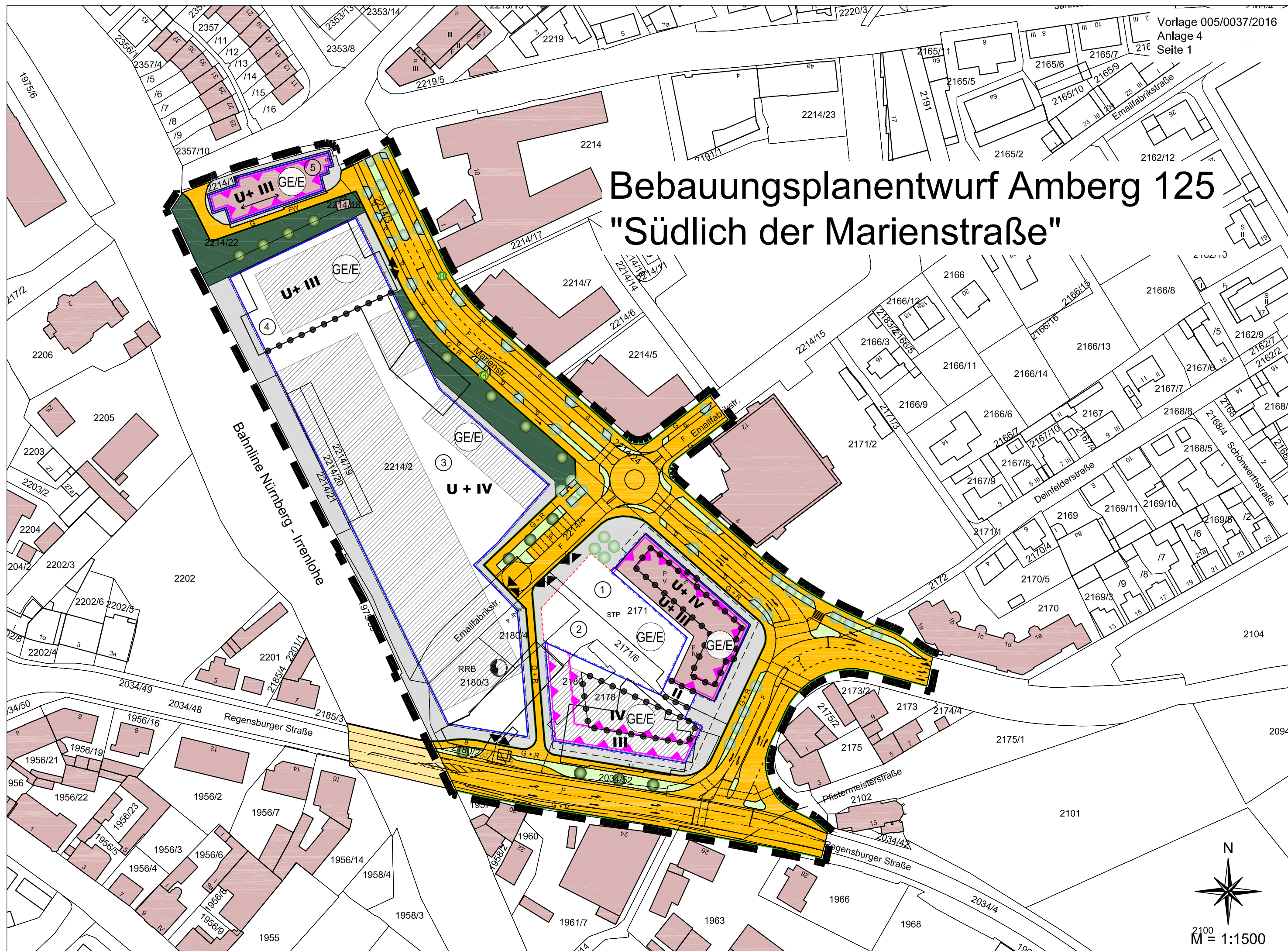


Bebauungsplanentwurf Amberg 125 "Südlich der Marienstraße"



