

BEBAUUNGSPLAN AMBERG 112 "AM HASELBÜHL"

ENTWURF i.d.F. vom 08.10.2014 M 1:2000



A Festsetzungen

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 5 u. Abs. 6 BauGB, §§ 1, 8, 16, 18, 19, 21 BauNVO)



2.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO:

Nicht zulässig sind öffentliche Tankstellen. Nach (§ 8 Abs. 3 Punkt 3 BauNVO) ausnahmsweise zulässige Anlagen für sportliche Zwecke, für Wohnungen für Aufsichtspersonen oder Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen. Auf der Grundlage des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Amberg vom April 2011 sind Verkaufsflächen für Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrzeugteile und Reifen zulässig.



2.2 Gewerbegebiet mit Lärmeinschränkung gemäß § 8 BauNVO:

Nicht zulässig sind öffentliche Tankstellen. Nach (§ 8 Abs. 3 Punkt 3 BauNVO) ausnahmsweise zulässige Anlagen sportliche Zwecke. für Wohnungen für Aufsichtspersonen oder Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen. Auf der Grundlage des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Amberg vom April 2011 sind Verkaufsflächen für Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrzeugteile und Reifen zulässig.

2.3 maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

I / II

Vollgeschosse gemäß Art. 2 Abs. 5 der BayBO i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S.270)

2.4 maximal zulässige Wandhöhe in Meter

Wh=3,5 / 6,5 / 9,5

Die untere Begrenzung der Wandhöhe wird durch die OK FFB, die obere Begrenzung durch die OK Attika oder OK Traufe bestimmt. Die genaue Höhenlage wird durch die Stadt Amberg, Stadtentwicklungsamt, festgelegt.

2.5 Zulässige Dachformen sind FD, SD, PD mit einer max. Dachneigung von 5°.

FD, SD, PD_{max, 5°}

Aufgrund der Berücksichtigung in der Eingriffsbilanzierung sind 50 % der Flächen extensiv zu begrünen.

2.6 Die Grundflächenzahl GRZ wird auf max. 0,8 festgesetzt.

0,8

2.7 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,6 für Gewerbebereich B auf 1,0, für Gewerbebereich A auf 1,0 sowie auf 0,8 für die Gewerbebereiche C und D festgesetzt.

1,0 / 1,6 / 0,8

2.6 Die OK FFB wird auf max. 383,50m ü. NN für die Bereiche A und B sowie 386,00m für C und 385,75m für den Gewerbebereich D festgesetzt.

OK FFB = 383,50

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)



3.1 Baugrenze

4. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO)

4.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

5. Baugestaltung, Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

5.1 Dachaufbauten dürfen 1 m in der Höhe ab Oberkante Dachhaut nicht überschreiten und eine Flächenausdehnung von maximal 20 % der Gebäudegrundfläche betragen. Bei der Flächenausdehnung sind Innenbelichtungselemente nicht mit einzurechnen. Für Schornsteine und Anlagen, die entsprechend immissionsschutzrechtlicher Vorgaben errichtet werden müssen oder produktionstechnisch erforderlich sind, gelten keine Höhenbegrenzungen.

5.2 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb der Attika oder oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. An der Hauptfassade (Haupteingangsbereich) darf die Werbefläche maximal 10 m² betragen, an den übrigen Fassaden zusammen maximal 20 m². Die Errichtung von mehr als 3 Fahnen je Grundstücksseite, die an eine öffentliche Straße angrenzt sowie die Errichtung von Pylonen mit einer Höhe von über 6 m sind unzulässig. Elektronische Wechselwerbeanlagen sind unzulässig. Großflächentafeln der Städtewerbung entlang der öffentlichen Straße müssen parallel zur Straße errichtet werden.

6. öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



F

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.1 Fahrbahn

G

6.2 Gehweg

G/R

6.3 Geh- und Radweg



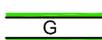
6.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Bushaltestelle



6.5 Bushaltestelle



6.6 beschränkt öffentlicher Feld- und Waldweg



6.7 Straßenbegrenzungslinie



6.8 Einfahrt / Ausfahrt

7. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 22 BauGB)



7.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

St

7.2 Stellplätze

8. Grünordnung, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 u. Abs. 1a u. Abs. 6 BauGB)



8.1 Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)



8.2 Private Grünflächen

Nebenanlagen sind hier unzulässig. Bei der Eingriffsbilanzierung wurden diese nicht als Eingriff bilanziert.

8.3 Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB:

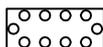
Den Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken sowie den Straßenverkehrsflächen wird eine Ausgleichsfläche von 22.143 m² auf Flurnummern 1274/6, 1274/7, 1214, 1212/3, 1642, 1640/4, 1274/4, 1274/3, 1642/3, Gemarkung Karmensölden, außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet. Die Flächen sind im wasserwirtschaftlichen Planfeststellungsbeschluss "Verlegung und Renaturierung Fiederbach" mit Planfeststellungsbeschluss vom 23.12.2013 festgelegt worden.

Die Bilanzierung des naturschutzfachlichen Eingriffs / Ausgleichs erfolgte verändert nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur".

Die Abgrenzung der Eingriffsbilanzierung ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.



8.4 zu pflanzende heimische und standortgerechte Laubbäume, Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm



8.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.6 Erhaltung und Schutz von Bäumen:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist der Bestand an folgenden Bäumen zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Beeinträchtigungen, insbesondere Einschränkung ihrer Lebensbedingungen, mechanischen Beschädigungen ober- und unterirdischer Baumteile, Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich, Bodenverdichtung, Bodenverunreinigungen und Bodenversiegelung sowie vor Zerstörungen zu schützen:

- Laubbäume, die einen Stammumfang von mehr als 80 cm, Nadelbäume, die einen Stammumfang von mehr als 100 cm, jeweils gemessen in 100 cm Höhe über dem Erdboden haben;
- Mehrstämmige Bäume, wenn die Summe des Umfanges der beiden stärksten Bäume in 100 cm Höhe über dem Erdboden bei Laubbäumen mehr als 100 cm, bei Nadelbäumen mehr als 120 cm beträgt;
- Ersatzpflanzungen für Eingriffe in zu erhaltende / geschützte Bäume, unabhängig von ihrem Stammumfang.

Ausgenommen sind Eingriffe in Bäume, die zur akuten Gefahrenabwehr und zur Verkehrssicherung notwendig sind.

Für den Fall der Bestandsminderung sind angemessene Ersatzpflanzungen zu leisten. Pflanzenart, Anzahl, Mindestgröße und Pflanzfristen werden im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde bestimmt.

Diese Festsetzungen gelten nicht für Obstbäume mit Ausnahme der Walnussbäume.

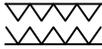
Die zu erhaltenden und bereits gepflanzten Bäume sind bei Baumaßnahmen DIN- und richtliniengerecht zu schützen (DIN 18920, Richtlinie zur Anlage von Straßen - Teil Landschaftsgestaltung, RAS-LG 4)

8.7 Bodenschutz, Wasserhaushalt:

- Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen dürfen kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer nur in beschichteter Ausführung verwendet werden.
- Gewerblich, intensiv genutzte Flächen mit einem erheblichen Fahrbetrieb und/oder Umschlag mit wassergefährdenden Stoffen sind dicht zu gestalten. Das anfallende Oberflächenwasser ist in das Kanalnetz abzuleiten. Sonstige Flächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.

- 8.8 Auf den Gewerbeflächen ist je 10 KFZ-Stellplätzen ein Laubbaum zu pflanzen. Als Pflanzqualität werden Alleebäume (AL) mit einem STU von 18/20 vorgeschrieben. Diese Pflanzqualität gilt auch für die Bäume auf der öffentlichen Parkfläche.
Hinweis: Zur Herstellung eines nachhaltigen, pflanzengerechten Baumstandortes sollte die Pflanzung nach den "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in der Pflanzengrubenbauweise 2 erfolgen.

