

A Festsetzungen

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2. Grenzen

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan AM 154 "Stadteingang West" und der Vorhaben- und Erschließungsplanung.

3. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, differenziert nach Bauteilen und Geschossen, nachfolgende Nutzungen zulässig.
Bezüglich der zulässigen Größen der Nutzungseinheiten der nachfolgenden Nutzungen sowie deren Lage im Vorhaben wird auf den beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen.

Nachfolgenden Sortimentsliste ist anzuwenden:

ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

a) Innenstadtrelevante Sortimente

- Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Computer
- Unterhaltungselektronik (braune Ware)
- Spielwaren
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe
- Haus- und Heimtextilien (ohne Teppich/ Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Schuhe
- Leder- und Kürschnerwaren, Galanteriewaren
- Sportartikel
- Nähmaschinen
- Foto, Fotozubehör
- Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, einschließlich Elektrogeräte für den Hausgebrauch (weiße Ware), Silberwaren, Devotionalien
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse, feinmech. Erzeugnisse
- Uhren, Schmuck
- Briefmarken
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel
- Musikinstrumente, Musikalien
- Waffen, Jagd- und Anglerbedarf

b) Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Naturkost
- Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
- Blumen
- Zeitschriften, Zeitungen

NICHT-ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung, -pflegemittel
- Elektrogroßgeräte für den Hausbedarf (weiße Ware)
- Leuchten
- Sportgeräte (z.B. Fahrräder), Campingartikel
- Baby- und Kinderartikel (großformatig)
- Möbel, Küchenmöbel
- Teppiche, Bodenbeläge
- Bau- und Heimwerkerbedarf (Baustoffe, Bauelemente, Bad- und Sanitäreinrichtungen, Installationsbedarf, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke)
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrzeugteile, Reifen
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Holz- und Holzmaterialien, Kohle

3.1 Bauteil A:

Untergeschoss:

- Stellplätze für Kfz und Fahrräder
- Technikräume
- den Nutzungen der oberen Geschosse dienende Nebenräume

Sockelgeschoss:

- 1 Lebensmittel-Discounter mit maximal 1.350 m² Verkaufsfläche, die mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und weiteren versorgungsrelevanten Randsortimenten genutzt werden dürfen. Nebensortimente mit Innenstadtrelevanz sind auf 10% der Verkaufsfläche zu beschränken. Nicht-zentrenrelevante Sortimente dürfen 10% der Verkaufsfläche überschreiten.
- 1 Metzgerei mit Imbiss auf max. 100 m² Verkaufsfläche
- 1 Bäckerei mit max. 100 m² Verkaufsfläche, max. 180 m² Nettogastraumfläche und 50 m² Freisitzfläche
- Innenliegende Anlieferzone, Lager- und Nebenräume der vorher genannten Nutzungen

Hofgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss:

- Wohnungen
- Büro- und Verwaltungsbetriebe bis zu 40% der gesamten Bruttogrundfläche ab dem Hofgeschoss und davon max. 10% für Dienstleistungsbetriebe

3.2 Bauteil B1:

Untergeschoss:

- Stellplätze für Kfz und Fahrräder
- Technikräume
- den Nutzungen der oberen Geschosse dienende Nebenräume

Sockelgeschoss:

- 1 Bio-Lebensmittelmarkt mit max. 650 m² Verkaufsfläche, die mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und weiteren versorgungsrelevanten Randsortimenten genutzt werden dürfen. Nebensortimente mit Innenstadtrelevanz sind auf 10% der Verkaufsfläche zu beschränken. Nicht-zentrenrelevante Sortimente dürfen 10% der Verkaufsfläche überschreiten.
- Lobby und administrative Räume eines Beherbergungsbetriebs mit bis zu 300 m² Grundfläche
- Lager- und Nebenräume der vorher genannten Nutzungen
- Stellplätze für Kfz und Fahrräder auf 2 Ebenen
- Technikräume auf 2 Ebenen
- den Nutzungen der oberen Geschosse dienende Nebenräume auf 2 Ebenen

Im Sockelgeschoss sind statt des Beherbergungsbetriebs maximal 2 weitere Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 300 m² Verkaufsfläche und folgenden Sortimenten zulässig: Blumen, Zeitschriften, Zeitungen, Lotto toto

Hofgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss:

- Wohnungen
- Büro- und Verwaltungsbetriebe bis zu 40% der gesamten Bruttogrundfläche ab dem Hofgeschoss
- Ein Beherbergungsbetrieb mit max. 170 Betten mit Frühstücksraum und dienenden Nebenräumen

Statt des Beherbergungsbetriebs sind auf 10% der Bruttogrundfläche für Büro- und Verwaltungsbetriebe Dienstleistungen zulässig.

