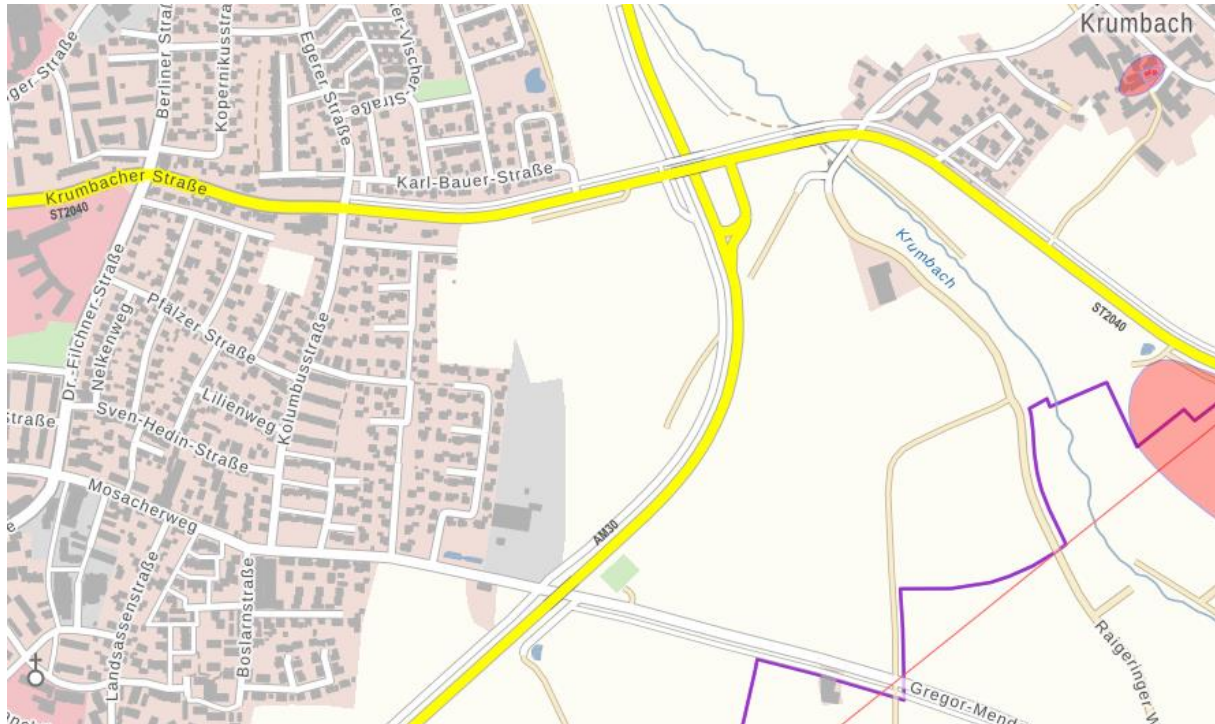
Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung.

**LSG/ND**

Im Plangebiet befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet oder Naturdenkmal.

**5.1.4. Baudenkmäler**

Es befindet sich, laut Bayrischen Denkmaltlas, kein Baudenkmal im Geltungsbereich.



Ausschnitt Bayrischer Denkmaltlas vom 04.11.2019

**5.2. Städtebaulicher Bestand****5.2.1. Vorhandene Flächennutzungen**

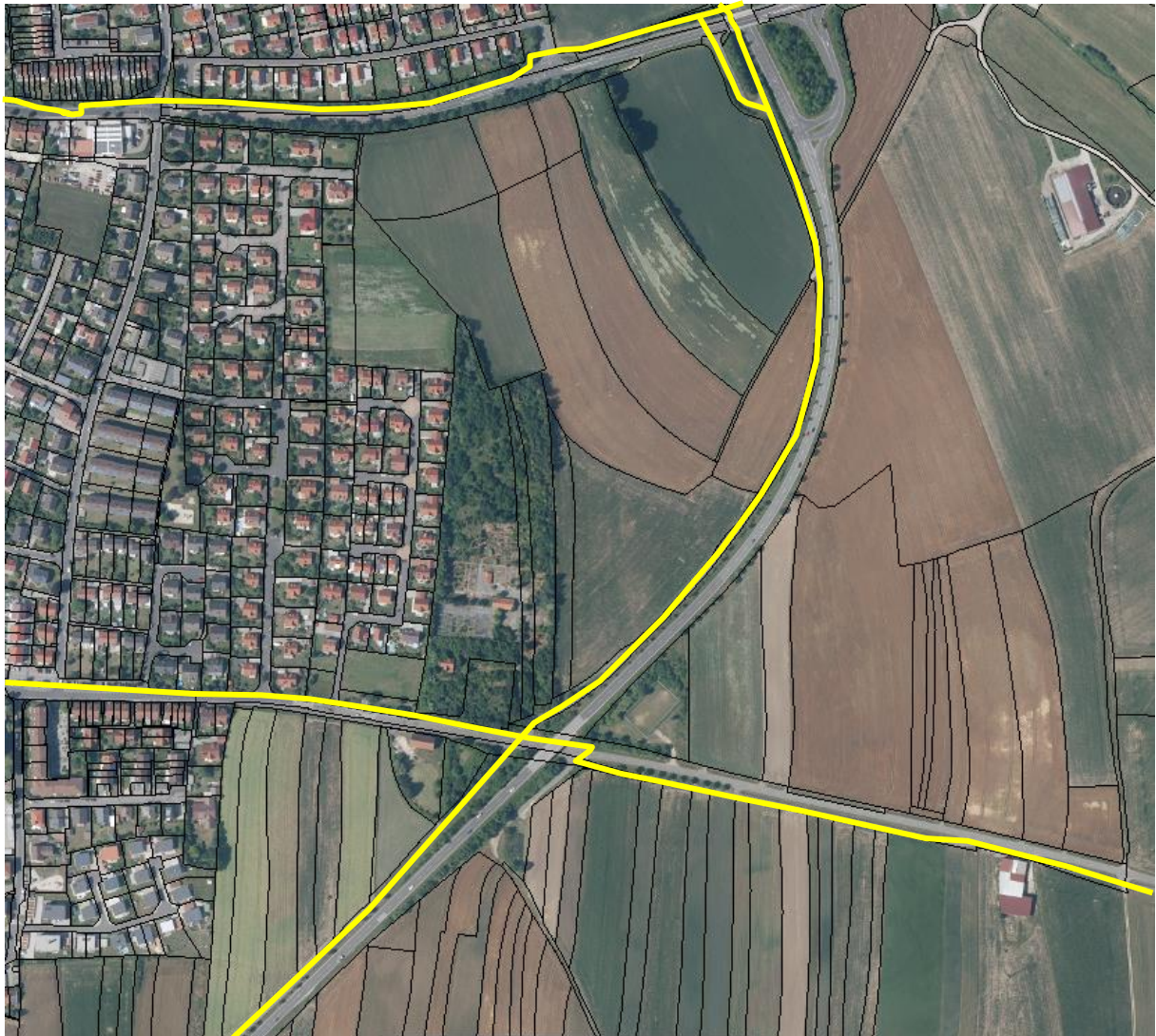
Im westlichen Bereich des Plangebietes liegen Flächen eines ehemaligen Gartenbaubetriebes, welcher aufgegeben wurde. Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Amberg weist diesen Bereich als Fläche für Gärtnerei/Baumschulen und als Mischgebiet aus.

Im östlichen Teil findet momentan Ackerbau statt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Amberg weist diesen Bereich als Fläche für Landwirtschaft aus.

**5.2.2. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung**

Die Erschließung besteht über die Stadtstraße „Mosacherweg“. Diese liegt selbst nicht im Plangebiet. Es wurden bisher noch keine anderen Straßen errichtet.

## Radwegeverkehrskonzept:



Das Radverkehrskonzept wird nicht durch das Plangebiet behindert. Es kann weiterhin umgesetzt werden. Der bestehende Radweg im Plangebiet wird neben der Radwegnutzung auch als Landwirtschaftsweg, bzw. Pflwegeweg für die passiven Lärmschutzmaßnahmen genutzt. Die Nutzungsmöglichkeit für Fahrradfahrer wird dadurch nicht negativ beeinflusst sondern positiv aufgewertet, da Fußgänger den Gehweg auf der anderen Seite der Lärmschutzwand nutzen.

### 5.2.3. Ortsbild

Momentan besteht der Ortsrand an dieser Stelle aus einem Gartenbaubetrieb. Dieser sorgt für die nötige Grünstruktur am Ortsrand mit Aufenthaltsqualität. Diese wird durch die begrünte Lärmschutzwand, dem östlichen Grünstreifen und die Parkanlage ersetzt. Städtebaulich betrachtet ist es sinnvoll, die Wohnbebauung so weit wie möglich an die Am 30 heran zu planen, da mehr Wohnnutzung auf den Flächen stattfinden kann und somit eine gute Auslastung der Fläche im Sinne der Nachhaltigkeit trotz Einfamilienhausbebauung ermöglicht wird. Die landschaftsdurchschneidende Wirkung der AM 30 wird durch eine gezielte Eingrünung (öffentliche Grünflächen und begrünte Lärmschutzwand) auf natürliche Art abgemildert. Ein Ortsrand wird neu definiert.

#### **5.2.4. Ver- und Entsorgung**

Die Kanalerschließung erfolgt über den Mosacherweg im Trennsystem. Im südlichen Bereich des Plangebietes angrenzend zum Regenrückhaltebecken wird eine Trafostation von den Stadtwerken Amberg errichtet, um die Stromversorgung zu gewährleisten. Die Müllentsorgung erfolgt auf die übliche Art und Weise mit Mülltonnen welche von der Müllabfuhr abgeholt werden. Für die Parzellen 39 bis 41 wird aufgrund der Bebauungsform eine Mülltonnensammelstelle eingeplant.

#### **5.2.5. Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke mit den Nummern 210/1, 216, 217 und 218 befinden sich vollständig im Besitz der Stadtbau Amberg GmbH. Bei Flurstück Nr. 219 verfügt die Stadtbau Amberg GmbH über das Erbbaurecht. Flurstück 210 befindet sich ebenfalls im Besitz der Stadtbau Amberg GmbH mit Ausnahme einer bereits bebauten Parzelle auf diesem Flurstück. Diese befindet sich in Privatbesitz. Das Teilflurstück Nr. 1669/3 liegt im Besitz der Stadt Amberg.

