

BEBAUUNGSPLANENTWURF AM 121 "DRILLINGSFELD2", FASSUNG VOM 08.06.2016

A. Festsetzungen durch Text und Planzeichen

I. GELTUNGSBEREICH § 9 Abs.7 BauGB

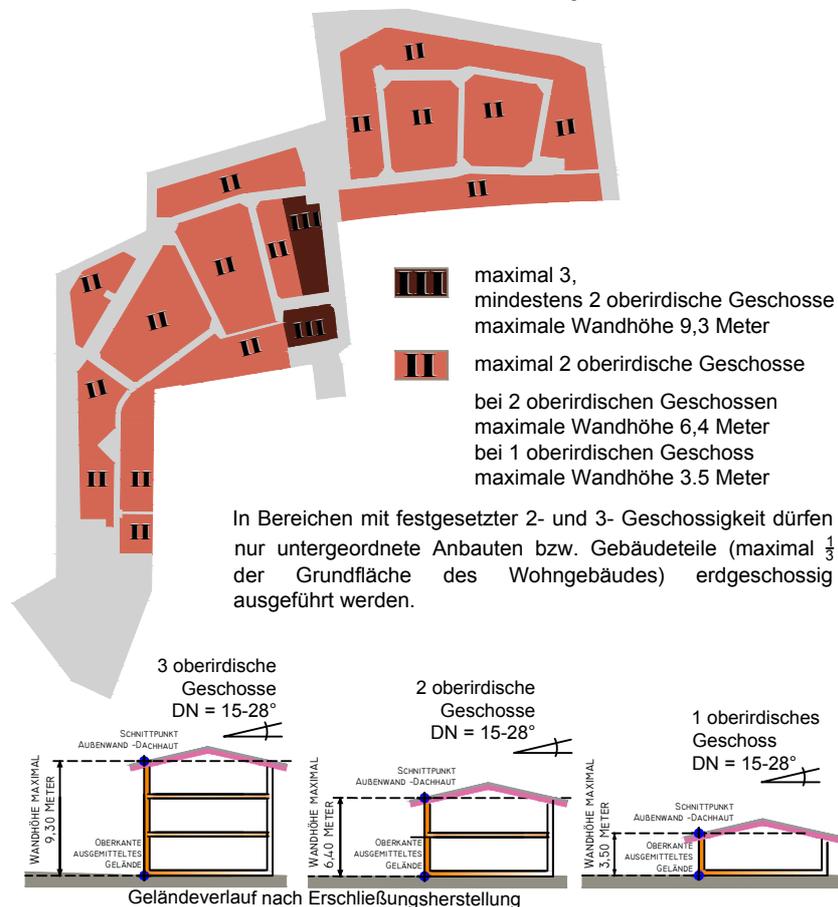
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ZAHL DER WOHNUNGEN
§9 Abs.1, Nrn.1, 2, 6 und Abs.4 BauGB sowie §§ 16 Abs.2, 3, 4, 22 Abs.1, 2, 23 Abs.1 BauNVO

WA 2.1 Allgemeines Wohngebiet, Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2.2 Geschossigkeit

Die Gebäude sind mit der jeweils zulässigen Geschossigkeit zu errichten.
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des ausgemittelten Gelände-
verlaufs zwischen den straßenseitigen Gebäudeaußenkanten (nach Er-
schließungsherstellung) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Siehe hierzu untenstehende zeichnerische Darstellung.



2.3 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,4 betragen, Überschreitungen durch Anlagen gemäß § 19 (4) Baunutzungsverordnung sind bis zu einer GRZ von maximal 0,6 zulässig

2.4 Es sind Einzelhäuser zulässig.

Doppelhäuser sind nur auf den Grundstücken zulässig, auf denen in der Plandarstellung entsprechende Häuser vorgesehen sind oder wenn die Vorgaben hinsichtlich Grundflächenzahl und Garagenzufahrten eingehalten werden können.

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig, je Doppelhauseinheit 1 Wohnung. Bei einer Einzelhausbebauung der Parzellen 42, 43, 44, sind bis zu 6 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

2.5 Baugrenze

BEBAUUNGSPLANENTWURF AM 121 "DRILLINGSFELD2", FASSUNG VOM 08.06.2016

2.6 für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

- 2.7 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:
- untergeordnete Nebengebäude bis insgesamt 15 m² je Parzelle,
 - nicht überdachte KFZ-Stellplätze
 - Wintergärten bis 15 m² Grundfläche
- Alles unter Beachtung der Vorschriften der Bayerischen Bauordnung.

