

(B)	WA	0.4	0.8
		△	PD
		7°-11°	
		WH = 6.00 m	

(A)	MI	0.6	1.2
		△	PD
		7°-11°	
		WH max. 8.75 m	

A. Festsetzungen

Zeichen und Darstellungen im Plan

Erläuterungen, Festsetzungen

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



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.



1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung.



1.3 Nutzungsschablone / Schablonenzuordnung A und B

1	
2	3
4	5
6	7

1 = Art der Nutzung / Mischgebiet (siehe 2.)

2 = GRZ (siehe 3.)

3 = GFZ (siehe 3.)

4 = Bauweise (siehe 4.)

5 = Dachausbildung (siehe 5.)

6 = Geschosszahl (siehe 3.)

7 = Wandhöhe (siehe 5.)

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 u. 6 BauNVO)



2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO;
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen für Verwaltungen. Diese sind zulässig.



2.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO;
Nutzungen nach § 6 Abs. 6, 7, 8 BauNVO sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 u. 21 BauNVO)

GRZ = 0,6

3.1 maximal zulässige Grundflächenzahl (Verhältnis der überbaubaren Grundfläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = 1,2

3.2 maximal zulässige Geschossflächenzahl (Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

II (II) / (III)

3.3 II = maximal 2 Vollgeschosse, III = maximal 3 Vollgeschosse;
(s. auch Nr. 4.5 - profilgleicher Anbau)

Im 1. PA (Planungsabschnitt), Nutzungsschablone A zwingend (II) / (III) Vollgeschosse zulässig;
Nutzungsschablone B maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



4.1 nur Einzelhäuser zulässig



4.2 nur Doppelhäuser zulässig



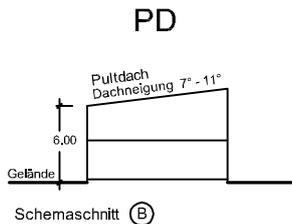
4.3 geschlossene Bauweise zulässig



4.4 Baugrenze

4.5 Gebäude der geschlossenen Bauweise, Doppelhäuser und Grenzgaragen sind profilgleich anzubauen.

5. Baugestaltung, Höhen und Gelände (§ 9 Abs. 3 BauGB, Art. 91 BayBO, § 8 BauVorV)



5.1 Festgesetzte Dachausbildung der Hauptgebäude gemäß Nutzungsschablonen A und B

PD = Pultdach zwingend mit Angabe der Dachneigung

5.2 Dachausbildung der Garagen, Carports und Nebengebäude:
als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach bei Pultdach bis 3° Neigung (profilgleicher Anbau)
Diese sind zu begrünen.

5.3 Folgende Dacheindeckungen sind zulässig: Dachsteine, Dachziegel, beschichtete
Metalleindeckungen, Photovoltaik, Begrünung.



WH = 6,00 m

5.4 Vorgegebene Firstrichtung

5.5 Die max. Wandhöhe an der Traufseite wird einheitlich auf 6,00 m über Gelände festgesetzt,
(Nutzungsschablone B)
Bei den Wandhöhen an der Traufseite (Nutzungsschablone A) max. 8,75 m.

5.6 Kniestock, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig. Solaranlagen sind in die
Dachflächen zu integrieren.

5.7 Werbeanlagen im WA sind nur zulässig am
Ort der Leistung unterhalb der Traufe und mit einer Gesamtfläche von max.
0,75 qm Ansichtsfläche pro Firma. Wechsellichtwerbeanlagen sind nicht erlaubt.

5.8 Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens wird bei der Absteckung und Höhen -
festlegung durch die Stadt bestimmt. S. a. Hinweise zu Baugenehmigungsbescheid bzw.
Freistellungsmitteilung ! Alle Geländeänderungen sind in den Bauzeichnungen im Schnitt
und in allen Ansichtszeichnungen zusammen mit dem natürlichen Gelände darzustellen.

6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)



GA



6.1 Flächen für Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Carports, Gemeinschafts -
stellplätze und Nebengebäude

6.2 Fläche für Garagen

6.3 Einfahrten für Garagen
Im MI sind die Garagen so anzuordnen, dass ein Wenden auf dem Baugrundstück möglich ist.
Rückwärts ausfahren ist nicht zulässig.

6.4 Festsetzungen zur Dachausbildung und Oberflächenbefestigung siehe Nr. 5.2 u. 9.8 .

6.5 Garagen,
außerhalb der überbaubaren Flächen und der für diese Anlagen festgesetzten
Flächen sind unzulässig.

6.6 Im WA werden je Wohneinheit 2 Stellplätze festgesetzt.

6.7 Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind bis 3 m Tiefe und 3 m Höhe über fertiger
Erdgeschossfußbodenoberkante auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. Öffentliche Verkehrsflächen



F

7.1 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



G

7.2 Fahrbahn



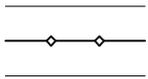
7.3 Öffentliches Straßenbegleitgrün

7.4 Gehweg

7.5 Bushaltestelle ÖPVN

8. Flächen für Versorgungsanlagen, Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)



8.1 unterirdische Gashauptzubringerleitung Hochdruck, Schutzstreifen 8 m beidseits der Leitungssachse.