#### **5.2.6. Sozialstruktur**

Es ist zu erwarten, dass hauptsächlich junge Familien in dem Baugebiet bauen werden. Diese bestehen statistisch gesehen momentan aus drei bis vier Personen Haushalten. Um dem wachsenden Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen in der Stadt Amberg entgegenzuwirken, wird auf der Parzelle 30 eine Kindertagesstätte festgesetzt.

Die ausgewiesenen Grünflächen und die privaten Gärten dienen der Naherholung. Für Kinder wird angrenzend an die Kindertagesstätte ein öffentlich erreichbarer Kinderspielplatz eingerichtet.

Es ist zu erwarten, dass sich das neue Gebiet mit eigener Sozialstruktur (KiTa, Spielplatz, Park, etc.) in die bestehenden Strukturen Ambergs integriert.

### **5.3. Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet**

#### **5.3.1. Gutachten**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden am 09.02.2021 ein schalltechnischer Bericht und am 28.02.2020 ein Versickerungsgutachten erstellt. Der schalltechnische Bericht enthielt spezifisch für das Plangebiet vorgeschlagene Festsetzungen, welche in den Bebauungsplan übernommen wurden. Bauliche Schallschutzanlagen (begrünte Lärmschutzwand) werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung errichtet, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Das Versickerungsgutachten ergab, dass der Boden im Bereich des Regenrückhaltebeckens grundsätzlich als versickerungsfähig einzustufen ist.

#### **5.3.2. Einzelhandelsentwicklungskonzept**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt das als Satzung beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg.

## **6. Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz**

Wesentliche Inhalte und Grundzüge der Planung und die damit verfolgte städtebauliche Zielsetzung der Planung einschließlich einer Bilanzierung der Flächennutzungen sind im Umweltbericht dargestellt. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## **7. Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung**

Nicht betroffene Belange entsprechend der Aufzählung in § 1 Abs. 6 BauGB, werden hier nicht aufgeführt.

### ***Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse***

Bezüglich Lärmimmissionen wurde ein Schallgutachten beauftragt und durchgeführt. Die darin festgeschriebenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Starke Geruchsbelästigungen, Gewerbelärm und Sportlärm sind nicht zu erwarten.

### ***Ausreichende Belichtung und Belüftung***

Das Baugebiet liegt topographisch in einem Südhang. Die Höhenentwicklung der Gebäude verläuft mit der Topografie. Eine optimale Belichtung ist so für jede Bauparzelle gewährleistet.

Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung. Dies gewährleistet gesunde Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse.

### ***Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung***

In Amberg gibt es einen Bedarf an Wohnbauparzellen. Das geplante Baugebiet befindet sich in bester Stadtlage und wird von der Stadtbau Amberg GmbH vermarktet.

### ***Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen***

Durch die verschiedenen Grundstücksgrößen und die Integration von Mehrparteienhäusern wird ein sozialstabilen Umfeld für verschiedene Bevölkerungsschichten geschaffen. Durch die sozialen Angebote (KiTa, Spielplatz, Naherholungsmöglichkeiten, etc.) wird die Bewohnerstruktur außerdem sozial miteinander verknüpft und gestärkt.

### ***Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung***

Durch das momentan ausgezahlte Wohnkindergeld Amberg wird auch einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit gegeben, Wohneigentum zu erwerben und zu errichten. Die momentane Niedrigzinsphase unterstützt dies zusätzlich. Um die Eigentumsbildung weiten Kreisen der Bevölkerung entgegen zu kommen, muss Bauland geschaffen werden.

### ***Anforderungen kostensparenden Bauens***

Da das Baugebiet topographisch in einem Südhang liegt, eignet es sich perfekt für Photovoltaik- und Solarthermieranlagen. Die Hanglage ermöglicht deren Errichtung kostengünstig mit optimaler Amortisierungszeit. So können Bauherren auf Dauer große Mengen an Energiekosten einsparen.

### ***Bevölkerungsentwicklung***

Durch die Ausweisung des Wohngebiets werden 41 Bauparzellen für 4-5 Geschosswohnungsbauten (je 10 Wohneinheiten) und 38 Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften (je 3 Wohneinheiten in den Gebieten A und C und D) geschaffen. Aufgrund der gefragten Südhanglage ist zu erwarten, dass die Bauparzellen entsprechend schnell veräußert und bebaut werden.

***Sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung***

Den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung für junge und alte Menschen wird mit der Schaffung einer Kindertagesstätte, einem Spielplatz und vielen Grünflächen (Parkanlage) nachgekommen. Über den Mosacherweg und die Radwegeverbindung ist das Baugebiet mit der Innenstadt/Altstadt Amberg verbunden, Bushaltestellen der Linie 8 sind in der näheren Umgebung ebenfalls vorhanden. Die in Amberg ansässigen Kultureinrichtungen können somit problemlos genutzt werden.

***Sport***

Südlich des Plangebiets entlang des Mosacherwegs liegt ein Bolzplatz. Dieser ist fußläufig erreichbar und kann für sportliche Zwecke genutzt werden. An der AM 30 führt ein Radweg entlang, welcher natürlich ebenfalls von den Anwohnern genutzt wird.

***Freizeit und Erholung***

Wander- und Sportmöglichkeiten sind unmittelbar fußläufig zu erreichen. Die umfangreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten der Stadt Amberg sind ebenfalls mit Leichtigkeit zu erreichen.

***Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes***

Der Bebauungsplan erweitert die Wohnflächen der Stadt Amberg bis unmittelbar an die Kreisstraße AM 30. Dadurch entsteht ein harmonischeres Landschaftsbild. Ebenso wird durch die Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand werden die Grünstrukturen am Ortsrand unterstützt. Dies verbessert das Orts- und Landschaftsbild an dieser Stelle.

***Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie***

Die Südhang Lage ermöglicht die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, welche sich relativ schnell amortisieren. Generell sinkt dadurch der Energiebedarf. PV-Anlagen sind zwingend auf mindestens 30 % der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren. Alternativ kann eine Dachbegrünung auf mindestens 80 % der Dachfläche errichtet werden.

***Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes***

Durch die Neuerrichtung des Baugebiets sind keine Natura 2000 Gebiete nach FFH-Richtlinie oder die Vogelschutzrichtlinie betroffen. Es befinden sich keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter im Plangebiet, ebenso keine Störfallbetriebe (nach §3 Abs.5a BImSchG).

|   | <b>Belange des Umweltschutzes</b>           | <b>Wirkungsgeflecht</b> |
|---|---------------------------------------------|-------------------------|
| 1 | Fläche                                      | 2,3,4,5,6,7,9           |
| 2 | Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt | 1,3,4,5,7,9             |
| 3 | Boden                                       | 1,2,7,9                 |
| 4 | Wasser/Grundwasser                          | 1,2,3,7,9               |
| 5 | Klima und Luftqualität                      | 1,2,7,9,10              |

|    |                                                                |                                                   |
|----|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 6  | Landschaft                                                     | 1,3,7,9,10                                        |
| 7  | Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung                       | 1,2,3,4,5,6,7,9,10                                |
| 8  | Kulturgüter und sonstige Sachgüter                             | Keine Kulturgüter vorhanden                       |
| 9  | Emissionen, Abfälle und Abwasser                               | 1,2,3,4,5,6,7                                     |
| 10 | Erneuerbare Energien, Nutzung von Energie                      | 5,7                                               |
| 11 | Störanfälle, Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen | Keine Störfallbetriebe (nach §3 Abs.5a BIm-SchG). |

Die Änderung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und der ehemaligen Gärtnerei „Mosacher Pflanzenhof“ in ein Allgemeines Wohngebiet wirkt sich negativ auf die Schutzgüter 1,2,3,5 und 6 aus. Die Änderungen für die betroffenen Schutzgüter wirken sich wiederum auf die damit zusammenwirkenden Schutzgüter aus. Die Schutzgüter werden also in ihrem gesamten Wirkungsgeflecht beeinflusst. Es handelt sich hierbei jedoch um die rein funktionalen Zusammenhänge. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen, die zu beachtenswerten negativen Auswirkungen führen, sind nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden detaillierter im Umweltbericht behandelt.

#### ***Öffentlicher Personennahverkehr***

Die Planung wurde mit dem Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach abgesprochen. In der Umgebung befinden sich Bushaltestellen. Die Linie 8 fährt die „Kolumbusstraße“ (in ca. 440m Entfernung) und die „Humboldtstraße“ (in ca. 610m Entfernung) westlich des Plangebiets an. Es befinden sich außerdem Bushaltestellen der Linie 14 „Karl-Bauer-Straße“ (in ca. 500m Entfernung) nördlich des Plangebiets und die Bushaltestelle „Krumbach bei Amberg“ (in ca. 560m Entfernung) nordöstlich des Plangebiets. Die Entfernungsangaben beziehen sich auf die ungefähre Weglänge, nicht auf die Luftlinie. Es wurde geprüft, ob eine weitere Haltestelle zu der bestehenden Citybus-Linienführung ermöglicht werden könnte. Aufgrund mehrerer Umstände (zugenommener MIV, Ampelschaltung) haben die Umläufe der in Frage kommenden Linien keinerlei zeitliche Puffer mehr für eine dann notwendige Routenänderung. Das neue Gebiet wird daher derzeit nicht direkt an den ÖPNV angebunden. Auf die Berücksichtigung einer neuen Haltestelle in diesem Bereich kann daher verzichtet werden. Die vorhandenen Haltestellen der Linie 8 bleiben natürlich erhalten.

#### ***Nicht motorisierter Verkehr***

Entlang der AM 30 und des Mosacherwegs steht unmittelbar ein Radweg mit Anschluss an das weitläufige Radwegenetz zur Verfügung.