3.3 Bauteil B2:

Sockelgeschoss:

- Stellplätze für Kfz und Fahrräder auf 2 Ebenen
- Technikräume auf 2 Ebenen
- den Nutzungen der oberen Geschosse dienende Nebenräume auf 2 Ebenen

Hofgeschoss:

- Büro- und Verwaltungsbetriebe und ein Dienstleistungsbetrieb mit bis zu 400 m² Bruttogrundfläche

1. und 2. Obergeschoss:

- Büro-, Verwaltungsbetriebe

3. bis 5. Obergeschoss:

- Wohnungen
- Büro-, Verwaltungsbetriebe

3.4 Bordelle und bordellartige Nutzungen sind nicht zulässig.

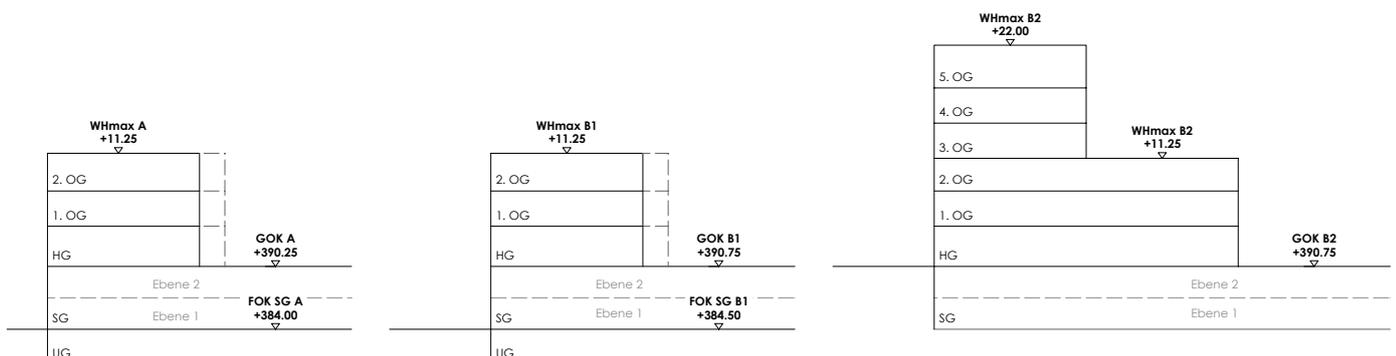
4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche entspricht der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche.

4.2 Höhe der baulichen Anlage

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Höhe der fertigen Fußbodenkante (FOK) für das Sockelgeschoss sowie über die maximale Wandhöhe (WHmax) ab den festgesetzten Geländeoberkante (GOK) der Höfe für jedes Bauteil festgesetzt. Diese Höhenfestsetzungen sind in m NHN der Planzeichnung und den Systemschnitten für jedes Bauteil zu entnehmen. Jedes Bauteil ist in seiner Höhe einheitlich zu gestalten.



Die Wandhöhe ist das Maß von den festgesetzten Geländeoberkanten bis zum oberen Abschluss der Wand. Sie wird senkrecht zur Wand gemessen.

Die maximale Wandhöhe darf überschritten werden durch:

- technische Dachaufbauten und Dachausgänge um maximal 2,75 m Höhe. Diese sind von der Dachaußenkante um das 1,5-fache Maß ihrer zusätzlichen Höhe in die Dachfläche einzurücken.
- Absturzsicherungen. Diese sind von der Dachaußenkante um mind. 60 cm einzurücken.

Von den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen kann bis zu 0,25 m nach oben oder unten abgewichen werden.

Als Höhenreferenzpunkt dient hierzu der Höhenfestpunkt (Tonnenbolzen) HFP_6537-0045 am Gebäude Kastler Straße 13 in 92224 Amberg.



- 4.3 Anzahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird in der Planzeichnung für die einzelnen Bauteile festgesetzt. Garagenebenen im Sockelgeschoss sind nicht den zulässigen Vollgeschossen anzurechnen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.



- 5.1 Baulinie



- 5.2 Baugrenze



Die Baugrenzen der Innenhöfe des Bauteils A und B1 dürfen durch offene Laubengänge, Balkone und Terrassen um bis zu 2,50 m überschritten werden.