9. Flächen mit Nutzungsrechten, Immissionsschutz, Schutzflächen, Altlastenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21, 24, Abs. 5 Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB)



- 9.1 Anbauverbotszone für klassifizierte Straßen
(von Bebauung, baulichen Anlagen und Werbeanlagen freizuhalten)

9.2 Schallimmissionsschutz

Das Büro IBAS (Bayreuth) hat eine schalltechnische Untersuchung (Nr. 14.7377-b01) durchgeführt, welche Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

"Für den Bebauungsplan AM 112 "GE Haselbühl" wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. Die Berechnungen ergaben, dass innerhalb des Geltungsbereiches nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten:

Bebauungsgebiet	Emissionskontingent LEK [dB]	
	tags (6 - 22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
GE-Fläche (nordöstliche Teilfläche)	60	47
GE/E-Fläche (südwestliche Teilfläche)	60	40

Für die im Plan (mit dem Bezugspunkt: Gauß-Krüger-Koordinaten X=4487400 und Y=5479300) dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK, zu:

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK, zu in dB	
	Tag	Nacht
A	-	9
B	-	12

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Anlage 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_i durch LEK_i + LEK_{zus,k} zu ersetzen ist."

10. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)



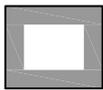
- 10.1 Stützmauer, für die Aufschüttung des Geländes bis max. 1,70m zulässig.



- 10.2 Fläche für Aufschüttung, für die Aufschüttung des Geländes bis max. 1,70m zulässig.

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Auf die entsprechenden der Bauvorlagenverordnung ggf. erforderliche Vorlage von Freiflächengestaltungsplänen einschließlich Angaben zu Feuerwehrflächen wird hingewiesen.



2. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs



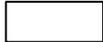
3. Grundstücksgrenze

2030

4. Flurnummer



5. bestehende Gebäude



6. geplante Gebäude



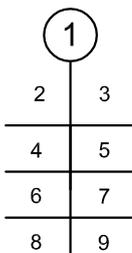
7. vorhandene / zu pflanzende Bäume gemäß Planfeststellungsverfahren 'Verlegung und Renaturierung Fiederbach'



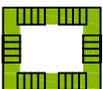
8. Höhenlinien (geplante Höhenlinien gemäß Planfeststellungsverfahren)

9. Verzögerung des Regenwasserabflusses, Versickerung:
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.
Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
Die Einleitung von Oberflächenwässern in den Fiederbach bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.
Die Einleitung betrieblicher Abwässer in die öffentliche Kanalisation unterliegt der Entwässerungssatzung der Stadt Amberg und bedarf nach § 58 WHG der Genehmigung des Tiefbauamtes der Stadt Amberg.

10. Fassadenbegrünung:
Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen werden im Sinne einer Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Baugebietes empfohlen.



11. Bezeichnung Nutzungsschablone (1)
Art der Nutzung (2)
Zulässige Grundflächenzahl (GRZ, 3)
Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ, 4)
Maximale Wandhöhe (WH, 5)
maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (6)
maximal zulässige Dachneigung (7)
Dachausbildung (8)
Höhenlage OK FFB (9)



12. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutrechts

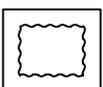


- 12.1 Landschaftsschutzgebiet

13. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)



- 13.1 Wasserflächen (Renaturierter Fiederbach)



- 13.2 Überschwemmungsgebiet des Fiederbachs (gemäß Berechnung zum Planfeststellungsverfahren 'Verlegung und Renaturierung Fiederbach', HQ100+Klimazuschlag)



- 13.3 bestehender Schmutzwasserkanal mit 3m-Schutzstreifen