## 8. Begründung der Festsetzungen

### 8.1. Art der baulichen Nutzung

#### *Festsetzung*



- 2.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
Nicht zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  2. Anlagen für Verwaltung
  3. Tankstellen

#### *Begründung*

Das Baugebiet soll als Wohngebiet entwickelt werden. Die Südhanglage eignet sich perfekt für sehr qualitätsvolle Wohnbebauung. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung und Tankstellen würden in diesem Baugebiet aus den folgenden Gründen störend wirken: Zum einen verursachen diese ein erhöhtes Verkehrsaufkommen innerhalb des Baugebietes, welches jedoch vor allem auf Rücksichtnahme auf die kommende Kindertagesstätte und den Kinderspielplatz vermieden werden soll. Zum anderen können durch die Betriebe und Anlagen Belästigungen (Lärm und Geruch) entstehen, welche in einem hochwertigen Wohngebiet in Ortsrandlage störend wirken. Aufgrund dieser exponierten Lage wirken die Betriebe und Anlagen ebenfalls störend für das Landschaftsbild, da sie sich in ihrer Architektur häufig deutlich von Wohnbebauung unterscheiden.

#### *Festsetzung*



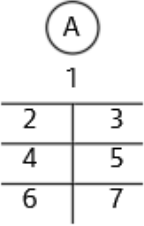
- 2.2 Flächen für den Gemeinbedarf

#### *Begründung*

Im Zentrum des Geltungsbereichs wird auf Parzelle 30 eine notwendige Kindertagesstätte auf einer Fläche für Gemeinbedarf für die neuen Anwohner zur Verfügung gestellt. An dieser Stelle ist die Kindertagesstätte sowohl für alle neuen Anwohner als auch von außerhalb des neuen Wohngebiets schnell zu erreichen.

## 8.2. Maß der baulichen Nutzung

### Festsetzung

-  1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
-  1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)
-  1.3 A= Bezeichnungen Nutzungsschablone  
 1 = Art der Nutzung  
 2 = Zwingende Anzahl Vollgeschosse  
 3 = Zulässige GRZ  
 4 = Bauweise  
 5 = Dachausbildung  
 6 = Wandhöhe  
 7 = Maximal zulässige Wohneinheiten pro Gebäude
-  1.4 Anzahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse (siehe Nutzungsschablone)  
 Zwingend 1 Vollgeschoss  
 Zwingend 2 Vollgeschosse  
 Zwingend 3 Vollgeschosse  
 Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (siehe Nutzungsschablone)  
 Untergeordnete Anbauten mit maximal 1/3 der Gebäudegrundfläche dürfen eingeschossig ausgeführt werden.
- GRZ 1.5 Die Grundflächenzahl darf im Allgemeinen Wohngebiet maximal 0,4 und auf der Gemeinbedarfsfläche maximal 0,6 betragen (siehe Nutzungsschablone)
- SD 30-45° 1.6 Satteldach, Dachneigung zwischen 30 - 45 ° zulässig
- FD 0-15° 1.7 Flach- oder Pultdach, Dachneigung zwischen 0 - 15 ° zulässig
-  1.8 Nur offene Bauweise zulässig
-  1.9 Nur Einzelhäuser zulässig
-  1.10 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nutzungsschablonen:

| A         | B           | C           | D           | E            |
|-----------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| WA        | WA          | WA          | WA          | Gemeinbedarf |
| II        | II          | II          | II          | I            |
| 0,4       | 0,4         | 0,4         | 0,4         | 0,6          |
| SD 30-45° | FD PD 0-15° | FD PD 0-15° | FD PD 0-15° | FD PD 0-15°  |
| 6,75m     | 10m         | 6,75m       | 6,75m       | 3,50m        |
| 3         | 10          | 3           | 3           | 0            |

### Begründung

Nutzungsgebiet A:

Das Nutzungsgebiet A liegt angrenzend zum Bebauungsplan AM 56 „Am Mosacherweg“. Um einen homogenen Übergang der alten und neuen Baugebiete zu einander zu schaffen wird die neue Gebäudestruktur ähnlich wie im Bestand festgesetzt. Das Nutzungsgebiet A liegt an der Haupteerschließungsstraße des Baugebietes. Um ein harmonisches und gleichmäßiges Straßenbild zu erzeugen ist es notwendig die Vollgeschosshzahl (2 Vollgeschosse) zwingend festzusetzen. Die Dachform orientiert sich an

dem Bestand des benachbarten Baugebietes. Die GRZ entspricht der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach §17 BauNVO. Die festgesetzte Wandhöhe orientiert sich an den Regelhöhen eines zweigeschossigen Wohnhauses in Hanglage. Es werden aufgrund des städtebaulich harmonischeren Straßenbildes und der Höhenstaffelung nur Einzelhäuser festgesetzt.

#### Nutzungsgebiet B:

Das Nutzungsgebiet B befindet sich im Norden des Baugebietes. Hier sollen Geschosswohnungsbauten zur Deckung des Bedarfs und einer guten Mischung an verschiedenem Angebot an Wohnraum im Baugebiet entstehen. Diese befinden sich am höchsten Punkt in einem Südhang. Dadurch wird anderen Gebäuden weder die Aussicht noch Belichtung verwehrt. Damit ein Geschosswohnungsbau wirtschaftlich ist und der Bedarf gedeckt wird, sind mindestens drei Vollgeschosse notwendig. Diese werden aufgrund des weit wahrnehmbaren Ortsbild zwingend festgesetzt. Ebenso so die Wandhöhe. Als Dachform werden Flachdächer (0-7°) oder Pultdächer (7-15°) festgesetzt. Dies entspricht einer modernen Bauart. Aufgrund der Südhanglage des Baugebietes wurde das Flach- oder Pultdach zwingend festgesetzt, damit wenn Photovoltaik-oder Solarthermieranlagen verbaut werden, die gesamte Dachfläche genutzt werden kann. Die GRZ entspricht der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach §17 BauNVO.

#### Nutzungsgebiet C:

Das Nutzungsgebiet C befindet sich im Zentrum des Baugebietes. Die Gebäudestruktur orientiert sich im gesamten Baugebiet an den topografischen Verhältnissen. Mit der Gebäudestruktur soll das topografische Relief städtebaulich wieder gespiegelt werden. Aufgrund dessen ist es notwendig die Vollgeschossanzahl zwingend auf zwei Vollgeschosse festzusetzen. Ebenso ist es für das Orts- und Landschaftsbild notwendig, die Wandhöhen festzusetzen. Die festgesetzte Wandhöhe orientiert sich an den Regelhöhen eines zweigeschossigen Wohnhauses in Hanglage. Es können hier im Gegensatz zu Nutzungsschablone A Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, da diese sich entlang der Straße parallel zu den Höhenlinien orientieren. Häusergruppen würden aufgrund der Masse im Ortsbild städtebaulich störend wirken. Die GRZ entspricht der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach §17 BauNVO.

#### Nutzungsgebiet D:

Das Nutzungsgebiet D entspricht dem Nutzungsgebiet C. Jedoch wird aufgrund der Lage direkt hinter der Lärmschutzwand die Errichtung einer mehrgeschossigen Wohnbebauung durch eine Lärmpegelüberschreitung von 59 Dezibel erschwert. Ein zweites Vollgeschoss wurde aus diesem Grund nicht zwingend festgesetzt, es kann also auch eingeschossig gebaut werden. Eine eingeschossige Bebauung ist behinderten- und seniorengerecht. Sie ist zudem aufgrund der topografischen Lage an dieser Stelle sinnvoll. Bewegungseingeschränkte Personen müssen so relativ wenige Höhenmeter überqueren, falls sie auf motorisierte Verkehrsmöglichkeiten verzichten. Die festgesetzte Wandhöhe orientiert sich an den Regelhöhen eines zweigeschossigen Wohnhauses in Hanglage.

#### Nutzungsgebiet E:

Das Nutzungsgebiet E ist eine Weiterführung des Nutzungsgebietes D als Gemeinbedarfsfläche, auf der eine Kindertagesstätte und ein öffentlicher Kinderspielfeld verwirklicht werden. Hier ist aufgrund von Lärmpegelüberschreitungen nur ein Vollgeschoss möglich. Als Dachform werden wie in Nutzungsgebiet B Flachdächer (0-7°) oder Pultdächer (7-15°) festgesetzt, damit im Falle einer Photovoltaik-oder Solarthermieranlagenmontage die gesamte Dachfläche genutzt werden kann. Die GRZ von 0,6 wurde gewählt,

da aufgrund der notwendigen Eingeschossigkeit nicht in die Höhe gebaut werden kann und eine Kindertagesstätte oftmals einen höheren Versiegelungsgrad aufweist als die durchschnittliche Wohnbebauung. Die festgesetzte Wandhöhe orientiert sich an den Regelhöhen eines zweigeschossigen Wohnhauses in Hanglage.

### 8.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, Abstandsflächen

#### *Festsetzung*



3.1 Baugrenze

#### *Begründung*

Die Baugrenzen orientieren sich am natürlichen Geländeverlauf und dem Straßenverlauf. Dies ist erforderlich, um das natürliche Gelände reliefartig in der Architektur widerspiegeln zu können. Die Bauflächen wurden großzügig gewählt, um sowohl den Bauträger als auch den Bauherren so wenig wie möglich einzuschränken. Die Entwicklung des Gebiets kann sich dadurch im Zusammenspiel mit den nur als Vorschlag eingefügten Grundstücksaufteilungen am aktuellen Markt orientieren.

#### *Festsetzung*

4.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

#### *Begründung*

Es wird sichergestellt, dass die Bauparzellen ausreichend gut belichtet und belüftet werden.

#### *Festsetzung*

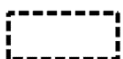
4.2 Grenzgaragen können auf den Parzellen 17 bis 22 und 30 bis 41 mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3,5 Meter ohne Abstandsflächen errichtet werden.

#### *Begründung*

Aufgrund der Hanglage der betroffenen Parzellen können keine Grenzgaragen mit einer mittleren Wandhöhe von 3 Meter nach Art.6 BayBO errichtet werden. Eine Abweichende Höhe der mittleren Wandhöhe für Garagen ist daher notwendig. Die gesunden Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt.

### 8.4. Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten und Nebenanlagen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen

#### *Festsetzung*



6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche. Es sind mindestens 10 Stellplätze herzustellen.

#### *Begründung*

Es sind mindestens 10 Stellplätze für den Bring- und Holverkehr, bzw. für das Personal der Kindertagesstätte der Gemeinbedarfsfläche erforderlich. Diese werden aus praktischen Gründen entlang der Straße

angeordnet, wo sie gut angefahren werden können, um das Bringen und Abholen der Kinder möglichst einfach zu gestalten. Stellplätze und Garagen im Bereich des Wohngebiets können frei innerhalb der Baufenster angeordnet werden.