- 5.3 Arkaden
Im Sockelgeschoss des Bauteils A und B1 sowie im Hofgeschoss des Bauteils B2 sind Arkaden gemäß Planzeichnung festgesetzt. Die lichte Höhe im Sockelgeschoss ist mit mind. 4,50 m festgesetzt, im Hofgeschoss mit mind. 3,00 m.



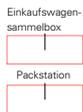
- 5.4 Passagen, Durchgänge
In den Hofgeschossen der Bauteile A und B1 sind Passagen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Die lichte Durchgangsbreite muss im Bauteil A mind. 5,00 m betragen, in Bauteil B1 mind. 3,50 m. Die lichte Höhe ist auf mind. 3,50 m in Bauteil A und mind. 3,00 m in Bauteil B1 festgesetzt.

6. Abstandsflächen

Die Abstandsregelungen nach Art. 6 BayBO finden keine Anwendung.

Die Abstandsflächen der Baukörper sind durch die Baulinien und Baugrenzen sowie durch die maximale Wandhöhe (WH_{max}) geregelt.

7. Nebenanlagen



Überdachte Einkaufswagen-sammelstationen sind nur in der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.

Packstationen von Versanddienstleistern sind in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Weitere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der Arkaden unzulässig.

Hinweis: Bei Abweichungen im Zuge einer Befreiung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die jeweilige Gebietskategorie über ein Gutachten nachzuweisen. Schalltechnische Vorbelastungen sind dabei zu berücksichtigen.

8. Stellplätze

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg individuelle Richtzahlen zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs (Stellplatzschlüssel) festgelegt. Die benötigten Stellplätze sind nach diesem Stellplatzschlüssel zu ermitteln und nachzuweisen.

- 8.1 Für die Verkaufsstätten wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Kfz-Stellplatz je 30 m² Verkaufsfläche (VF) und 1 Fahrradstellplatz je 100 m² VF, jedoch mind. 1 Fahrradstellplatz, festgesetzt. 50 % der notwendigen Fahrradstellplätze sind so anzulegen, dass sie allgemein zugänglich sind.
- 8.2 Für Gaststätten wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Kfz-Stellplatz je 30 m² Gastraumfläche (GRF) und 1 Fahrradstellplatz je 10 m² GRF.
- 8.3 Für Beherbergungsbetriebe wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Kfz-Stellplatz je 6 Betten festgesetzt und 1 Fahrradstellplatz je 30 Betten.
- 8.4 Für Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Kfz-Stellplatz je 40 m² gewerblicher Nutzfläche (NF) und 1 Fahrradstellplatz je 60 m² NF festgesetzt.
- 8.5 Für die Wohnnutzung wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Kfz-Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt. Je Wohneinheit bis 45,99 m² Wohnfläche ist ein Fahrradstellplatz zu errichten, je Wohneinheit von 46,00 bis 89,99 m² Wohnfläche 2 Fahrradstellplätze und je Wohneinheit ab 90,00 m² Wohnfläche 3 Fahrradstellplätze.
- 8.6 Ausnahmsweise kann der errechnete Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge verringert werden, wenn im Genehmigungs- und Freistellungsverfahren ein Mobilitätskonzept vorgelegt wird, welches die Nachfrage nach Kfz-Stellplätzen beeinflusst und den Minderbedarf nachweist.



- 8.7 Alle Stellplätze sind auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze und in den Tiefgaragen unterzubringen. Nebenanlagen, Garage und Carports sowie weitere offene Stellplätze außerhalb der Baugrenzen und festgesetzten Flächen für Stellplätze sind unzulässig.
- 8.8 Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen sind E-Ladestationen zulässig. Die gesetzlichen Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) sind umzusetzen.
- 8.9 Fahrradstellplätze sind im Freiflächengestaltungsplan des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt. In den Freianlagen sind sie als nicht überdachte Anlagen in erforderlicher Zahl und Lage umzusetzen.
- 8.10 Stellplatzfläche sind wasserdurchlässig zu befestigen. Bei fugenlos verlegtem Pflaster ist ein Nachweis zur Durchlässigkeit zu erbringen.
- 8.11 Je 10 Stellplätze sind 4 Großbäume gemäß Grünordnung zu pflanzen und zu erhalten.

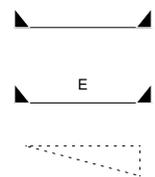
9. Verkehrsflächen

- 9.1 Private Verkehrsflächen



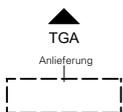
Die Verkehrsflächen im Planungsgebiet werden im Aufbau und in der Bemessung wie öffentliche Straßen gem. RASSt beplant und erstellt. Die Befahrbarkeit für den Lieferverkehr ist für Sattelzüge mit einer Länge von 16,50 m mit Schleppkurven nach RBSV nachgewiesen. Im Planungsgebiet gilt die Straßenverkehrsordnung.