A Festsetzungen

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB, §§ 1, 8 und 16 BauNVO)

■ ■ ■ ■ 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

● ● ● ● 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 8, 16, 19, 20, 21 BauNVO)

 2.1 Gewerbegebiet mit Lärmeinschränkung gemäß § 8 BauNVO
Im Gewerbegebiet mit Einschränkungen GE/E sind aufgrund der Innenbereichslage nur folgende Nutzungen zulässig:
◦ Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit Ausnahme von Lagerhäusern und Lagerplätzen
◦ Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig für folgende Nutzungen:
◦ Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke)
Unzulässig sind Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO mit Ausnahme von Diskotheken. Diese sind entlang der Regensburger Straße zulässig.

GRZ = 0,8 2.2 GRZ = Grundflächenzahl gem. § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Grundflächenzahl im Gewerbegebiet mit Einschränkung

U+III z.B. 2.3 Die Anzahl der jeweils zulässigen Geschosse. Diese ist in den Baufenstern ersichtlich. Mit U bezeichnete Geschosse sind aufgrund der Topographie nutzbare Kellergeschosse, dürfen aber nicht dem "Oberirdischen Geschoss" gemäß Bayer. Bauordnung, Art. 2 (7) entsprechen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

— 3.1 Baugrenze

- - - 3.2 Baugrenze für erdgeschossige Vordächer

↗ 3.3 Richtung der Außenwände und/oder der Firstrichtung von Hauptgebäuden

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 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über den Dachabschluss (Traufe und Giebel) herausragen. Die Größe der Werbeanlagen darf in der Gesamtheit für jede beworbene Gewerbeeinheit maximal 4 m² betragen. Werbung mit Wechsellicht (Blinklicht) ist nicht zulässig. Da der Geltungsbereich an Bahnflächen angrenzt, ist zu beachten, dass Beleuchtung und Werbeflächen die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (Blendung des Eisenbahnpersonals bzw. Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) nicht beeinträchtigen.

5.2 Im gesamten Geltungsbereich gilt für die Dachausbildung der Haupt- und Nebengebäude: Flachdach/ flachgeneigtes Pult- oder Walmdach, Dachneigung bis maximal 13°. Dacheindeckungen aus beschichtetem Blech, Folien oder Dachbegrünung

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

 6.1 Straßenverkehrsflächen

— 6.2 Straßenbegrenzungslinie

P 6.3 ruhender Verkehr, Kurzzeit-Parkplätze

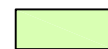
F 6.4 Fahrbahn

G 6.5 Gehweg

G/R 6.6 Geh- und Radweg

FW 6.7 Feuerwehrzufahrt

 6.8 Bushaltestelle

 6.9 Straßenbegleitgrün

▲▼ 6.10 festgesetzte Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

 7.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

7.2 Für das Gewerbegebiet wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 35 m² Hauptnutzfläche nach DIN 277 bzw. Verkaufsfläche festgesetzt.

- 7.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer max. Grundfläche von 15 m² und einer Höhe von max. 3,25 Metern zulässig.

8. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

- 8.1 Telekommunikationsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.

RRB

- 8.2 Standort für Regenwasserrückhaltung



- 8.3 Transformator Standort

9. Höhen (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO)

- 9.1 Bauhöhenfestsetzung
Die Firsthöhe der Gebäude darf 15 Meter nicht überschreiten. Gemessen wird dabei von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Firstpunkt. Diese maximal zulässige Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Einzel-elemente max um 10 % überschritten werden.
- 9.2 Die genaue Höhenlage der Oberkante Erdgeschossfußboden wird bei der Höhenfestlegung bzw. Absteckung grundsätzlich durch die Stadt Amberg geprüft und bestimmt. Es empfiehlt sich daher, bereits im Planungsstadium eine Höhenlage mit der Stadt abzustimmen.

10. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 10.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m als senkrechte, strukturierte Metall- oder Maschendrahtzäune herzustellen. Zulässig sind Einfriedungen nur entlang der Bahnlinie und für Sicherheitsbelange. Abgrenzungen sind optisch in Form von Bepflanzungen auszuführen.