#### ***Festsetzung***

- 6.2 Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,50 Meter zur Straßenbegrenzungslinien einhalten und dürfen maximal 9,00 x 6,5 Meter groß sein.

#### ***Begründung***

Ein Abstand der Garagen von 5,50 Metern zum öffentlichen Straßenraum ist erforderlich, um zusätzliche Stellplätze zu schaffen. Diese können von Besuchern und Angehörigen genutzt werden. So wird unerlaubtes Parken im öffentlichen Straßenraum vermindert. Die vorgegebene maximale Größe von Garagen darf nicht überschritten werden, um ein homogenes Ortsbild zu gewährleisten, insbesondere aufgrund der Ortsrandlage mit Fernwirkung.

#### ***Festsetzung***

- 6.3 Überdachte Nebenanlagen (zum Beispiel Gartenhaus, Pavillon, Sauna,...) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ab einer Größe von insgesamt 14m<sup>2</sup> unzulässig.

#### ***Begründung***

Die Größe von überdachten Nebenanlagen wurde auf 14 m<sup>2</sup> beschränkt, um keine raumbildenden, beziehungsweise Ortsbild prägenden Nebenanlagen entstehen zu lassen.

#### ***Festsetzung***

- 6.4 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 12m<sup>2</sup> zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen benötigen diese bis zu einer Tiefe von 3 Metern keine Abstandsflächen.

#### ***Begründung***

Da Terrassen und Wintergärten, die direkt an das Hauptgebäude angrenzen keine Nebenanlagen sind wird festgesetzt, dass diese mit einer maximalen Größe von 12 m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen dürfen.

#### ***Festsetzung***

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

***Begründung***

Zur Grundwassergewinnung, Förderung von Verdunstung, Aufrechterhaltung der Bodenatmung und weiteren Umweltaspekten sowie zur Verminderung der Einleitmenge in Regenwasserkanäle ist es notwendig, möglichst wenige Oberflächen zu versiegeln oder zumindest wasserdurchlässig zu gestalten. Diese Maßnahmen werden u.U. positiv bei den Niederschlagsgebühren berücksichtigt.

***Festsetzung***

|                                |     |                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stellplatz-<br/>satzung</b> | 6.6 | Übernahme nach Stellplatzsatzung: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg. Hintereinander liegende Stellplätze können angerechnet werden, wenn sie derselben Wohneinheit dienen. |
|--------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

***Begründung***

Die Stellplatzsatzung muss als Satzung der Stadt Amberg beachtet werden.

**8.5. Festsetzung der Höhenlage*****Festsetzung***

- |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.6 | Gebäudehöhen (Definition siehe Systemschnitte): <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Wandhöhen der Parzellen 1 bis 9, 12 bis 29 und 31 bis 41 dürfen talseitig maximal 6,75 m von der Oberkante Fertigfußboden bis Schnittpunkt Außenwand- Dachhaut betragen (Gebiete A und C).</li><li>- Die Wandhöhen der Parzellen 10 und 11 dürfen talseitig maximal 10,00 m von der Oberkante Fertigfußboden bis Schnittpunkt Außenwand- Dachhaut betragen (Gebiet B).</li><li>- Die Wandhöhen der Parzelle 30 darf talseitig maximal 3,50 m von der Oberkante Fertigfußboden bis Schnittpunkt Außenwand- Dachhaut betragen (Gebiete D und E).</li></ul> |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

***Begründung***

Parzellen 1 bis 9, 12 bis 29 und 31 bis 41:

Die Wandhöhe orientiert sich an der zu erwartenden Höhe bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im Hang.

Parzellen 10 und 11:

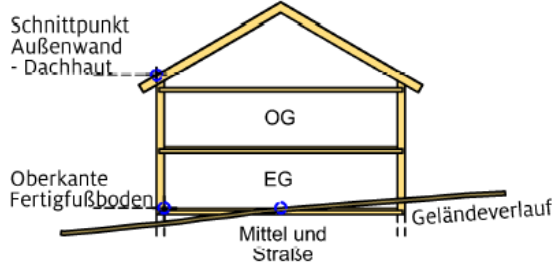
Die Wandhöhe orientiert sich an der zu erwartenden Höhe bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen im Hang.

Parzelle 30

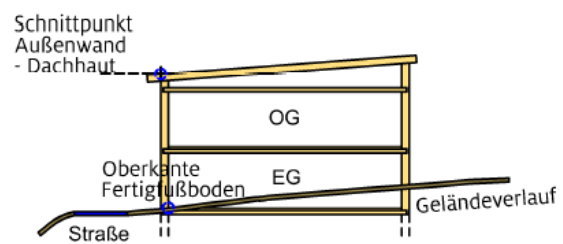
Die Wandhöhe orientiert sich an der zu erwartenden Höhe bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss im Hang.

Eine weitgehend einheitliche Wandhöhe ist zwingend erforderlich, um ein homogenes Ortsbild zu gewährleisten, insbesondere aufgrund der Ortsrandlage mit Fernwirkung.

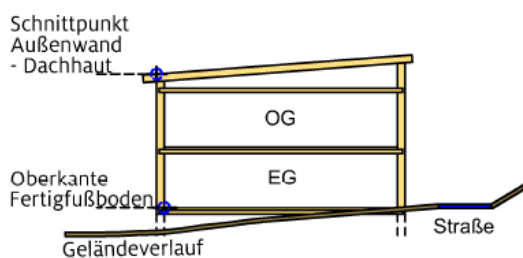
Systemschnitt Parzellen 1-9



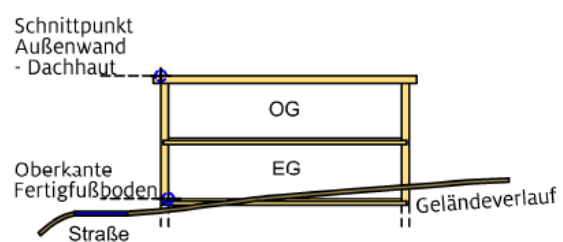
Systemschnitt Parzellen 12-16 / 23-28



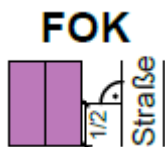
Systemschnitt Parzellen 17-21 / 31-41



Systemschnitt Parzellen 22+29



### Festsetzung



#### 5.7 Definition Oberkante Fertigfußboden:

- Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf für die Bauparzellen 1 bis 11, 22 und 29 nicht mehr als 0,25 m über Straßenoberkante (OK Randstein) liegen. Die Oberkante Fertigfußboden darf nicht unterhalb der Straßenoberkante liegen.
- Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf für die Bauparzellen 12 bis 16 und 23 bis 28 nicht mehr als 0,75 m über Straßenoberkante liegen. Die Oberkante Fertigfußboden darf nicht unterhalb der Straßenoberkante liegen.
- Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf für die Bauparzellen 17 bis 21 und 30 bis 41 muss zwischen -0,25 m unter Straßenoberkante und 0,25 m über Straßenoberkante liegen.

Es ist die Straßenoberkante heranzuziehen, von der aus das Baugrundstück fahrtechnisch erschlossen wird. Gemessen wird straßenseitig in der Mitte des Gebäudes im rechten Winkel zur Straße.

### Begründung

Bauparzellen 1 bis 11 und 22 bis 29:

Diese Bauparzellen verlaufen rechtwinklig zu den Höhenlinien. Damit die Gebäudekörper nicht zu weit aus dem Boden herausragen ist eine Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss im Zusammenhang mit der Wandhöhe notwendig. Der Wert von 0,25 Meter berechnet sich aus der erwarteten Entfernung von dem öffentlichen Straßenraum mit einer Rampe mit 2% Steigung. Dadurch ist ein barrierefreier Zugang möglich. Die topografischen Gegebenheiten wurden dabei bedacht. Durch diese Festsetzung wird das Straßenbild gleichmäßig mit einer städtebaulich zusammenhängen Architektur geprägt.

Bauparzellen 12 bis 16 und 23 bis 28:

Bei diesen Bauparzellen liegen die Baufenster merklich höher als das Straßenniveau. Um ein städtebaulich verträgliches Verhältnis zwischen den Höhen der Bauparzellen 1 bis 11, 22 bis 29 und 12 bis 16, 23 bis 28 zu gewährleisten ist die Oberkante Fertigfußboden zwingend festzusetzen. Der Wert von 0,75 Meter berechnet sich aus der erwarteten Entfernung von dem öffentlichen Straßenraum mit einer Rampe mit 2% Steigung. Dadurch ist ein barrierefreier Zugang möglich. Die topografischen Gegebenheiten wurden dabei bedacht. Durch diese Festsetzung sollten sich die Gebäudekörper eines Straßenzuges gleich hoch aus dem Boden herauskommen. Dadurch soll das Geländere relief herausgearbeitet werden und maßgeblich das Ortsbild am Ortsrand prägen.

Bauparzellen 17 bis 21 und 30 bis 41:

Auf diesen Bauparzellen liegen die Baufenster topografisch niedriger als das Straßenniveau. Um das Höhenverhältnis der einzelnen Gebäudekörper zueinander zu wahren ist auch hier zwingend notwendig die Höhen der Oberkante Fertigfußboden entsprechend festzusetzen. Der Wert von zwischen -0,25 m und 0,25 m berechnet sich aus der erwarteten Entfernung von dem öffentlichen Straßenraum mit einer Rampe mit 2% Steigung. Dadurch ist ein barrierefreier Zugang möglich. Durch diese Festsetzung sollten die Gebäudekörper eines Straßenzuges gleiche Höhen ausbilden. Dadurch soll das Geländere relief herausgearbeitet werden und maßgeblich das Ortsbild am Ortsrand prägen.

## 8.6. Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen

### *Festsetzung*



- 2.3 Sozialen Zwecken dienende Gebäude  
und Einrichtungen - Kindertagesstätte

### *Begründung*

Im Osten Ambergs besteht akuter Bedarf an Kindergarten- bzw. Kinderkrippenplätzen. Zu erwarten ist, dass vor allem junge Familien, die neuen Bauparzellen des Plangebiets bebauen, was den Bedarf an Kita-Plätzen noch weiter erhöht. Im Süden des Baugebiets wird aus diesem Grund eine Kindertagesstätte festgesetzt.