 2.8 Abgrenzung unterschiedlicher Art oder unterschiedlichen Maßes der Nutzung, (hier die unterschiedliche Geschossigkeit).

3. BAUGESTALTUNG § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

- 3.1 Dachausbildung und Dachneigung
Zulässig für Hauptgebäude und Anbauten:
- Satteldächer (kein Walmdach), Dachneigung 15 bis 28°, Dachüberstand max. 70 cm an der Traufe und max. 50 cm am Ortgang.
Zulässig für Garagen und Nebenanlagen:
- Satteldächer, Dachneigung wie das Hauptgebäude oder Flachdächer
Zulässig für untergeordnete Anbauten :
- Satteldächer Dachneigung wie das Hauptgebäude oder Flachdächer.

- 3.2 Dacheindeckungen
Zulässig für Hauptgebäude und Anbauten sind:
- matte, nicht glänzende Dacheindeckungen in Rot- oder Grautönen
- extensiv oder intensiv begrünte Dächer, Grasdächer
- beschichtete Blecheindeckungen
- Glas

Garagendächer und sonstige Flachdächer im privaten und öffentlichen Bereich sind zu begrünen.

Die Dachbegrünung ist -zumindest extensiv- nach den aktuellen Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. mindestens in der Qualität Sedum-Gras-Kraut auszuführen.

- 3.3 Kniestock, Dacheinschnitte und -aufbauten
Kniestock, Dachaufbauten, Gauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind unzulässig. Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren oder mit gleicher Neigung wie das Gebäude auszuführen. Aufständereien mit anderer Neigung oder Ausrichtung entgegen der Dachneigung sind unzulässig.

- 3.4 Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenschildern bis zu einer Größe von 0,6 m² unterhalb der Traufe zulässig.

 3.5 Zulässige Firstrichtung, die Firstrichtung gilt nicht für untergeordnete Anbauten (gemäß Punkt 2.2)

 3.6 Wahlweise Firstrichtung

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN § 9 Abs. 1, Nrn. 4, 22 BauGB, Art. 81 BayBO

 4.1 Flächen für Garagen und Carports

-  4.2 Zufahrtsbereich. Die Zufahrt darf innerhalb dieses Bereichs angelegt werden und darf 5 Meter Breite je Parzelle nicht überschreiten. Ansonsten sind die Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten nach den örtlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten im Rahmen der hergestellten Erschließung zulässig. Grünstreifen dürfen nicht überfahren werden.

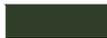
-  4.3 Vorgegebene Grundstückszufahrt. Die Erschließung erfolgt **ausschließlich** über diese Fläche (5 Meter Breite von der geplanten Grundstücksgrenze aus gemessen).

4.4 Stellplatzflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

4.5 Je Wohnung sind 2 KFZ-Stellplätze erforderlich und auf dem Grundstück nachzuweisen. Hintereinander liegende Stellplätze können angerechnet werden, wenn sie derselben Wohneinheit dienen.

BEBAUUNGSPLANENTWURF AM 121 "DRILLINGSFELD2", FASSUNG VOM 08.06.2016

5. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB

-  5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich"
-  5.2 Straßenverkehrsfläche, F= Fahrbahn, G= Gehweg, G/R= Geh-und Radweg
-  5.3 Straßenbegrenzungslinie
-  5.4 Öffentlicher Parkplatz, wasserdurchlässig befestigt
-  5.5 Öffentliches Straßenbegleitgrün

6. HÖHEN § 9 Abs. 1, Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

- 6.1 Die Höheneinordnung/ Bestimmung der Wandhöhe erfolgt gemäß den Systemskizzen in Punkt 2.2. Das maßgebliche Gelände wird dabei von der Stadt Amberg nach Erschließungsherstellung festgelegt und ist im Stadtplanungsamt abzufragen. Die Höhen sind auf Normal Null bezogen anzunehmen.
- 6.2 Das Gelände ist im Schnitt und in den Ansichtszeichnungen darzustellen. Die Freiflächengestaltung muss sich am festgelegten Gelände orientieren. Stützmauern sind nur in den Garagenzufahrtbereichen zulässig.