Alle konkreten Vorhaben (auch landschaftspflegerische Maßnahmen) im Schutzbereich bzw. in Leitungsnähe sind mit der PLE.doc GmbH in Essen oder mit dem zuständigen Leitungsbetrieb der Ruhrgas AG abzustimmen. Bei der Plandarstellung ist die Möglichkeit einer Abweichung nicht ausgeschlossen.

8.2 Zum Schutz des Ortsbildes ist es nicht zulässig Telekommunikationsleitungen oberirdisch zu führen.

9. Grünordnung, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 u. Abs. 1a BauGB)



9.1 private Grünfläche



9.2 zu erhaltender Baum



9.3 zu pflanzender Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung.
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16 cm

9.4 Bei der Pflanzenauswahl für die raumbildende und gerüstbildende Bepflanzung ist auf die Verwendung von standortgerechten und vorwiegend heimischen Gehölzarten zu achten.

9.5 Auf jedem Grundstück ist auf je 200 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Wuchsordnung oder Obstbaum mit Hochstamm zu pflanzen.

9.6 Die Fassaden über 20 qm Fläche ohne Fensteröffnungen sind zu begrünen.

9.7 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der zu befestigten Flächen für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

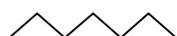
9.8 Festsetzungen zur Wasserwirtschaft:
- Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Parkplätze, Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze mit ihren Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dies gilt nicht für gewerbliche, intensiv genutzte Flächen mit einem erheblichen Fahrbetrieb und Umschlag von wassergefährdenden Stoffen.
Das Regenwasser ist hier ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen dürfen kupfer-, zink- und bleigedackte Dächer nur in beschichteter Ausführung verwendet werden.

9.9 Beim Bauantrag und Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächen-gestaltungsplan beizugeben.

10. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



10.1 Fassade mit einer Überschreitung der Richtwerte der TA-Lärm in der Nacht (Parzelle 12).



10.2 Fassaden mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Nacht (Parzellen 9 und 12).

- 10.3 Um die bestehenden Gewerbebetriebe nicht in ihrer Nutzung einzuschränken, darf an Gebäuden auf der Süd/Südostseite der Parzelle 12 des Bebauungsplanes "Amberg 117, 1. PA" kein offenes Fenster von im Sinne der DIN 4109/11-1989 in der Nachtzeit schützenswerten Räume errichtet werden, sofern die WA-Bebauung vor der MI-Bebauung erfolgt. Die Fassade ist in der Anlage 6.5 der schalltechnischen Untersuchung 4895.1/2015-AS des Büros Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 14.01.2016 lila dargestellt.
- 10.4 Im Geltungsbereich "Amberg 117, 1. PA" ist für den Verkehrslärm sicherzustellen, dass für im Sinne der DIN 4109/11-1989 in der Nachtzeit schützenswerte Räume zur Belüftung notwendige Fenster an Fassaden mit einer Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 errichtet werden. In der Anlage 7.1 (Teilanlage 7.1a-7.1c) der schalltechnischen Untersuchung 4895.1/2015-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 14.01.2016 sind die MI/WA-Orientierungswerte für eine zeitnahe "MI und WA"-Bebauung dargestellt, in der Anlage 7.2 (Teilanlage 7.2a-7.2b) für die Situation, das zunächst nur das WA errichtet wird.
- Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) entsprechend den Anforderungen der DIN 4109/11-1989 in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraum-Lüftungsanlage vorzusehen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungs- bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen ist.
- 10.5 Die Gebäude im "MI" sind dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109/11-1989 zuzuordnen. Für den Lärmpegelbereich III ist ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 35$ dB erforderlich. Die Korrekturwerte für das Verhältnis der Außenbaufläche zur Grundfläche eines Raumes sowie das Verhältnis der Außenbauteilfläche gemäß Tabellen 9-10 DIN 4109/11-1989 sind jeweils zu berücksichtigen.
- 10.6 Die Gebäude im "WA" sind dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109/11-1989 zuzuordnen. Für den Lärmpegelbereich II ist ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 30$ dB erforderlich. Die Korrekturwerte für das Verhältnis der Außenbaufläche zur Grundfläche eines Raumes sowie das Verhältnis der Außenbauteilfläche gemäß Tabellen 9-10 DIN 4109/11-1989 sind jeweils zu berücksichtigen.
- 10.7 Lüfter sind gemäß VDI 2719/08-1987 an allen Schlafräumen oder zum Schlafen geeigneten Räumen mit einem Außenlärmpegel über 50 dB(A) notwendig, wenn eine Raumbelüftung über ein Fenster an einer lärmunbelasteten Seite nicht möglich ist. Die Schalldämmlüfter müssen dabei mindestens das Schalldämm-Maß der Fenster erreichen. In der Anlage 8 der schalltechnischen Untersuchung 4895.1/2015-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 14.01.2016 sind die Außenlärmpegel "Nacht" für jedes Gebäude "MI und WA" sowie "zunächst nur WA" aufgeführt.
- 10.8 Hinweise:
- Die in diesem Bebauungsplan genannten Normblätter und Richtlinien können bei der Stadt Amberg im Amt für Ordnung und Umwelttechnischer Umweltschutz (Herrnstraße 1/3) an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden.
- Alternativ sind in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmässig gesichert niedergelegt.