- 9.2 Ein- und Ausfahrten aufs Grundstück



Es ist eine Ein- und Ausfahrt sowie eine 2. Einfahrt auf das Planungsgebiet von der B85 vorgesehen. Die Einfahrten können nur in Fahrtrichtung „stadteinwärts“ angefahren werden. Die Ausfahrt kann nur in Richtung „stadteinwärts“ befahren werden.
 Es ist eine Ein- und Ausfahrt sowie eine 2. Einfahrt auf das Planungsgebiet von der Kastler Straße vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrten können in / aus beiden Fahrtrichtungen angefahren werden.
 An den Einmündungen der Zufahrt entlang der B 85 und der Kastler Straße muss ein Sichtdreieck mit Schenkellänge von 70 m entlang der Straße und von 3 m entlang der Zufahrt gewährleistet werden. Die Sichtdreiecke müssen von jeglichen baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen freigehalten werden. Weitere Zufahrten und Abfahrten sind nicht zulässig.

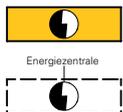
- 9.3 Ein- und Ausfahrten ins Gebäude



Die Ein- und Ausfahrten ins Gebäude sind als Planzeichen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Zufahrten zur innenliegenden Anlieferung sind mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrtvorgänge durch ein Tor geschlossen zu halten. Weitere Ein- und Ausfahrten sind nicht zulässig.

10. Versorgungsflächen

- 10.1 Trafostation
Trafostationen sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 10.2 Energiezentrale
Im Sockelgeschoss des Bauteils A wird eine Fläche für die Energiezentrale festgesetzt.
- 10.3 Führung von Versorgungsleitungen
Alle Versorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt. Die Versorgung erfolgt von der Kastler Straße aus.



11. Müllabholflächen

Müllabholflächen sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.



12. Flächen zur Abwasserbeseitigung, einschließlich Regenrückhaltung

Für die Abwasserbeseitigung einschl. Regenrückhaltung sind keine gesonderten Flächen erforderlich. Die Anlagen werden im Bereich der Grünanlagen und Verkehrsflächen unterirdisch angeordnet. Die Ableitung des Regenwassers in den Fiederbach kreuzt die Hockermühlstraße und das Gewässervorland.



13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Flächen

Für den Ableitungskanal zum Fiederbach ist ein Gestattungsvertrag mit der Stadt Amberg abzuschließen. Die Einleitungsstelle in den Fiederbach (Gewässer III. Ordnung) liegt auf einem Privatgrundstück.

14. Grünordnung

- 14.1 Es gilt der separate Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan AM 154 "Stadteingang Amberg-West".
- 14.2 Private Grünfläche zur Eingrünung
- 14.3 Freifläche zum Aufenthalt
- 14.4 Quartiersplatz



15. Immissionsschutz



Hinweis:

Von dem Immissionstechnischen Bericht angenommene und geprüfte Terrasse.

Von dem Immissionstechnischen Bericht angenommener und geprüfter Standort für die Einkaufswagen-sammelstation.

Für diese angenommenen Standorte ist eine Umsetzung gesichert. Bei Abweichungen im Zuge einer Befreiung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die jeweilige Gebietskategorie über ein Gutachten nachzuweisen. Schalltechnische Vorbelastungen sind dabei zu berücksichtigen.