7. GRÜNORDNUNG § 9 Abs. 1, Nrn. 10, 15, 20, 25 BauGB

-  7.1 Öffentliche Grünfläche
-  7.2 Private Grünfläche als Hausgarten mit Bepflanzung
-  7.3 Kinderspielplatz
-  7.4 Zu pflanzender Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung, Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm.
-  7.5 Zu pflanzende, mindestens 2-reihige, freiwachsende Baumhecke aus heimischen Laubgehölzen als Ergänzung vorhandener Grünstrukturen und als Randeingrünung
- 7.6 Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme von Zufahrten und Wegen sind gärtnerisch anzulegen und naturnah zu unterhalten. Raumprägende und gerüstbildende Bepflanzungen, wie Bäume und Hecken, müssen mindestens zu 2/3 aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten bestehen.
- 7.7 Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und soweit möglich wasserdurchlässig herzustellen, z.B. mit Rasenfugenpflaster, versickerungsfähigen Betondrainsteinen, Rasengittersteinen, Spurenbefestigung oder Kies.
-  7.8 Pflegezufahrt und Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge im Bereich der Grünflächen
-  7.9 Eingrünung der Standorte für die Versorgung und Entsorgung des Baugebiets (11.2, 11.4 und 11.5 der Textfestsetzungen) mit einer geschnittenen Hainbuchenhecke

8. IMMISSIONSSCHUTZ § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB

- 8.1 Schallschutz
Für das Gelände wurden die Verkehrsgeräuschemissionen ermittelt. Nach der schalltechnischen Untersuchung "Bericht Nr.14.7884-b01a" des Ingenieurbüros IBAS vom 09.12.2015 sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 zur- Tag und Nachtzeit überwiegend eingehalten. An wenigen Häusern sind an einzelnen Fassaden geringfügige Überschreitungen von 1 bis 2 dB (A) zur Tagzeit zu erwarten. Zur Nachtzeit können an der Frühlingsstraße sowie im südwestlichen Bereich Überschreitungen des Orientierungswerts um bis zu 4 dB(A) auftreten.

BEBAUUNGSPLANENTWURF AM 121 "DRILLINGSFELD2", FASSUNG VOM 08.06.2016

Die Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplans und im Stadtplanungsamt erhältlich bzw. einsehbar.

Für die gekennzeichneten Gebäude gelten daher folgende Festsetzungen:

Für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, entsprechend dem für die jeweilige Fassade gekennzeichneten Lärmpegelbereich passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie an den im Plan markierten Fassadenabschnitten folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich	erforderl. Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w, res}$) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen in dB
56 -60	II	30
61-65	III	35

($R'_{w, res}$ = resultierendes Schalldämm- Maß aus allen Bauteilen (z.B. Wand, Fenster, ggf. Lüftungseinrichtung) Die Einhaltung gemäß DIN 4109 ist nachzuweisen. In Schlafräumen, die im Lärmpegelbereich III liegen würde der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen dann empfohlen, wenn Alternativmaßnahmen nicht möglich sind.

 8.2 Fassade im Lärmpegelbereich II

 8.3 Fassade im Lärmpegelbereich III

9. ABSTANDSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 4 BAUGB I.V.M ART.6 BAYBO)

9.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung. Eine Ausnahme bilden die Garagen auf den Parzellen 42 und 43.

10. EINFRIEDUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB

10.1 Einfriedungen sind ausschließlich senkrecht strukturiert aus Holzlatten oder als Metallzaun zulässig. Zwischen den Grundstücken sind auch mit Hecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.
Die maximale Höhe beträgt 1,10 Meter.
Sockel sind grundsätzlich unzulässig, Die Durchlässigkeit für kleinere Tiere ist zu beachten (mindestens 10 cm von der Geländeoberkante).

10.2 Die Gärten sind zur Ausgleichsfläche hin orientiert einzuzäunen.

II. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 Abs.I, NRN. 12, 13 UND Abs.6 BAUGB

11.1 Telekommunikationsleitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu führen.



11.2 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 (3) Baunutzungsverordnung, Kraft-Wärme- Kopplungsanlagen



11.3 Trafostation

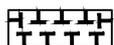


11.4 Flächen für die Versorgung des Baugebiets mit Fernwärme



11.5 Flächen für die Abfall- bzw. Wertstoffentsorgung

12. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. I NR. 20, 25 UND Abs. 6 BAUGB, ART. 3 BAYNATSCHG



12.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a BauGB).