### *Festsetzung*

- 2.4 *Die Fläche für die Kindertagesstätte muss mindestens 1.500 m² betragen, die Fläche für den Spielplatz muss mindestens 800m² betragen.*

### *Begründung*

Bei einem Kindertagesstättengebäude mit einer Gruppenanzahl von 4 und einer entsprechenden Quadratmetererfordernis für den Gartenbereich, wird ein entsprechend großes Grundstück gefordert. Dieses darf bei 4 Kindertagesstattengruppen nicht kleiner sein als 1.500 m². Eine Grundstücksgröße von 800m² für den öffentlichen Spielplatz ist bei der Größenordnung des Gesamtplangebiets angemessen und ermöglicht eine ansprechende und moderne Spiellandschaft nach neuestem Stand der Technik.

## 8.7. Verkehrsflächen

### *Festsetzung*

|                                                                                   |     |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------|
|  | 7.1 | Straßenverkehrsflächen       |
| F                                                                                 | 7.2 | Fahrbahn.                    |
|                                                                                   | 7.3 | Gehweg.                      |
| G<br>R                                                                            | 7.4 | Radweg.                      |
| G+R                                                                               | 7.5 | Gemeinsamer Geh- und Radweg. |
|  | 7.6 | Straßenbegrenzungslinie      |

### *Begründung*

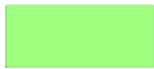
Die Straßenerschließung erfolgt auf Grundlage einer optimalen Erschließung. Möglichst viele Grundstücke sollen durch möglichst wenig Verkehrsfläche erschlossen werden. Die Haupteerschließung vom Mosacherweg aus erfolgt im rechten Winkel zu den Höhenlinien. Die anderen Erschließungsstraßen verlaufen entlang des natürlichen Geländeverlaufs. Gehwege wurden mit Ausnahme der Haupteerschließungsstraße mit Wendehammer aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens nur einseitig festgesetzt. Dies senkt die Erschließungskosten für die Anwohner.

Der bereits bestehende Geh- und Radweg am Eingang ins Plangebiet (südlich) spaltet sich nach wenigen Metern in Radweg und Gehweg auf. Der Gehweg führt parallel zum bereits existierenden Radweg hinter der Schallschutzanlage an der Geltungsbereichsgrenze entlang. Bis zu dieser Aufspaltung bleibt der Weg ein gemeinsamer Geh- und Radweg. Ein solcher ist notwendig und möglich, da die Fußgänger- bzw. Radfahrerfrequenz gering ist und das Regenrückhaltebecken an der topographisch tiefsten Stelle des Gebiets errichtet werden muss.

Im Osten des Plangebiets führen sowohl Geh- als auch Radweg in das Wohngebiet. Dieser Gehweg fungiert außerdem als (dringend notwendige) Notzufahrt und weist aus diesem Grund eine Breite von 3,50m auf, was der notwendigen Mindestbreite für Notzufahrten (Feuerwehr, etc.) entspricht.

Die Pflegewege zu beiden Seiten der Lärmschutzwand fungieren ebenfalls als Gehwege, bzw. entlang der AM 30 als Fahrradweg.

Der Gehweg in der Parkanlage, bzw. der Grünstruktur am Ortsrand mit Aufenthaltsqualität ist in ihrem Verlauf variabel und obliegt dem Gestaltungswillen des Grundstückseigentümers. Eingehalten werden muss lediglich die Breite des Gehwegs (3m) und die Art des Gehwegs (wassergebundene Wegedecke). Die Gestaltungsidee des Gehwegs soll zur besseren Ausführung und Umsetzung mit dem Grünordnungsamt der Stadt Amberg abgesprochen werden. Der Gehwegverlauf soll von dem Wendehammer im Norden des Plangebiets entlang der Grünstrukturen am Ortsrand führen und mit dem Gehweg im Bereich der Parzelle 29 wieder verbunden werden. Der Gehweg zwischen den Parzellen 16 und 22 soll an den Gehweg der Grünstrukturen am Ortsrand angeschlossen werden. Eine individuelle Gehwegsverbindung wird somit gewährleistet. Aufenthaltsbereiche mit 2 bis 3 Bänken sollen errichtet werden. Dies garantiert eine hohe Parkanmutung mit Aufenthaltsqualität.

**Festsetzung**

7.7 Straßenbegleitgrün

**Begründung**

Diese straßenbegleitenden Grünflächen wirken unterstützend zur Grünstruktur am Ortsrand und zur Parkanlage im Norden des Plangebiets.

Angrenzend zu den Grünstrukturen am Ortsrand: Im Osten des Plangebiets wird mit Hilfe von Straßenbegleitgrün die Möglichkeit einer Straßenweiterführung in eine eventuell viele Jahre später kommende Plangebietserweiterung offen gehalten.

Entlang der AM 30: Das Straßenbegleitgrün entlang der AM 30 wird als bereits bestehendes Grün in den Bebauungsplan aufgenommen.

Böschung: Auch die entlang der Haupteerschließungsstraße notwendige Böschung im Süden des Plangebiets wird als Straßenbegleitgrün im Bebauungsplan markiert, da die Böschung für die Errichtung der Erschließungsstraße dringend notwendig ist.

**Festsetzung**

7.8 Die zu RRB und Lärmschutzwand zugehörigen Pflegewege müssen eine Breite von min. 3m aufweisen.

**Begründung**

Die nötigen Fahrzeuge und Maschinen zur Pflege des Regenrückhaltebeckens und der Lärmschutzwand setzen eine Wegbreite von 3 Metern voraus, um ggf. Rangierungen, etc. mit dem Fahrzeug, bzw. Bauteilen der technischen Anlagen RRB und Lärmschutzwand ermöglichen zu können.

**8.8. Flächen für Ver- und Entsorgung****Festsetzung**

8.1 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung



8.4 Elektrizität (Trafostation)

**Begründung**

Zur Stromversorgung des Baugebietes ist nach Aussage der Stadtwerke Amberg eine Trafostation notwendig. Diese befindet im Süden des Plangebietes direkt angrenzend zum Regenrückhaltebecken. Die enge Zusammenlegung von Versorgungsanlagen ist platzsparend. Ein Wartungs- und Pflegezugang besteht über den Radweg an der AM 30.

**Festsetzung**

- 8.5 Telekommunikationsleitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu führen.

**Begründung**

Oberirdisch geführte Leitungen sind ortsbildschädigend. Zusätzlich bildet sich ein Gefahrenpotential durch herabfallende Eiszapfen, Ausschwingungen, etc.

**8.9. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich Regenrückhaltung****Festsetzung**

- 8.1 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung



- 8.2 Abfall (Mülltonnensammelplatz)

**Begründung**

Für die Parzellen 39 bis 41 ist ein Abfallentsorgungsbereich notwendig. Die Müllabfuhr darf mit ihren Fahrzeugen aus Sicherheitsgründen nicht rückwärtsfahren. Deshalb muss für Stichstraßen ein entsprechender Wendehammer oder ein Abfallentsorgungsbereich festgesetzt werden. Die Parzellen 39 bis 41 befinden sich an einer Stichstraße ohne Wendehammer.

**Festsetzung**

- 8.1 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung



- 8.3 Abwasser (Regenrückhaltebecken)

**Begründung**

Zur Entwässerung des gesamten Baugebietes ist ein Regenrückhaltebecken zwingend notwendig. Dieses befindet sich notwendigerweise an der topografisch tiefsten Stelle. Die Größe des Regenrückhaltebeckens wurde vom Ingenieurbüro UTA aus Amberg berechnet. Ein Wartungs- und Pflegezugang besteht über den Geh- und Radweg an der AM 30 oder über die Haupteerschließungsstraße des Plangebiets. Auf Grundlage der durchgeführten Untersuchung des Ingenieurbüros Tauw GmbH aus Regensburg sind die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte der angetroffenen Sande grundsätzlich als versickerungsfähig im Bereich des geplanten RRB einzustufen.

**Festsetzung**

- 9.7 Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und soweit möglich wasserdurchlässig herzustellen, z.B. mit Rasenfugenpflaster, versickerungsfähigen Betondrainstei-

nen, Rasengittersteinen, Spurbefestigungen oder Kies. Gehwege, welche keine straßenbegleitende Funktion haben, sind als wassergebundene Wegedecken zu errichten.

### ***Begründung***

Durch den Verbau von wasserdurchlässigen Belägen wird der Erhalt der Bodenfunktionen, selbst bei Böden, auf denen nur teilweise versickert werden kann (Amberger Bodendurchmischung) gewährleistet. Schadstoffe können gefiltert werden, Regenwasser wird ebenfalls auf natürliche Art und Weise gefiltert und Grundwasser kann neu entstehen. Bei Versickerungsfähigkeit des Bodens kann dieser außerdem als Hochwasserschutz in überflutungsgefährdeten Arealen dienen, da Oberflächenwasser in Extremfällen versickern und somit auf natürliche Art über den Boden abgeführt wird und nicht abgeleitet werden muss.

Der Belag „wassergebundene Wegedecke“ besteht aus natürlichen Materialien und ist wasserdurchlässig. Er bietet sich vor allem für wenig befahrene Flächen an und ist ideal für die Gehwege des Plangebiets, welche keine straßenbegleitende Funktion haben. Wassergebundene Wegedecken sind eine preiswerte und bodenfreundliche Alternative zu Pflaster-, Beton- oder Bitumenwegen.

## **8.10. Öffentliche Grünflächen**

### ***Festsetzung***



#### **9.1 öffentliche Grünflächen**

### ***Begründung***

Nördliche Fläche / Park:

Die öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebiets dient der Naherholung und ist öffentlich zugänglich. Die Ränder der Grünfläche werden bepflanzt und dienen als Grünstruktur zum Ortsrand mit Aufenthaltsqualität.

Um die Grünstrukturen von Flurstück 210 außerhalb des Geltungsbereichs erreichen zu können, ist es erlaubt, innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Zufahrt in Form von Schotterrassen zu errichten. Ein Einsinken von großen Fahrzeugen, eine Zerstörung der Grünfläche durch Reifenspuren, etc. wird mit der Errichtung eines dementsprechenden Untergrundes vermieden und das Erscheinungsbild eines gewöhnlichen Rasens wird erhalten. Die Pflege der betroffenen Grünstrukturen bleibt somit gewährleistet und wird unterstützt.