11. Atlasten

- 11.1 Bei der Anlage von Grünflächen ist unbelastetes Bodenmaterial oder Mutterboden aufzubringen. Schichtdicke bei Grünanlagen minimal 10 cm, bei Kinderspielflächen minimal 35 cm. Eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden hat zu erfolgen. Die Bau- und Erdarbeiten sollen nur unter fachlicher Begleitung durchgeführt werden.
- 11.2 Hinweise zu Bombenblindgängern:
- Der Bereich Bergsteig weist nach den Luftbildern aus dem Jahr 1945 erhebliche Schäden durch Bombeneinwirkung auf. Auf den bisher unbekanntem Grundstücken, ist bei Eingriffen in den Untergrund, daher eine Freimessung auf militärische Rückstände (Blindgänger) durchzuführen.

1. Regenwasserbehandlung:

Unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachwasser) soll, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, nicht über den Kanal abgeleitet, sondern ohne Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken im eigenen Grundstück versickert werden.

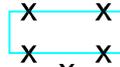
2. Energieeinsparung:

Für Beheizung und Warmwasserbereitung und für die Stromerzeugung sollen nach Möglichkeit natürliche, sich erneuernde Energiequellen genutzt werden, z.B. Solaranlagen, Wärmegewinnung aus Luft und Grundwasser, Abluft- Wärmerückgewinnung.

3. Naturnahe Gartengestaltung, Fassadenbegrünungen:

Auf den Baugrundstücken sollte aus ökologischen Gründen eine möglichst naturnahe Gartengestaltung und Gartenpflege betrieben werden, z.B. wenigstens in Teilen (Blumen-) Wiese statt Rasenmäherrasen, auch Wildkrauthecken im Garten u.ä., Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich wünschenswert.

C. Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Flurstücksnummern im Geltungsbereich
	Flurstücksnummern
	Höhenlinien
	Parzellenummer
	bestehende Gebäude mit Hausnummern
	Gebäudevorschlag
	abzubrechende Gebäude
	zu beseitigende Bäume

1. Rüstungsalllastverdachtsfläche:

Die orientierende Alllastenerkundung unter Berücksichtigung von Rüstungsalllasten ergab keinen Hinweis auf Rüstungsalllasten oder Blindgänger im Untersuchungsbereich (Geltungsbereich des Bebauungsplanes). Ein verbleibendes Restrisiko ist jedoch nicht auszuschließen. Dies ist bei Erdarbeiten jeglicher Art zu berücksichtigen. (siehe Hinweise bei Nr. 11 Alllasten).

2. Es wird darauf hingewiesen, dass belastetes Erdreich, welches bei Baumaßnahmen angetroffen wird, entsprechend abfallrechtlicher Vorgaben zu beseitigen ist, und die Bodenschutzbehörde der Stadt Amberg zu informieren ist.

3. Bei der Einleitung betrieblicher Abwässer in die öffentliche Abwasseranlage ist die Entwässerungssatzung der Stadt Amberg zu beachten. Daneben kann auch eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 58 WHG erforderlich sein. Bei der Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser in den Untergrund, sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d.Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art.6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes (Asylverfahrensbeschleunigungsg) vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten u. Gemeinden u. weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F.d.Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes zur Änderung des Baukammergesetzes, des Gesetzes über das öffentliche Versorgungswesen u. der Bayerischen Bauordnung vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten u. Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) i.d.F.d.Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Bayerischen E-Government-Gesetzes v. 22.12.2015 (GVBl. S. 458)

Stadt Amberg

Bebauungsplan Amberg 117 "Bergsteig Mitte II"



Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom mit Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Amberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

Amberg, den

Michael Cerny, Oberbürgermeister

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Amberg, den

Markus Kühne, Baureferent

Referat für Stadtentwicklung und Bauen - Stadtentwicklungsamt

Fassung:

Kartengrundlagen:

Digitale Flurkarte vom Dezember 2015

Luftbildauswertung von 2013

Höhenschichtlinien durch Auswertung des digitalen Geländemodells vom April 2000

REFERAT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUEN STADTENTWICKLUNGSAMT SACHGEBIET STADTPLANUNG	Fassung Bebauungsplan	113. FNP Änderung	
	Entwurf 20.01.2016	20.01.2016	
Bearbeiter Puchner / Tiefel / Siegert			