

Bebauungsplanentwurf AM 118 "Wohnen an der Boslarstraße"

M 1:1000 i.d.F. vom 25.02.2015 Kluth Stadtentwicklungsamt



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, Gemeinbedarfsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 5 u. Abs. 6 BauGB, §§ 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 16, 18, 19, 21 BauNVO)

PD 5°-9°

2.1 Pultdach, Dachneigung zwischen 5° und 9° zulässig



2.2 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

GRZ

2.3 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

II / III

2.4 Maximal zulässige oberirdische Geschosse nach BayBO

2.5 Anbauten sind eingeschossig und auf max. $\frac{1}{4}$ der Grundfläche des Baufensters zulässig.

1	2
3	4

Nutzungsschablone

1 = Art der Nutzung

2 = Zulässige Vollgeschosse

3 = Zulässige Grundflächenzahl

4 = Dachausbildung

3. Bauweise, 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. 91 BayBO)

5.1 Zulässig sind für Wohngebäude Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis maximal 9°. Dacheindeckungen sind zulässig: Begrünung, Photovoltaik Dachsteine, beschichtete Metalleindeckungen und Polyethylen.

Garagen und Anbauten sind mit Flach- oder Pultdach mit einer Dachneigung von max. 9° auszuführen. Garagen und Carports sind als Dacheindeckung aus Umweltbelangen und Belangen des naturnahen Umgangs mit Regenwasser zu begrünen.

5.2 Kniestöcke, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig. Solaranlagen sind in die Dachflächen zu integrieren.



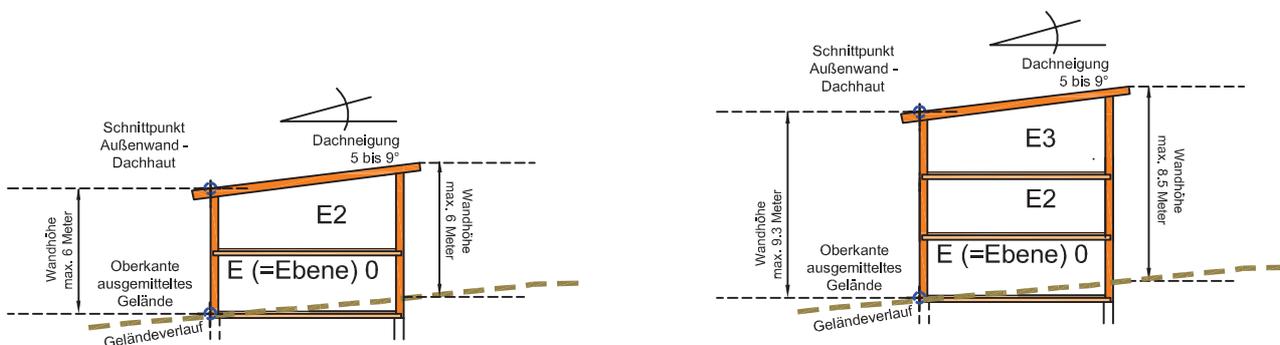
5.3 Firstrichtung von Wohngebäuden

Der First liegt am Nordende des Haupthauses. Untergeordnete Anbauten mit anderer Firstrichtung sind zulässig. Die Firste der Anbauten müssen mindestens 3,0 m niedriger als die Firste der Hauptbaukörper sein.

- 5.4 Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenschildern bis zu einer Größe von 0,6 m² unterhalb der Traufe zulässig.
- 5.5 Einfriedungen sind ausschließlich als senkrecht strukturierte Holz- oder Metallzäune oder als Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung zulässig (Zaunhöhe maximal 1,30 m). Sockel sind auf Grund von Umweltbelagen, wie der Durchlässigkeit für Tiere nicht zulässig auf Grund der Nähe zum offenen Feld.

6. Höhen § 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs.3 BauGB

- 6.1 Die Höheneinordnung/ Bestimmung der Wandhöhe erfolgt gemäß Systemskizze nach dem ausgemittelten Geländeverlauf des von der Stadt Amberg festgelegten Geländes zwischen den Gebäudeaußenkanten. Die Höhenlage der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden wird durch die Stadt geprüft und bestimmt. Das natürliche Gelände und das Höhenniveau der Straße ist für die Einordnung maßgeblich. Die Geländeform soll erhalten bleiben. Die Höhen sind auf Normal Null bezogen anzugeben.
- 6.2 Geländeänderungen sind im Schnitt und in den Ansichtszeichnungen zusammen mit dem natürlichen Gelände darzustellen. Die Freiflächengestaltung muss sich am natürlichen Gelände orientieren. Stützmauern sind im notwendigen Maß und ausschließlich für Zufahrten und an Stellen, an denen keine Böschung möglich ist, zulässig, Geländeeinbnungen zur Umfeldgestaltung sind unzulässig.
- 6.3 Für die zweigeschossige Bebauung gilt, dass die maximal zulässige Wandhöhe talwärts bei maximal 6.5 Meter, die hangwärts bei maximal 6 Meter liegen darf. Für die dreigeschossige Bebauung gilt talwärts die Höhe von maximal 9 Metern und Hangwärts von 8.5 Metern. Gemessen wird vom ausgemittelten, von der Stadt festgelegten Gelände (zwischen den Gebäudeaußenkanten der Talseite) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Siehe Systemskizze.