Östlicher und südlicher Grünstreifen/ Ortsrandgrünstrukturen:

Die Grünstreifen sind öffentlich zugänglich. Sie werden durchgrünt und dienen als Grünstrukturen am Ortsrand mit Aufenthaltsqualität.

Spielplatz:

Der Spielplatz befindet sich ebenfalls auf einer öffentlichen Grünfläche, ist also für die gesamte Öffentlichkeit zugänglich. Bäume dienen auf dieser Fläche als Schattenspender.

**Festsetzung****9.2 Spielplatz****Begründung**

An der Kindertagesstätte anschließend wird ein sowohl öffentlich als auch von der KiTa nutzbarer Spielplatz festgesetzt. Das Baugebiet enthält 41 Parzellen. Es ist zu erwarten, dass vor allem junge Familien diese Parzellen bebauen werden. Vom Baugebiet aus ist für Kinder kein Spielplatz auf sichere Art und Weise zu erreichen. Deswegen ist ein Spielplatz zwingend notwendig festzusetzen. Dies dient vor allem der Stärkung der Sozialstruktur innerhalb des Baugebietes. Der Anschluss an das bestehende Baugebiet ist über den Geh- und Radweg gegeben.

### 8.11. Flächen für Immissionsschutzanlagen und -vorkehrungen und bauliche und technische Immissionsschutzvorkehrungen

**Festsetzung**

#### 10.1 Lärmschutzwand entlang der Parzellen 31 bis 41: Hier ist eine Schallschutzanlage in Form einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens $H = 3,75$ m über dem Bestandsgelände zu errichten.

Die Oberkante der Lärmschutzwand muss folgende Höhen einhalten:

| Rechtswert | Hochwert   | Höhe Oberkante über NHN |
|------------|------------|-------------------------|
| 4492256,71 | 5478146,12 | 407,47                  |
| 4492356,27 | 5478238,50 | 411,30                  |
| 4492385,59 | 5478267,02 | 411,64                  |
| 4492413,76 | 5478303,60 | 411,69                  |

**Koordinaten: Gauß-Krüger Koordinaten (3 Grad breite Streifen)**

Lärmschutzwand zwischen der Parzelle 31 und dem RRB: Hier ist eine Schallschutzanlage in Form einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens  $H = 2,50$  m über dem Bestandsgelände zu errichten.

Die Oberkante der Lärmschutzwand muss folgende Höhen einhalten:

| Rechtswert | Hochwert   | Höhe Oberkante über NHN |
|------------|------------|-------------------------|
| 4492246,79 | 5478170,91 | 408,59                  |
| 4492255,93 | 5478153,03 | 407,23                  |
| 4492258,34 | 5478154,63 | 407,38                  |

**Koordinaten: Gauß-Krüger Koordinaten (3 Grad breite Streifen)**

Lärmschutzwand entlang der Parzelle 30 (KiTa) und des Kinderspielplatzes: Hier ist eine Schallschutzanlage in Form einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens  $H = 2,00$  m über dem Bestandsgelände zu errichten.

Die Oberkante der Lärmschutzwand muss folgende Höhen einhalten:

| Rechtswert | Hochwert   | Höhe Oberkante über NHN |
|------------|------------|-------------------------|
| 4492173,37 | 5478158,36 | 409,94                  |
| 4492242,42 | 5478170,64 | 408,14                  |
| 4492211,58 | 5478170,92 | 408,12                  |

**Koordinaten: Gauß-Krüger Koordinaten (3 Grad breite Streifen)**

Die Lärmschutzwand, welche südlich an den Kinderspielplatz/ Parzelle 30 angrenzt, muss mit 1m Abstand zur Erschließungsstraße errichtet werden.

### ***Festsetzung***

- 10.2 In den ersten Obergeschossen von Gebäuden der Parzellen 31 – 41 sind schutzbedürftige Räume die überwiegend zum Schlafen, Wohnen und Aufenthalt während der Tages- und Nachtzeit genutzt werden können von den von Lärm beschallten Fassaden weg zur lärmabgewandten oder leiseren Fassade zu orientieren.
- Schutzbedürftige Räume sind:
- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
  - Schlafräume
  - Büroräume
  - Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

### ***Festsetzung***

- 10.3 Soweit die Orientierung der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten oder leiseren Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzvorbauten wie verglaste Loggien, Wintergärten, Doppelfassaden, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen), bzw. Schallschutzfenster in Verbindung mit einer Lüftungseinrichtung sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die gewährleistet, dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von  $L_{p,in} = 30 \text{ dB(A)}$  während der Tagzeit nicht überschritten wird. Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Schallschutzvorbauten nicht als Aufenthaltsräume im Sinne der BayBO genutzt werden können. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 zu erfolgen.

### ***Festsetzung***

- 10.4 An den südlichen und östlichen Gebäudefassaden der Kindertagesstätte ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster sicherzustellen, dass durch diese bauliche Maßnahme insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die gewährleistet, dass bei gewährleisteter

Belüftbarkeit in Aufenthaltsräumen ein Innenpegel von  $L_{p,in}$  = 40 dB während der Tageszeit nicht überschritten wird.

***Festsetzung***

- 10.5 Die Raumbel- und entlüftung muss so dimensioniert sein, dass bei vollständig geschlossenem Fenster die Nennlüftung (notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer (Normalbetrieb) gewährleistet ist.

***Festsetzung***

- 10.6 Außenwohnbereiche an Gebäuden (z.B. Terrassen, Balkone) außerhalb der Baugrenzen sind durch geeignete bauliche Maßnahmen abzuschirmen, dass der Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen aus dem Straßenverkehr einen Beurteilungspegel von  $L_r = 59$  dB(A) tagsüber (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) nicht überschreitet. Bezugshöhe ist dabei  $H = 1,6$  Meter über Oberkante Fertigfußboden des jeweiligen Geschosses.

***Festsetzung***

- 10.7 Im Baugenehmigungs- / Freistellungsverfahren sind die Einhaltung der baulichen und passiven Lärmschutzfestsetzungen nachzuweisen.

***Begründung***

Die aktiven und passiven baulichen Schallschutzanlagen sind aufgrund des Gutachtens vom 09.02.2021 zwingend notwendig. Dadurch werden die Lärmemissionen der AM 30 abgeschirmt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können so erreicht werden. Durch die Prüfung im Baugenehmigungs-, bzw. Freistellungsverfahrens wird sichergestellt, dass diese gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse tatsächlich erwirkt werden.

Durch die Verkehrslärmeinwirkungen ergeben sich innerhalb des Plangebietes Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002-07 tagsüber und nachts. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Bereich der KiTa teilweise überschritten.



Überschreitungen im Erdgeschoss (gemessen in 2,4m Höhe)

Überschreitungen im 1. Obergeschoss (gemessen in 5,2m Höhe)

Lärmpegelüberschreitung von 59 dB(A), bzw. Nichteinhaltung der DIN 18005 = Rot

Aufgrund der Überschreitungen wurde ein Lärmkonzept erarbeitet, welches aktive Schallschutzmaßnahmen durch eine Lärmschutzwand zur Straße AM 30 vorsieht. Bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen sind ebenfalls notwendig. An der Kindertagesstätte sind im Erdgeschoss bauliche/ passive Schallschutzmaßnahmen an den südlichen und östlichen Fassaden erforderlich.

Unter baulichen Schallschutzmaßnahmen ist die Orientierung von Aufenthalts- und Schlafräumen zu verstehen. Notwendig offenbare Fenster müssen aus Sicherheitsgründen von der lärmbeaufschlagten Seite des Gebäudes weg orientiert werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen bedeuten eine Lärminderung auf Empfängerseite, so dass beispielsweise in Aufenthalts-, bzw. Schlafräumen ausreichend geringe Innenlärmpegel erreicht werden können.

Die Lärmschutzwand, welche südlich an die Parzelle 30 angrenzt, muss mit 1m Abstand zur Erschließungsstraße errichtet werden, um sowohl von Seiten der Straße als auch von Seiten des Gehwegs/ Pflweges eine ausreichende Einsicht auf die Verkehrsflächen zu gewährleisten und Unfälle zu vermeiden. Ein Abstand von 1m reicht aus, da es sich bei dem Gehweg um einen niedrig frequentierten Durchweg handelt.

Aufgrund des Bauverbots an der AM 30 darf die Lärmschutzwand nur mit einem Sicherheitsabstand von 15 Metern zur realen Straßenkante errichtet werden. Dieser Abstand wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplans bereits berücksichtigt.

## 8.12. Anpflanzung Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für die Bepflanzung und den Erhalt

### Festsetzung



- 9.3 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.

- 9.4 Für je 10 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm zusätzlich zu den durch die Planzeichen festgesetzten privaten Bäumen zu pflanzen. Durch die Errichtung des neuen Baugebiets konnten außerdem erhaltenswerte Bäume nicht erhalten werden. Es sind Ersatzbaumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen zu tätigen.
- 9.5 Bei der Auswahl von Bäumen und Hecken ist bei mindestens 70% der Pflanzen auf die Verwendung von heimischen Gehölzarten zu achten.
- 9.6 Die Bepflanzung entlang der Lärmschutzwand erfolgt mit heimischen Wildgehölzsträuchern in der Pflanzqualität Str. 100-150, Pflanzabstand 1,30 x 1,30 Metern. Die Bepflanzung der Lärmschutzwand soll möglichst landschaftsgerecht mit regionaltypischen, standortgerechten Pflanzen erfolgen. Es sollen vielfältige und großteils blühende Pflanzen ausgewählt werden. Diese müssen mit dem Sachgebiet Grünplanung und Landespflege der Stadt Amberg abgestimmt werden.
- 9.8 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche, mit Ausnahme der zu befestigenden Fläche für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sind mit Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Schottergärten sind nur auf 5% der Grundstücksfläche zulässig.
- 9.9 Übernahme nach Baumschutzverordnung: Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Amberg.