- 15.1 Alle Außenfassadenbauteile (insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen und Außenwände) von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01, müssen ein gesamtes bewertetes Bauschalldämm-Maß nach Tabelle 14 des Gutachtens mit der Auftrags-Nr. 3210178-Reva der IFB Eigenschenk GmbH vom 10.06.2022 aufweisen bzw. ein raumspezifisch angepasstes erforderliches gesamtes bewertetes Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109-1:2018-01. Ein bauakustischer Nachweis ist zu erbringen.
- 15.2 An den mit dem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind die Fenster schutzbedürftiger Räume sind im Hofgeschoss sowie das erste und zweite Obergeschoss zum Schutz vor Gewerbelärm mit baulichen Maßnahmen auszuführen. In Fragen kommen hierfür z.B.:
- Prallscheiben mit einer Schalldämmung im Überlappungsbereich im Zusammenhang mit Fenstern mit einer Spaltbegrenzung auf 40 mm und einer absorbierenden Verkleidung von Leibung und Sturz oder
 - eine Partielle Vorhangfassade (Doppelfassade) im Zusammenhand mit Fenstern mit einer Spaltbegrenzung auf 40 mm und einer absorbierenden Verkleidung von Leibung und Sturz.
- 15.3 Zum Schutz der Nachbarschaft und der Wohnnutzungen im Vorhaben vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird weiter festgesetzt:
- Der Kurzzeitparkplatz/ Besucherparkplatz darf nur im Tageszeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
 - Sämtliche Liefer- und Ladetätigkeiten mit Lkw für den Discountermarkt, den Verbrauchermarkt, die Metzgerei und die Bäckerei dürfen sowie alle Lkw Fahrten im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur im Tageszeitraum 06:00 bis 22:00 Uhr erfolgen.
 - Die Anlieferzone des Discountermarkts ist mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrtvorgänge durch ein Rolllor geschlossen zu halten.
 - Eine Nutzung der möglichen Terrasse für die Beherbergungsstätte im Hof des Bauteils B1 ist auf den Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) zu begrenzen.
 - Sämtliche lärm erzeugende Anlagenteile, Aggregate usw. müssen dem Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend errichtet, betrieben, abgeschirmt und gewartet werden.
 - Öffnungszeiten:
 - Discountermarkt: werktags von 06:00 bis 20:00 Uhr
 - Verbrauchermarkt: werktags von 06:00 bis 20:00 Uhr
 - Bäckerei: werktags von 06:00 bis 20:00 Uhr, Sonn- und feiertags von 06:00 bis 20:00 Uhr
 - Bäckerei Terrasse: werktags von 06:00 bis 20:00 Uhr, Sonn- und feiertags von 08:00 bis 20:00 Uhr
 - Metzgerei: werktags von 06:00 bis 20:00 Uhr
- 15.4 Die in der schalltechnischen Untersuchung mit Auftrag Nr. 32178-Reva der IFB Eigenschenk GmbH vom 10.06.2022 herangezogenen Beurteilungsgrundlagen sind zu beachten. Bei Abweichungen, die zu nachteiligen Lärmimmissionen führen, ist erforderlichenfalls ein Nachweis über die Gleichwertigkeit anderer Planungen zu erbringen.
- 15.5 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten. Dabei dürfen die Beurteilungspegel durch den Anlagenbetrieb einschließlich Geräusche aus Vorbelastung (zusammen mit Lärmbeiträgen anderer Anlagen und durch Liefer-, Lade- und Fahrverkehr in der Summe der Lärmvor- und Zusatzbelastung) die nach Nr. 6.1 der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte in der unmittelbar anliegenden Nachbarschaft nicht überschreiten.
- 15.6 Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach dem sog. Spitzenpegelkriterium die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Tagzeit von 06:00 bis 22:00 Uhr und die Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr.

16. Gestalterische Festsetzungen

Die genaue Gestaltung der baulichen Anlagen wird abschließend im Durchführungsvertrag festgelegt. Folgende Festsetzungen bleiben hiervon unberührt:

- 16.1 Dachform
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Mit Ausnahme der Nebenanlagen, den Dachaufbauten und den die Baugrenzen der Innenhöfe überschreitenden Konstruktionen gem. 5.2 sind diese mit umlaufender Attika gemäß Festsetzung auszuführen.
- 16.2 Dachbegrünung
Sämtliche Dachflächen sind extensiv zu begrünen, wenn ihre Flächen jeweils größer als 10 m² sind. Flächen unter 10 m² sind zu begrünen, wenn sich an die zu begrünende Fläche eine begrünte Fläche anschließt. Bei sonstigen Flächen unter 10 m² sind als Dacheindeckungen nur bekiesete Abdichtungssysteme oder Glasüberdeckungen mit technisch erforderlicher Mindestdachneigung zulässig. Die Dachbegrünung ist mit einer mind. 7 cm starken belebten Substratschicht aus Lava-Bimsstein-Oberboden-Mischung anzulegen. Ziegel- oder rötliches Granulat ist nicht zulässig. Die Sedumsprossen-Aussaart ist je m² mit einer zusätzlichen Initialpflanzung von mind. 8 Stück standortgerechten Pflanzen gem. Grünordnung auszuführen. Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Photovoltaikanlagen errichtet werden. Dies betrifft explizit auch die Flächen unter den Anlagenteilen (z.B. Solarmodule). Hierbei entfällt dann jedoch die zusätzliche Initialpflanzung. Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen, Trittplatten im Bereich erforderlicher Verkehrs- und Wartungswege, technische Dachaufbauten und Oberlichtanlagen. Gemeinschaftlich genutzte Dachgärten sind zulässig. Abweichend zu vorstehenden Festsetzungen sind die Flachdächer des Sockelgeschosses gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans mit integriertem Freiflächengestaltungsplan intensiv zu begrünen.
- 16.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind als Gebäudeteil nur als zur Dachfläche weitergeführte Erweiterung der Treppenhäuser sowie als Pergola-Konstruktion zur Überdeckung gemeinschaftlich genutzter Dachterrassen zulässig. Sie sind auf der obersten Dachfläche eines jeden Baukörpers zulässig und baulich in Einheiten mit den Treppenhäuserweiterungen zusammenzufassen. Sie sind in ihrer gesamten Höhe mit Hilfe eines Rankgerüsts mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Ausgenommen sind hiervon die Seitenflächen von Pergola-Konstruktionen. Die maximal zulässige Wandhöhe ist hierbei begrenzt auf 2,75 m über WHmax (= zusätzliche Höhe). Von den Gebäudeaußenkanten sind diese um mind. das 1,5-fache ihrer zusätzlichen Höhe einzurücken. An einer Seite der auf der Dachfläche baulich zusammengefassten Einheiten ist eine Unterschreitung des Seitenabstands zu den Gebäudeaußenkanten auf das 1,0-fache der zusätzlichen Höhe zulässig, wenn dies die Grundrissplanung der Treppenhäuseranlage im obersten Geschoss erforderlich macht. Gemeinschaftlich genutzte Dachterrassen sind auf maximal 50 m² Grundfläche begrenzt, wobei je Treppenhäuserweiterung maximal eine Dachterrasse angegliedert werden darf. Abweichend ist auf der niedrigeren Dachfläche des Bauteils B2 (über 2. Obergeschoss) eine Grundfläche von 1/3 dieser Teildachfläche als Dachterrasse zulässig.
- 16.4 Photovoltaikanlagen, sonstige technische Dachaufbauten
Photovoltaikanlagen sind zwingend auf der obersten Dachfläche eines jeden Baukörpers zu installieren. Die gesamte Grundrissfläche der Solarmodule muss hierbei mindestens 1/3 der Dachfläche je Bauteil betragen, 2/3 bei Bauteil B2. Die Dachfläche ist hierbei die Bruttogrundfläche des letzten Geschosses. Sie dürfen die Attika der Außenwände nicht mehr als 0,5 m überschreiten und müssen mind. 1,0 m von der Außenkante der Außenwand einrücken. Technisch notwendige Dachaufbauten sind nur auf der obersten Dachfläche eines jeden Baukörpers zulässig. Sie sind in ihrer gesamten Höhe einzuhausen und mit Hilfe eines Rankgerüsts mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Sie sind im Bereich der Treppenhäuser anzuordnen und auch mit sonstigen Dachaufbauten baulich in Einheiten zusammenzufassen. Die maximal zulässige Wandhöhe der Einhausungen ist hierbei begrenzt auf 2,75 m über WHmax (= zusätzliche Höhe). Von den Gebäudeaußenkanten sind diese um mind. das 1,5-fache ihrer zusätzlichen Höhe einzurücken. An einer Seite der auf der Dachfläche baulich zusammengefassten Einheiten ist eine Unterschreitung des Seitenabstands zu den Gebäudeaußenkanten auf das 1,0-fache der zusätzlichen Höhe zulässig, wenn dies die Grundrissplanung der Treppenhäuseranlage im obersten Geschoss erforderlich macht. Schornstein- und Abgasanlagen sind innerhalb des Gebäudes im Bereich der Dachaufbauten über Dach zu führen und mindestens innerhalb einer Einhausung anzuordnen. Entsprechend sind außen an der Fassade hochgeführte Schornstein-/ Abgasrohre generell unzulässig.
- 16.5 Dachüberstände, Attikakonstruktionen, Absturzsicherungen auf obersten Dachflächen
Dachüberstände sind unzulässig. Mit Ausnahme der Nebenanlagen, den Dachaufbauten und den die Baugrenzen der Innenhöfe überschreitenden Konstruktionen gem. 5.2 sind an allen Dachflächen umlaufende Attikakonstruktionen festgesetzt. Diese bilden den oberen Wandanschluss je Bauteil und dürfen die jeweils zulässige Wandhöhe WHmax nicht überschreiten. An der Innenseite darf die fertige Oberkante der Attika bezogen auf die Oberkante der Substratschicht der Dachbegrünung ein Maß von 40 cm nicht überschreiten. Absturzsicherungen in den Innenseiten der Attikakonstruktionen sind nur zulässig in Bereichen von Wartungswegen zu und um Photovoltaikanlagen bzw. technischen Dachaufbauten sowie als Begrenzung von Dachterrassen. Hierbei ist die Außenkante der Absturzsicherung um mind. 60 cm von der Gebäudeaußenkante einzurücken.
- 16.6 Dacheinschnitte
Dacheinschnitte sind nur zulässig in Form von Dachausschnitten in den obersten Geschossdecken. Ausschnitte im Bereich der Gebäudeaußenwände sind nur zulässig, wenn ein erforderlicher Fassadenausschnitt die angrenzenden Sturz- und Brüstungshöhen einhält.

