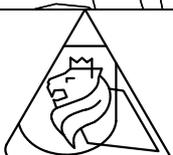
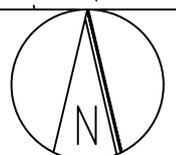


Stand: 26.04.2022
Digitale Flurkarte
Luftbild 2021
Stand: 03.12.2021
Bauflächen lt. FNP



REFERAT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUEN
Stadtplanungsamt Amberg
Bebauungsplan Amberg **161 "Untere Gassenäcker" / Vorentwurf** / Plannummer: **01**
Bearbeitet von : D. Mühldorfer / N. Meier Fassung vom : 30.11.2022
Maßstab : 1:1000 / DIN A4



A Festsetzungen

1. Grenzen

-  1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

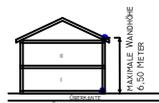
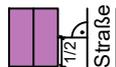
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Zulässig sind
1. Wohngebäude
 2. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind ausgeschlossen

- GRZ** 2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,4 betragen.

-  2.3 Anzahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse.

- OK FFB** 2.4 Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss (EG) darf nicht mehr als 0,25m über der Straßenoberkante sein. Gemessen wird von der Erschließungsstraße im rechten Winkel zur Mitte des Gebäudes.



- 2.5 SD 20° - 30° Satteldach
Die maximale Wandhöhe beträgt 6,5 m gemessen ab OK FFB.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen

-  3.1 offene Bauweise

-  Nur Einzelhäuser sind zulässig

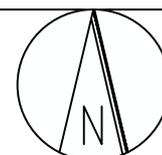
- 3.2 Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

-  3.3 Baugrenze

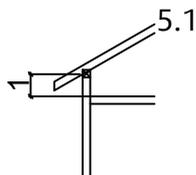
- 3.4 Überdachte Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus, Pavillon, Sauna ...) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ab einer Größe von insgesamt 12 m² unzulässig. Sonstige Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

4. Stellung der baulichen Anlagen

-  4.1 Die Firstrichtung ist gemäß den im Plan dargestellten Gebäudevorschlägen auszuführen. (West-Ost)



5. Dächer und PV-Anlagen



5.1 Satteldächer:

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.

- Die Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind einfarbig, matt mit Dachziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Das Farbspektrum umfasst Rot-, Grau-, oder Brauntöne. Eine Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig.
- Dachüberstände zur Traufe maximal 0,75 m und zum Giebel maximal 0,50 m.
- Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Kniestock sind unzulässig.
- Garagen und Carports sind eingeschossig mit Flachdach auszuführen und dauerhaft mit lebenden Pflanzen extensiv zu begrünen.

5.2 1.1 PV-Anlagen

- PV-Anlagen sind auf mindestens 30% der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren.
- Die Dachfläche ist die gesamte Fläche, die ein Gebäude überdacht einschließlich Dachüberstand, jedoch ohne Dachrinne (Bruttodachfläche).
- Auf Garagen und Carports, die eingeschossig mit Flachdach ausgeführt sind, darf zu der extensiv begrüneten Fläche, eine PV-Anlage errichtet werden.
- Aufständiger 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 Photovoltaikanlage.
- Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen dürfen bis zur Dachkantereichen.

6. Stützmauern, Einfriedungen, Werbeanlagen

6.1 Stützmauern:

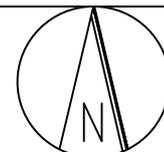
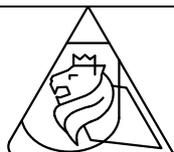
Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Zum öffentlichen Straßenraum sind Stützmauern nur mit einem Abstand von 1 m zur Straße zulässig. Der Abstand zwischen hintereinander liegenden Stützmauern muss mindestens 1 m betragen.

6.2 Einfriedungen:

Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig. 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.

6.3 Werbeanlagen:

Im Baugebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und in Form von Firmenschildern am Gebäude bis zu einer Größe von 0,6 m² pro Gebäude unterhalb der Traufe zulässig. Wechsellichtwerbung ist nicht zulässig. Werbebeleuchtung ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht zulässig.



7. Öffentliche Verkehrsflächen

-  7.1 Straßenverkehrsflächen
-  7.2 Privatstraße
-  7.3 Sammelstelle für Mülltonnen

8. Garagen, Carports und Stellplätze

- 8.1 Abstand:
Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten und dürfen maximal 9,00 x 6,50 m groß sein.
- 8.2 Stellplätze:
 - Die erforderlichen Stellplätze richten sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg.
 - Stellplatzflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Bei fugenlos verlegtem Pflaster ist ein Nachweis zur Durchlässigkeit zu erbringen.

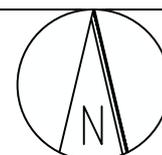
9. Grünordnung, Natur und Landschaft

- 9.1 Nicht überbaubare Grundstücksfläche:
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche, mit Ausnahme der zu befestigten Flächen für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sind mit Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Schottergärten sind nur auf 5 % der Grundstücksfläche zulässig.
- 9.2 Private Grünflächen:
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.

-  9.3 Spielplatz

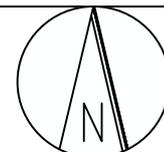
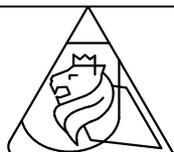
B Erläuternde Planzeichen

-  1. Grundstücksgrenze
-  2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 2030 3. Flurstücksnummer
-  4. Bauparzellenummer
-  5. bestehende Gebäude
-  6. abzubrechende Gebäude



C Hinweise

- 1. Herstellung von nachhaltigen und pflanzengerechten Baumstandorten:**
Zur Herstellung eines nachhaltigen, pflanzengerechten Baumstandortes sollte die Pflanzung nach den "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2" (unbedingt Festsetzung mit aufnehmen, wo dieses Werk einzusehen ist, siehe unten) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in der Pflanzengrubenbauweise 2 erfolgen.
- 2. Einleitungsbeschränkung Niederschlagswasser:**
Entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Amberg legt das Tiefbauamt die zulässige Einleitungsmenge aus den Baugrundstücken fest. Es darf demnach nur die Niederschlagswassermenge von 100 l/s bezogen auf ein ha und multipliziert mit der festgesetzten GRZ in die Kanalisation eingeleitet werden. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Tiefbauamt wird empfohlen.
- 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 zur 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.
- 4. Landwirtschaft:**
Bei der Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, können nach guter landwirtschaftlicher und fachlicher Praxis (gLP) Emissionen auftreten. Diese sind von den jeweiligen Besitzern und Anwohnern hinzunehmen.
- 5. Altlasten:**
Es sind keine Altlasten zu erwarten. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Stadt Amberg zu benachrichtigen.



6. **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

7. **Bodenschutz:**

Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle Erdarbeiten werden die Normen der DIN 18915 und der DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Es wird geraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials bereits vor Beginn der Baumaßnahme zu klären (Bodenmanagementplan).