### ***Begründung***

Bei der Errichtung von Gebäuden wird der Natur/ Umwelt wichtiger Boden und Lebensraum für Flora und Fauna genommen. Durch die Versiegelung eines Baugebietes wird zusätzlich das Klima minimal beeinträchtigt. Um dem entgegenzuwirken, ist ein Pflanzgebot (und die Absprache mit dem Sachgebiet Grünplanung und Landespflege im Falle der Lärmschutzwand) unabdingbar. Heimische und vor allem blühende Pflanzen bieten Lebensräume für regional typische Insekten und Tiere. Dem Insektensterben (insbesondere der Biene) in Deutschland muss entgegengewirkt werden. Die Durchgrünung von privaten Gärten ist dabei eine Maßnahme. Pflanzungen sorgen für eine wichtige Bindung von CO<sup>2</sup> und Schadstoffen sowie die Produktion von Sauerstoff. Ebenfalls beeinflusst Pflanzbestand das Klima und sorgt durch Transpiration für eine niedrigere Hitzeentwicklung. Die neu zu pflanzenden Bäume bieten überwiegend der Fauna den verloren gegangenen Lebensraum an anderer Stelle im Plangebiet erneut an. Des Weiteren werten Bäume das Plangebiet in Sachen Wohnqualität auf. Sie dienen vor allem im Bereich des Spielplatzes als wichtige Schattenspenden. Bei der Bepflanzung der Lärmschutzwand gilt zusätzlich: Durch eine vielfältige Bepflanzung durch verschiedene Pflanzarten wird zusätzlich zu den Vorteilen für Natur und Umwelt eine natürliche Optik geschaffen und einem bedrängenden Wandeffekt entgegengewirkt. Die Wohn- und Lebensqualität im Plangebiet steigt.

### ***Festsetzung***

- 9.10 Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB: Den Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken wird eine Ausgleichsfläche von insgesamt 4.127 m<sup>2</sup>, den Eingriffen auf den Straßenverkehrsflächen (Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB) wird eine Ausgleichsfläche von insgesamt 18.451 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Entwicklungsziel Ausgleichsfläche Nr. 1 in Hirschbach, Fl.Nr. 669, Fläche: 6.521 m<sup>2</sup>: Entwicklung einer Magerwiese.  
Entwicklungsziel Ausgleichsfläche Nr. 2 in Hirschbach, Fl.Nr. 620, Fläche: 1.185 m<sup>2</sup>: Entwicklung einer Streuobstwiese.  
Entwicklungsziel Ausgleichsfläche Nr. 3 in Hirschbach, Fl.Nr. 620, Fläche: 6.087 m<sup>2</sup>: Entwicklung einer Magerwiese.  
Entwicklungsziel Ausgleichsfläche Nr. 4 in Hirschbach, Fl.Nr. 728, Fläche: 10.405 m<sup>2</sup>: Entwicklung einer Streuobstwiese.  
Die graphische Darstellung der Ausgleichsflächen mit Flächenabgrenzung und Beschreibung der Einzelmaßnahmen ist im Umweltbericht aufgeführt.

### ***Begründung***

Diese Flächen dienen als Ausgleichsfläche für einen unvermeidbaren Eingriff in die Natur durch die Umsetzung des Bebauungsplans.

Ausgleichsflächen für private Baugrundstücke werden über Kostenerstattungsbeiträge auf privaten Grundstücken berechnet, Ausgleichsflächen für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB hingegen über die im Erschließungsbeitragsrecht geregelten Erschließungsbeiträge. Aus diesem Grund werden diese beiden Flächenarten separat aufgelistet.

Das Entwicklungsziel der notwendigen Ausgleichsflächen ergibt sich einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde aus der Berechnung nach dem derzeit gültigen Ausgleichsberechnungsleitfaden.

Die in der Festsetzung angegebenen Ausgleichsflächen weisen genug Entwicklungspotential und Fläche auf, um den Eingriff durch den Bebauungsplan an dieser Stelle ausgleichen zu können.

Für spezifischere Informationen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## **8.13. gestalterische Festsetzungen**

### ***Festsetzung***

#### **5.1 WA A: Satteldächer**

Im WA A sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Alle Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind einfarbig, matt mit Dachziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Zink-, Kupfer- oder Bleieindeckungen sind nur mit matter Beschichtung zulässig. Das Farbspektrum umfasst Rot-, Grau-, oder Brauntöne. Eine Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig.

Dachüberstände zur Traufe maximal 0,75 m und zum Giebel maximal 0,50 m.

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 m 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 m niedriger als der Hauptfirst liegen.

Garagen und Carports sind eingeschossig mit Flachdach auszuführen und dauerhaft mit lebenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Für die Übergangsbereiche zwischen Garagen / Nebenanlagen zu Hauptgebäuden sind zusätzlich lichtdurchlässige Materialien erlaubt.

### ***Begründung***

Die zulässige Dachgestaltung als Satteldach mit 30° bis 45° ist regional typisch und orientiert sich im Bereich westlich der Stichstraße an der benachbarten Bestandsbebauung um einen homogenen Übergang ins neue Baugebiet zu schaffen. Die Metalle Zink, Kupfer und Blei wirken sich bei Auslösen durch Wasser umweltschädlich auf die Mensch und Natur (z.B. das Grundwasser) aus und werden zum Verhindern von Schadstoffeinträgen als zwingend zu Beschichten festgesetzt.

Um bunte Dächer (lila, blau, grün usw.) zu verhindern, welche einen Fremdkörper im üblichen Farbspektrum mit roten, braunen und grauen Tönen entstehen lassen würden, werden rote, graue oder braune Töne festgesetzt. Glänzende Dacheindeckungen sind aufgrund der störenden, teilweise blendenden Wirkung unzulässig. Dachbegrünungen sind aufgrund der ökologischen Nützlichkeit für das Klima, den Wasserhaushalt und als Lebensraum für Insekten wichtig und wünschenswert.

Die Dachüberstände sind regionaltypisch und lassen einen ausreichenden konstruktiven Regenschutz zu. Die Größe von Gauben und Dacheinschnitten wird beschränkt, um das homogene Bild der Dachlandschaften zu wahren. Der Kniestock wird auf 1 Meter beschränkt. Dies ist ein regional typisches Maß. Diese Festsetzungen (auch diese zu Kniestock und Zwerchgiebel) haben das Ziel, eine harmonische Dachlandschaft durch Beschränkung auf einige einheitliche Formen und Farben zu erhalten und damit zu einem fassbaren und nachvollziehbaren Ganzen zu entwickeln. Insbesondere aufgrund der Ortsrandlage des Baugebietes und der entsprechenden Fernwirkung, ist das Ortsbild homogen zu gestalten.

Aufgrund der ökologischen Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz sollten möglichst viele Grünflächen ersetzend geschaffen werden. Eine Begrünung von Garagen und Carports verbessert das Klima durch die Transpiration der Pflanzen und den Wasserrückhalt. Ebenfalls binden die Pflanzen CO<sup>2</sup> und bieten Lebensraum für kleine Tiere, z.B. Insekten. Diese Festsetzung entspricht dem von der Stadt Amberg entwickelten Konzept zum nachhaltigen Bauen. Eine Gestaltung des Carports, bzw. der Garage mit eingeschossigkeit und Flachdach ist notwendig, um ein klassisches und einheitliches Ortsbild zu wahren. Neben den ohnehin durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans erlaubten Materialien sind zwischen Hauptgebäude und Carport, bzw. Garage auch lichtdurchlässige Materialien erlaubt, um eine bessere Belichtung zu ermöglichen.

### ***Festsetzung***

- 5.2 Im WA B, C, D und der Gemeinbedarfsfläche E: Pultdächer oder Flachdächer ohne Attika

Im WA B, C und D und der Gemeinbedarfsfläche E sind für Hauptgebäude Flachdächer (0-7°) und Pultdächer (7-15°) zulässig. Alle Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind einfarbig matt mit Rot-, Grau- oder Brauntönen auszuführen.

Eine Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig. Zink-, Kupfer- oder Bleieindeckungen sind nur mit matter Beschichtung zulässig.

Dachüberstände zur Traufe sind bis maximal 0,75m zulässig. Seitliche Dachüberstände zum Giebel sind bis maximal 0,50m zulässig. Bei Flachdächern sind Dachüberstände unzulässig.

Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind unzulässig. Ein Kniestock ist in nicht als Vollgeschoss ausgebildeten Geschossen nicht zulässig.

Garagen und Carports sind eingeschossig mit Flachdach auszuführen und dauerhaft mit lebenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Für die Übergangsbereiche zwischen Garagen/ Nebenanlagen zu Hauptgebäuden sind zusätzlich lichtdurchlässige Materialien erlaubt.

### ***Begründung***

Die zulässige Dachgestaltung als Flach- oder Pultdach mit 0° bis 15° ist eine moderne, energetisch sinnvolle und oft von den Bauherren erwünschte Dachform. Im neuen Plangebiet besteht die Möglichkeit, diese Dachform zu realisieren. Durch die Hanglage fügt sich eine Bebauung mit Pultdächern besser ein und die Bebauung wirkt im Landschaftsbild verträglicher.

Um bunte Dächer (lila, blau, grün usw.) zu verhindern, welche einen Fremdkörper im üblichen Farbspektrum mit roten, braunen und grauen Tönen entstehen lassen würden, werden rote, graue oder braune Töne festgesetzt. Glänzende Dacheindeckungen sind aufgrund der störenden, teilweise blendenden Wirkung unzulässig. Dachbegrünungen sind aufgrund der ökologischen Nützlichkeit für das Klima, den Wasserhaushalt und als Lebensraum für Insekten wichtig und wünschenswert.

Die Dachüberstände sind regionaltypisch und lassen einen ausreichenden konstruktiven Regenschutz zu. Die Größe von Gauben und Dacheinschnitten wird beschränkt, um das homogene Bild der Dachlandschaften zu wahren. Der Kniestock wird auf 1 Meter beschränkt. Dies ist ein regional typisches Maß. Diese Festsetzungen (auch diese zu Kniestock und Zwerchgiebel) haben das Ziel, eine harmonische Dachlandschaft durch Beschränkung auf einige einheitliche Formen und Farben zu erhalten und damit zu einem fassbaren und nachvollziehbaren Ganzen zu entwickeln. Insbesondere aufgrund der Ortsrandlage des Baugebietes und der entsprechenden Fernwirkung, ist das Ortsbild homogen zu gestalten.