11. Immissionsschutz, Altlasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Nr. 24 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- 11.1 Im Gewerbegebiet mit Einschränkung sind nur Anlagen und Nutzungen zulässig, deren Schallemissionen die für ein Mischgebiet zulässigen Richtwerte von 45 dB(A) nacht und 60 dB(A) tags nicht überschreiten.
- 11.2 Unter den o. a. Voraussetzungen ergeben sich die folgenden Auflagen für den baurechtlichen Genehmigungsbescheid:

- An den mit dem Planzeichen "  " gekennzeichneten Fassaden sind die Grundrisse im Erd- und im 1. Obergeschoß so zu orientieren, dass zu Lüftungszwecken öffnende Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen an Fassaden ohne Markierung durch das o.a. Planzeichen vorgesehen werden.
- Soweit die Orientierung der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzfenster in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen oder Doppelfassaden, sicherzustellen, dass insgesamt bei einem teilgeöffneten Fenster eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die gewährleistet dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 40 \text{ dB(A)}$ nicht überschritten wird. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat entsprechend der VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 zu erfolgen.
- Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung unaufgefordert vorzulegen.
- Bei Neu- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden auf der südöstlichen Teilfläche ist durch geeignete Abschirm-Maßnahmen an der Südfassade des Gebäudes z. B. Schallschutzvorbauten wie teilverglaste Loggien, vorgehängte Fassaden oder vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass der Verkehrslärmpegel einen Pegel von $L_{Aeq} = 72 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet.
- Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

- 11.3 Die Altlastensanierung im Bereich 3 ist gemäß dem Sanierungsplan vom 09.12.2004 (Protect Umweltschutz GmbH) hergestellt und mit dem Abschlussbericht über die Sanierung vom 14.10.2010 dokumentiert. Die sanierte Fläche ist mit einem Grundwassermonitoring zu überwachen. Bei Baumassnahmen darf das vorhandene Abdichtungssystem nicht beschädigt werden. Ausnahmen mit entsprechenden Auflagen bedürfen der Genehmigung durch die Untere Immissionsschutzbehörde beim Amt für Ordnung und Umwelt der Stadt Amberg.

- 11.4 Eine Umnutzung überbaubarer Grundstücksflächen mit noch nicht sanierten Altlasten oder Altlastenverdacht ist erst zulässig, wenn deren Altlastenfreiheit oder eine ausreichende Altlastenbehandlung nachgewiesen ist.

- 11.5 Werden bei Erdarbeiten Schadstoffe gefunden, hat der Antragsteller eines Vorhabens das zuständige Umweltamt der Stadt Amberg zu informieren, damit eine ordnungsgemäße Entsorgung festgelegt werden kann.