12.2 Für die Eingriffe wird innerhalb des Geltungsbereichs eine Fläche von insgesamt 16.530 m² als Ausgleichsfläche vorgesehen,
Die Fläche teilt sich wie folgt auf:

- 2715 m² Ausgleichsfläche für die Erschließung
- 13937 m² Ausgleichsfläche für Wohnbauflächen

Die Flächen liegen auf den Grundstücken

Fl.Nr. 1751, Gemarkung Karmensölden mit 10591m²

Fl.Nr. 1760, Gemarkung Karmensölden mit 5939 m²

BEBAUUNGSPLANENTWURF AM 121 "DRILLINGSFELD2", FASSUNG VOM 08.06.2016

Die Ausgleichsmaßnahmen beinhalten die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens und der Mulde mit flachen Uferbereichen zur Schaffung von Röhricht- und unterschiedlichen Tiefenzonen. Steile südexponierte Ufer werden als Lebensraum für Insekten bei Trockenfall angelegt. In den Randbereichen erfolgt die Anpflanzung von Bäumen und freiwachsenden Hecken mit heimischen und standortgerechten Gehölzarten. Pflegewege werden als Trockenstandorte auf geeigneten Flächen ausgebildet und mit Schotterrasen befestigt.

Die Flächen sind gemäß den Beschreibungen in der Begründung zum Bebauungsplan anzulegen und zu pflegen

12.3 Für die Eingriffe wird außerhalb des Geltungsbereichs eine Fläche von insgesamt 1100 m² auf der Flur Nummer 1289, Gemarkung Karmensölden als Ausgleichsfläche vorgesehen,

Die Ausgleichsmaßnahmen beinhalten die Entwicklung eines bereits vorgehaltenen Amphibienlaichgewässers.

Die Flächen sind gemäß den Beschreibungen in der Begründung zum Bebauungsplan anzulegen und zu pflegen.

13. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSRSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES § 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB

 13.1 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Rückhaltebereich für Oberflächenwasser, naturnahe Gestaltung mit niedrigen Böschungswinkeln im Rahmen der Ausgleichsflächenherstellung gemäß der Begründung zum Bebauungsplan.

 13.2 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Mulde bzw. Grabenfläche für

B. Hinweise

-  1. Grundstücksgrenze
-  2. Flurstücksnummer
-  3. Höhenlinien (Bezugsjahr 2000)
-  4. Bauparzellennummer
-  5. Öffentliche Erschließungsanlagen, bestehende Straßenflächen
-  6. Bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  7. Böschungen
-  8. Gebäudevorschlag
-  9. Geplante Grundstücksgrenzen
-  10. offener Graben, nicht eingezäunt
- 12. Ein Teil des Baugebiets grenzt an die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen. Mit diesbezüglichen Geräusch- und sonstigen Emissionen (Froschquaken) ist auf den benachbarten und eventuell dahinterliegenden Parzellen zu rechnen.
-  13. Ungefähre Lage des 20KV- Kabel der Bayernwerk AG in der Frühlingsstraße. Schutzbereich beidseitig je 0,5 Meter.
- 14. Regenwassernutzungsanlagen, die zur Entnahme von Wasser bestimmt sind, welches keine Trinkwasserqualität hat und zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind müssen den jeweils gültigen Bestimmungen der Trinkwasserverordnung entsprechen.

BEBAUUNGSPLANENTWURF AM 121 "DRILLINGSFELD2", FASSUNG VOM 08.06.2016

15. Bodendenkmäler, die bei Baumassnahmen zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht (Art. 8 Denkmalschutzgesetz) und sind der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Aufgefundene Gegenstände bzw. der Fundort ist bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
16. Schotterflächen werden gemäß der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung zu 1/3 auf die versiegelten Flächen angerechnet.

C. Empfehlungen

1. Gartengestaltung- und Pflege
Es wird empfohlen, einen Hausgarten mit einheimischen Obstgehölzen und Sträuchern anzulegen und insgesamt eine naturnahe Gartengestaltung und Gartenpflege zu betreiben. Die Artenvielfalt kann durch das Aufhängen von Nistkästen und das Anlegen von Reisighaufen etc. unterstützt werden. Dach- und Fassadenbegrünung werden empfohlen!
2. Wasserwirtschaft
Empfohlen werden Speicher zur Regenwassernutzung. Bei Probebohrungen in den WA- Bereichen wurde ein für die Versickerung von Oberflächenwasser ungenügender Durchlässigkeitsbeiwert festgestellt. Eine planmäßige Versickerung ist daher voraussichtlich nicht möglich.
3. Hinsichtlich der Einwirkung der Verkehrsimmissionen auf das Baugebiet wird empfohlen, schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 nicht an die Gebäudefassaden zu orientieren an denen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in die Plandarstellung eingetragen sind.
4. Schotterflächen in der Gartengestaltung sind aus ökologischen Gründen zu vermeiden und auch aus gestalterischen Gründen abzulehnen weil sie den Eindruck einer versiegelten Fläche vermitteln. Statt dessen wird die Anlage von Grünflächen mit ortstypischer Bepflanzung empfohlen.