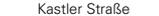
17. Werbeanlagen

- 17.1 Wechsellichtwerbung ist nicht zulässig. Beleuchtung aller Art ist zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr nicht zulässig. Fahnenmasten und Werbetafeln sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Hinweisschilder zur Wegeführung/ Verkehrsoptimierung/ Parken sind generell zulässig.
- 17.2 Werbeanlagen in den Freianlagen
Es dürfen 2 Werbepylonen und eine Stele gemäß Grünordnungsplan errichtet werden. Die Pylonen sind mit maximal 8 m Höhe und maximal 2,60 m Breite zulässig. Im Bereich der Zufahrt in der Kastler Straße ist eine Stele mit maximal 4 m Höhe und maximal 2 m Breite zulässig.
Alle Werbeanlagen sind an der jeweiligen Erschließungsstraße mit mindestens 50 cm Abstand zur Straßen- bzw. Gehsteigkante zu errichten.
- 17.3 Werbeanlagen am Gebäude
Werbeanlagen im Sinne von Firmenschildern sind jeweils am Ort der Leistung im Bereich der Arkaden grundsätzlich zulässig. An den weiteren Gebäudeteilen sind diese nur mit maximal 1 m² je Eingang zulässig.
An den Fensterelementen der inneren Arkadenfassaden können in der jeweiligen Nutzungseinheit bis zu 2/3 für Werbezwecke genutzt werden. Davon dürfen maximal 50 % temporäre Werbung als Hinweis auf das Sortiment bilden. Nicht sortimentsbezogene Werbung wird ausgeschlossen.
Werbeanlagen im Bereich der äußeren Arkadenfassaden sind grundsätzlich zulässig in der Art, dass die Oberkanten aller Werbeanlagen einheitlich ausgeführt werden und die Gebäudearchitektur prägende, horizontale sowie vertikale Fassadenstrukturen hiervon nicht beeinträchtigt werden.
Im nordwestlichen Gebäudeeckbereich des Bauteils A (Orientierung „Pflegerkreuzung“) ist ein Firmenschriftzug in Einzellettern (weiß) im Bereich der Attika jeweils über Eck in der Größe von maximal 1,80 m Höhe und maximal 9,80 m Breite grundsätzlich zulässig.

18. Stützmauern, Einfriedungen

- 18.1 Stützmauern sind gemäß Grünordnungsplan nur im technisch benötigten Maß zulässig. Diese sind mit vorgepflanzten Hecken und Sträuchern zu begrünen.
- 18.2 Einfriedungen sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.
An den gegen Absturz zu sichernden freien Deckenkanten der Sockelgeschosse zur Kastler Straße hin (Innenhöfe) sind die Geländerkonstruktionen außenseitig zu begrünen. Die Begrünung erfolgt hier durch Rankhilfen und Rank-, Schling- oder Kletterpflanzenanordnung im Sockelbereich der angrenzenden Geländeauffüllung.
Sowohl an diesen Stellen, als auch im nördlichen Bereich des Platzes zwischen den Bauteilen B1 und B2 (oberhalb Zufahrt B 85 zur Quartiersgarage) sind Attikakonstruktionen (seitliche Abschlüsse der Flächenabdichtung) auf ein technisch notwendiges Mindestmaß zu begrenzen.