Aufgrund der ökologischen Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz sollten möglichst viele Grünflächen ersetzend geschaffen werden. Eine Begrünung von Garagen und Carports verbessert das Klima durch die Transpiration der Pflanzen und den Wasserrückhalt. Ebenfalls binden die Pflanzen CO<sup>2</sup> und bieten Lebensraum für kleine Tiere, z.B. Insekten. Diese Festsetzung entspricht dem von der Stadt Amberg entwickelten Konzept zum nachhaltigen Bauen. Eine Gestaltung des Carports, bzw. der Garage mit eingeschossigkeit und Flachdach ist notwendig, um ein klassisches und einheitliches Ortsbild zu wahren. Neben den ohnehin durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans erlaubten Materialien sind zwischen Hauptgebäude und Carport, bzw. Garage auch lichtdurchlässige Materialien erlaubt, um eine bessere Belichtung zu ermöglichen.

### ***Festsetzung***

- 5.3 Dachaufbauten (z.B. Dachlaternen), mit Ausnahme von Dachgauben bei Satteldächern, sind unzulässig.

### ***Begründung***

Dachaufbauten haben extrem störenden Einfluss auf die Dachlandschaft und das Ortsbild. Insbesondere aufgrund der Ortsrandlage des Baugebietes und der entsprechenden Fernwirkung ist das Ortsbild homogen zu gestalten.

### ***Festsetzung***

- 5.4 Die Dächer von Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung auszuführen, die Dachneigung beträgt in diesem Fall 35°, bei Pultdächern 10° und bei Flachdächern 7°.

### ***Begründung***

Doppelhäuser mit nicht profilgleich ausgeführten Dächern werden als extrem störend wahrgenommen. Ein homogenes Ortsbild kann nicht entstehen. Insbesondere aufgrund der Ortsrandlage des Baugebietes und der entsprechenden Fernwirkung, ist das Ortsbild homogen zu gestalten. Eine Dachneigung von 35° bei Satteldächern, 10° bei Pultdächern und 7° bei Flachdächern muss im Sinne der Gleichberechtigung zweier Bauherren eingehalten werden. Die Entscheidung der Dachneigung liegt hiermit nicht bei einem der beiden Bauherren, so dass keine Partei aufgrund von Schnelligkeit bevorzugt wird.

### ***Festsetzung***



- 5.5 Firstrichtung von Wohngebäuden  
Die Firstrichtung ist gemäß den im Plan dargestellten Gebäudevorschlägen auszuführen. Untergeordnete Anbauten mit anderer Firstrichtung sind zulässig. Die Firste der Anbauten müssen mindestens 2 m niedriger als die Firste der Hauptbaukörper sein.

### ***Begründung***

Die festgesetzten Firstrichtungen orientieren sich an den Höhenlinien des Baugebietes. So spiegelt die Architektur das Geländere Relief wieder. Dies führt zu einem harmonischen Ortsbild. Die Firste sind so gewählt, dass Photovoltaik- und Solarthermieanlagen optimal genutzt werden können. Insbesondere aufgrund der Ortsrandlage des Baugebietes und der entsprechenden Fernwirkung ist das Ortsbild homogen zu gestalten.

### ***Festsetzung***

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

### ***Begründung***

Aufgrund des Klimaschutzes sind nachhaltige Energiegewinnungsmöglichkeiten zwingend festzusetzen. Photovoltaikanlagen sind momentan die effektivsten und kostengünstigsten nachhaltigen Energiege-

winnungsmöglichkeiten. Durch eine flächendeckende Versorgung durch nachhaltige Energiegewinnungsmöglichkeiten (z.B. Photovoltaikanlagen) werden fossile Brennstoffe nach und nach abgelöst. Dies ist ein wichtiger Schritt für die Realisierung der Klimaschutzziele Deutschlands. Die Festsetzungen begründen sich auch aus dem kürzlich beschlossenen Konzept der Stadt Amberg für nachhaltiges Bauen. In diesem sind Photovoltaikanlagen verbindlich vorgeschrieben. Das Konzept wird in diesem Bebauungsplan angewendet.

#### ***Festsetzung***

##### 5.10 Photovoltaikanlagen bei Satteldächern:

- Aufständereien sind bei Satteldächern nicht erlaubt.
- Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Traufe und zum Ortgang 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.

#### ***Begründung***

Photovoltaikanlagen müssen errichtet werden, jedoch ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Aufständereien sind unzulässig, um die Sichtbarkeit der Anlagen zu minimieren. Ein Abstand von 1 m zur Dachkante ist ebenfalls aus Gründen der Sichtbarkeit/ Ortsbildprägung und Ästhetik notwendig. Die Festsetzungen wurden gemeinsam mit dem Solarenergieverein Amberg erarbeitet.

#### ***Festsetzung***

##### 5.11 Photovoltaikanlagen bei Pultdächern:

- Aufständereien von Photovoltaikanlagen dürfen maximal einen Winkel von 15 Grad und Sonnenkollektoren einen Winkel von 40 Grad aufweisen (gemessen zur Horizontalen).
- Aufständereien und Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Traufe und zum Ortgang von mindestens 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.
- Der Neigungsverlauf bei Aufständereien muss dem Verlauf der Dachneigung entsprechen und darf nicht gegenläufig zur Dachneigung sein.

#### ***Begründung***

Photovoltaikanlagen müssen errichtet werden, jedoch ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Aufgrund der besseren Nutzung dieser Anlagen ist eine Aufständerei entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zulässig, jedoch müssen die in den Festsetzungen angegebenen Maßangaben eingehalten werden, um das Ortsbild nicht zu stören. Die Festsetzungen wurden gemeinsam mit dem Solarenergieverein Amberg erarbeitet.

#### ***Festsetzung***

##### 5.12 Photovoltaikanlagen bei Flachdächern:

- Aufständereien von Photovoltaikanlagen dürfen maximal einen Winkel von 30 Grad und Sonnenkollektoren einen Winkel von 40 Grad aufweisen (gemessen zur Horizontalen).
- Aufständereien und Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Traufe und zum Ortgang von mindestens 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.

### ***Begründung***

Photovoltaikanlagen müssen errichtet werden, jedoch ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Aufgrund der besseren Nutzung dieser Anlagen ist eine Aufständerei zulässig, jedoch müssen die in den Festsetzungen angegebenen Maßangaben eingehalten werden, um das Ortsbild nicht zu stören. Die Festsetzungen wurden gemeinsam mit dem Solarenergieverein Amberg erarbeitet.

## **8.14. Einfriedungen**

### ***Festsetzung***

#### **5.8 Einfriedungen und Stützmauern:**

Einfriedungen: Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig. Wenn diese sich auf einer Stützmauer befinden, müssen diese optisch durchlässig sein oder bepflanzt werden. Zwischen den Grundstücken und an der hinteren Grundstücksgrenze sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 m 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.

Stützmauern: Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Für das ebene Gelände sind Stützmauern zum öffentlichen Straßenraum nur mit einem Abstand von 1 m zur Straße zulässig. Der Abstand zwischen hintereinander liegenden Stützmauern muss mindestens 1 m betragen. Auf Stützmauern sind zusätzlich Zäune bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

### ***Begründung***

Ein wesentliches Gestaltungselement des öffentlichen Straßenraums ist der Übergang zu den Gärten und Einfahrten. Um ein Straßenbild mit einem zu starken Wechsel von deutlich unterschiedlich hohen Zäunen und Mauern oder zu massiven Wandeindrücken auszuschließen, werden für die Stützmauern und Einfriedungen Rahmen bezüglich Materialauswahl, Struktur, Abständen und der maximalen Höhe vorgegeben. Gerade durch die zum Teil einseitig geführten Gehwege ist auf die Gestaltung des Straßenraums und seiner Wirkung ein besonderer Wert zu legen. Die Festsetzung, dass Stützmauern zum öffentlichen Straßenraum nur mit einem Meter Abstand zur Straße errichtet werden dürfen, ist ausschließlich für Grundstücke mit ebenem Gelände und nicht für Grundstücke am Hang gültig.

Um die Stützmauern als notwendiges Statikkonstrukt instand halten zu können, ist eine Pflegemöglichkeit von mindestens einem Meter notwendig.

Aus Gründen des Artenschutzes ist ein Abstand zwischen Gelände und Unterkante Zaun auszubilden. Dadurch sind kleineren Tieren wie Igel, Amphibien u.ä. Wanderungen innerhalb des Baugebietes möglich.

## **9. Auswirkungen und Maßnahmen**

### **9.1. Städtebau**

#### **9.1.1. Bauliche Entwicklung**

Die Bauparzellen werden von der Stadtbau Amberg GmbH vertrieben. Diese bieten auf Wunsch der Bauherren auch Musterhäuser an. Es ist eine relativ kurze Bauphase zu erwarten. Da das Baugebiet sich in bester Lage in einem Südhang befindet ist eine zügige Verwirklichung zu erwarten.

#### **9.1.2. Wirtschaftliche Entwicklung**

Es ist keine wirtschaftliche Entwicklung im Baugebiet zu erwarten. Das Baugebiet ist hauptsächlich als Wohngebiet geplant.

#### **9.1.3. Sozialstruktur**

Aufgrund der abgeschlossenen Erschließung, Lage und Struktur des Baugebietes ist eine gute nachbarschaftliche Sozialstruktur zu erwarten. Durch vorhandene Spielmöglichkeiten für Kinder und einer Kinderbetreuungseinrichtung werden verstärkt soziale Bande geknüpft.

### **9.2. Verkehrsanlagen**

Es werden nur Verkehrsanlagen für die innere Erschließung des Baugebietes errichtet. Diese Erschließung erfolgt über den Mosacherweg. Es werden keine Auswirkungen auf den Mosacherweg erwartet.

### **9.3. Altlastenflächen**

Es sind im Bereich des Umgriffs keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Mit Rüstungsaltlasten wird nach Auswertung der Luftbilder nach Kriegsende nicht ausgegangen, komplett ausgeschlossen kann dies jedoch nie werden.

### **9.4. Immissionsschutz**

Bezüglich des Immissionsschutzes wird eine Lärmschutzwand errichtet. Diese ist begrünt und ist zwingend zu erhalten. Emissionen sind vom Baugebiet nicht zu erwarten.

### **9.5. Grünordnung, Ausgleichsflächen für Boden, Natur und Landschaft**

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird ein gut durchgrüntes Baugebiet entstehen. Für das Baugebiet sind naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diesbezüglich wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### **9.6. Gewässer, Wasserwirtschaft**

Es wird mit der Planung in keine Gewässer eingegriffen.