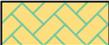


- 6.4 Die Höheneinordnung der Garagen ist am Straßenniveau auszurichten. Sie müssen an der Grenze profilgleich angebaut werden.
- 6.5 Aufschüttungen sind ausschließlich im Bereich der Garage und der Terasse in einer Höhe von max. 0.5 m zulässig.
- 6.6 Stützmauern sind lediglich im Zufahrtbereich der Garagen zulässig und müssen auf eigenem Grundstück standsicher errichtet werden.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



- 7.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen
- F 7.2 Fahrbahn
- G 7.3 Gehweg

-  7.4 Verkehrsberuhigter Bereich
-  7.5 Öffentliche Parkflächen (wasserdurchlässig zu gestalten)
-  7.6 Straßenbegrenzungslinie
-  7.7 Einfahrt
- 8. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 22 BauGB und §9 Abs. 4 i.V.m. BayBO Art. 81 Abs.4)
-  8.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen
- St 8.2 Stellplätze
- Ga/CP 8.3 Garagen / Carports
- 8.4 Je Wohnung sind 2 KFZ-Stellplätze erforderlich und auf dem Grundstück nachzuweisen. Hintereinander liegende Stellplätze können angerechnet werden, wenn sie derselben Wohneinheit dienen.
- 9. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 u. Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO BauGB)
-  9.1 Mülltonnensammelstellen
- 10. Grünordnung, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 u. Abs. 1a u. Abs. 6 BauGB)
-  10.1 Öffentliche Grünflächen mit der Nutzung Spielplatz und Parkplatzeinfassung
-  10.2 Private Grünflächen zur Ortsabrundung
-  10.3 Spielplatz
- 10.4 Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB:
Den Eingriffen wird eine Ausgleichsfläche von 5.276 m² auf dem Flurstück 237/5, Gemarkung Gailoh, zugeordnet.
Die graphische Darstellung der Sammelausgleichsfläche mit Flächenabgrenzung und Beschreibung der Einzelmaßnahmen ist im Umweltbericht (Kap.4) aufgeführt.
-  10.5 zu pflanzende heimische und standortgerechte Laubbäume, Qualität:Alleebaum Stammumfang >20cm
-  10.6 zu pflanzende Hecke dreireihig mit heimischen, standortgerechten Arten (P12-P15)
-  10.7 zu pflanzende Hecke zweireihig mit heimischen, standortgerechten Arten (P16-P21)
-  10.8 zu erhaltende Hecke (Teilfläche des Biotops 109)

10.9 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)

10.10 Bodenschutz, Wasserhaushalt:

Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

- Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen dürfen kupfer-, zink- und bleigedeckte Dächer nur in beschichteter Ausführung verwendet werden.

B Hinweise und Empfehlungen

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



2. Grundstücksgrenze



3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2030

4. Flurstücksnummer

P1-21

5. Bauparzellenummer



6. bestehende Gebäude

Verzögerung des Regenwasserabflusses, Versickerung (naturnaher Umgang mit Regenwasser):

Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses werden gestalterische Maßnahmen, wie z.B. raue Beläge oder Mulden im Gelände und Dachbegrünungen empfohlen. Da eine Versickerung laut Baugrundgutachten sehr bedingt möglich ist wird auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. durch Brauchwasserzisternen hingewiesen Informationen liefert Referat 3.28.

Fassadenbegrünung:

Fassadenberünungen mit Kletterpflanzen werden im Sinne einer Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Baugebietes begrüßt.

Mülltonnen

Die Mülltonnen der Parzellen P2 bis P13 sind zur Leerung an den Mülltonnensammelplätzen an den jeweiligen Einmündungen der Stichstraßen bereitzustellen.

Bei Funden ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes erforderlich. Um Verzögerung der Baumaßnahmen durch erforderliche Ausgrabungen zu vermeiden, wird eine frühzeitige Rücksprache mit der Denkmalschutzbehörde empfohlen.

Immissionen der Landwirtschaft, sowie der Bundesstraßen sind hinzunehmen.

Auf die Vorschriften des Art. 48 BayBO zum barrierefreien Bauen wird hingewiesen.

Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen dürfen kupfer-, zink- und bleigedeckte Dächer nur in beschichteter Ausführung verwendet werden.