Weitere Planzeichen

	bestehende Grundstücksgrenze
	geplante Grundstücksgrenze
1531/2	Flurstücknummer
	bestehende verkehrliche Anlagen mit Straßenbezeichnung
	abzubrechende Gebäude
	bestehende Gebäude mit Hausnummern
	Höhenlinien des bestehenden Geländes
	Gehweg
	Gemeinsamer Geh- und Radweg
	Bauteilbezeichnung
	Höhenfestpunkt 6537 0045 in m NHN
	Oberflurhydrant

B Hinweise

1. DIN-Normen und Empfehlungen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und Empfehlungen werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten im Referat für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Amberg, Steinhofgasse 2, 92224 Amberg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffende DIN-Vorschrift ist auch archivgemäß beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

2. Herstellung von nachhaltigen und pflanzgerechten Baumstandorten

Zur Herstellung eines nachhaltigen, pflanzgerechten Baumstandortes sollte die Pflanzung nach den "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in der Pflanzengrubenbauweise 2 erfolgen.

3. Wasserrecht

Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses werden gestalterische Maßnahmen, wie z.B. raue Beläge oder Mulden im Gelände und Dachbegrünungen empfohlen. Nicht verunreinigtes Regenwasser kann zur Rückhaltung und zu Grundwasserneubildung breitflächig über bewachsenen Oberboden versickert werden. Nicht verunreinigtes Regenwasser, insbesondere von Dachflächen sollte nach Möglichkeit in geeigneten Regenwassernutzungsanlagen aufgefangen und möglichst genutzt (Toilettenspülung, etc.) werden. Gem. §17 Abs. 6 TrinkwV darf keinerlei feste Verbindung zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein.

Diese Anlagen sind gem. §13 Abs. 4 TrinkwV seitens des Betreibers bei der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) anzuzeigen. Bei geeigneten Bodenverhältnissen sollte Niederschlagswasser i.V.m. RNA auf dem eigenen Grundstück möglichst breitflächig unter Nutzung der belebten Bodenzone versickert oder gedrosselt abgeleitet werden. Um die Sickerfähigkeit des Untergrunds zu prüfen, sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Amberg legt das Tiefbauamt die zulässige Einleitungsmenge aus den Baugrundstücken fest. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Tiefbauamt wird empfohlen.

4. Altlastenfläche

Im Zuge von Felderkundungen wurden Fremdbestandteile in den anthropogenen Auffüllungen und damit mögliche Hinweise auf Altlasten oder Kontaminationen festgestellt. Daher wird empfohlen, in den nachfolgenden, baurechtlichen Genehmigungs- und Freistellungsverfahren den Bauherrn auf seine Eigenverantwortlichkeit hinsichtlich Art. 3 und Art. 11 BayBO hinzuweisen.

Des Weiteren wird auf bundes- und landesrechtliche Vorschriften zum Bodenschutz hingewiesen, insbesondere die Pflichten zur Gefahrenabwehr für den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück gem. §4 Bundesbodenschutzgesetz und die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz. Dies gilt nicht nur für die Nutzung der Baugrundstücke, sondern auch für Maßnahmen auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Es wird empfohlen, sich vor Beginn von Bodenarbeiten und Maßnahmen frühzeitig mit der Bodenschutzbehörde der Stadt Amberg in Verbindung zu setzen.

5. Kampfmittel

Amberg wurde Ende des Zweiten Weltkriegs bombardiert. Aufgrund der Dokumentationsluftbilder der Alliierten nach den Bombardierungen und den Aussagen von Behörden und Zeitzeugen ist innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Blindgänger-Fund unwahrscheinlich. Über andere Munitionsreste kann keine Aussage getroffen werden.

6. Feuer, Feuerwehrlflächen, Rettungswesen, Löschwasser

Die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ sind zu beachten. Ergänzende Darstellungen dazu enthält das „Kompendium Flächen für die Feuerwehr“ der Berufsfeuerwehr München. Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt 405 sicherzustellen. Für die Planung von Hydranten ist das DVGW-Arbeitsblatt W400 zu beachten. Die Abstände zwischen Hydranten dürfen 150m nicht überschreiten.

7. Abfallentsorgung

Auf die Anfahrbarkeit und technische Voraussetzungen für die Leerung der Abfallbehälter ist zu achten. Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Amberg sind einzuhalten. Das An- und Abfahren der Müllabholflächen durch Müllfahrzeuge muss ohne Zurückstoßen möglich sein.

8. Bodendenkmalpflegerische Belange

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9. Barrierefreies Bauen

Auf die Einhaltung der DIN 18040 (Norm Barrierefreies Bauen) wird hingewiesen.

10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d.Bek. v. 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.Bek. v. 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F.d.Bek. v. 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F.d.Bek. vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai (GVBl. S. 286)

- Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie die Ablösung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen in der Stadt Amberg (Stellplatzsatzung - Kfz-Fa-StpIS) i.d.F. vom 22. März 2017