12. Grünordnung, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 10, 15 und Nr. 25 a und b BauGB)

- 12.1 Öffentliche Grünfläche
- 12.2 Anpflanzen raumwirksamer Bäume 1. Wuchsordnung (Großbäume)
- 12.3 zu erhaltende Bäume
- 12.4 Begrünung von Stellplätzen Die oberirdischen, privaten Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet sind einzugrünen und durch Bepflanzung zu gliedern. Es ist ein Baum je 8 Stellplätze zu pflanzen. Die Bäume können wahlweise zusammenhängend oder verteilt gepflanzt werden.
- 12.5 Die vorgesehene Gestaltung und Begrünung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 oder 1:100 mit Angaben zu Geländeänderungen, zur geplanten Bepflanzung, der Art der Flächenbefestigung sowie zur Entwässerung der Freiflächen darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag/ Freistellungsantrag einzureichen. Dach- und Fassadenbegrünungen werden empfohlen.
- 12.6 Randeingrünung: Die Flächen entlang der Regensburger Straße und im Bereich des Minikreisels sind gemäß Plandarstellung einzugrünen. Die Gehölze sind als Alleebaum 3 - 4 xv, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Größe von Baumscheiben muss mindestens 8 qm betragen, für diese Fläche ist ein Bodenaustausch mit gut durchwurzelbarem Pflanzsubstrat mind. 1 Meter tief durchzuführen. Entlang der Bahnlinie gilt für den Mindestpflanzabstand zur nächsten Gleisachse: Endwuchshöhe + 2,5 Meter Sicherheitsabstand. Diese Abstände sind ständig zu gewährleisten. An den Knotenpunkten, entlang der Straßen und am Kreisverkehr sind die Bepflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich so anzulegen und zu unterhalten, dass die Sichtfelder gemäß den 'Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen / Ausgabe 2006' (RASt) freigehalten werden.
- 12.7 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, mechanischer Beschädigungen ober- und unterirdischer Baumteile, Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich, Bodenverdichtungen, Bodenverunreinigungen und Bodenversiegelung sowie Zerstörung zu schützen (s. DIN 18920, RAS-LG 4, ZTV Baumpflege).
- Laubbäume, die einen Stammumfang von mehr als 80 cm
 - Nadelbäume, die einen Stammumfang von mehr als 100 cm, jeweils gemessen in 100 cm über dem Erdboden haben.
 - Mehrstämmige Bäume, wenn die Summe des Umfangs der beiden stärksten Stämme in 100 cm Höhe über dem Erdboden bei Laubbäumen mehr als 100

jeweils gemessen in 100 cm über dem Erdboden haben.

- Mehrstämmige Bäume, wenn die Summe des Umfangs der beiden stärksten Stämme 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 Verkehrssicherheit 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.

- 12.8 Versiegelung
Die Versiegelungsrate des Bodens im Bereich des Gewerbegebiets darf gegenüber dem Bestand nicht erhöht werden. Überschreitungen sind nur zulässig, wenn sie im Verhältnis 1:1 durch Dachbegrünung ausgeglichen werden. Die Dachbegrünung ist nach den aktuellen Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. mindestens in der Qualität Sedum- Gras- Kraut auszuführen. Der Nachweis mit Darstellung von Bestand und Planung ist zu führen.
- 12.9 Blecheindeckungen müssen in beschichteter Ausführung erfolgen, da es ansonsten zu Metallbelastungen im abfließenden Niederschlagswasser kommen kann.

C Hinweise



1. Bestehende Gebäude



2. Beispielsweise mögliche Gebäude



3. Abzubrechende Gebäude



4. Verlauf der Ferngasleitung FGN LNr. 3/28, Ferngas Nordbayern GmbH, grafisch in die Planung eingetragen. Die Schutzstreifenbreite beträgt 8 Meter (beidseitig 4 Meter).



5. Bestehende Grundstücksgrenzen

41

6. Flurstücksnummern

391

7. Höhenlinien

8. Nachrichtliche Übernahme: mögliche Radwegeplanung entlang der Bahnlinie
9. Umrandung der als Altlastenfläche bzw. Verdachtsfläche im Altlastenkataster eingetragenen Flurstücke

10. Altlastenfläche, Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans ist zum Großteil als Altlastenfläche bzw. Verdachtsfläche im Altlastenkataster eingetragen. Dabei wird hinsichtlich der Sanierung und des Bestands in 6 verschiedene Teilbereiche unterschieden.

Teilbereich 1: ehemaliges Emailfabrikgelände zwischen Mariahilfbergweg und Parkdeck (Fl.Nr. 2214/18 und 2214/22), bereits bebaut.

Teilbereich 2: ehemaliges Emailfabrikgelände, Areal des heutigen Parkdecks Marienstraße (Teilfläche aus Fl:nr. 2214/2), bereits bebaut

Teilbereich 3: ehemaliges Emailfabrikgelände, Parkplatzareal südlich der Marienstraße (Fl.Nrn. 2214/2, 2214/19-21). Saniert im Jahr 2010, Sanierungsplan vom 9.12.2004, Verbindlicherklärungen vom 31.07.2008 und 20.01.2009 sowie den Abschlussbericht der Sanierung vom 14.10.2010

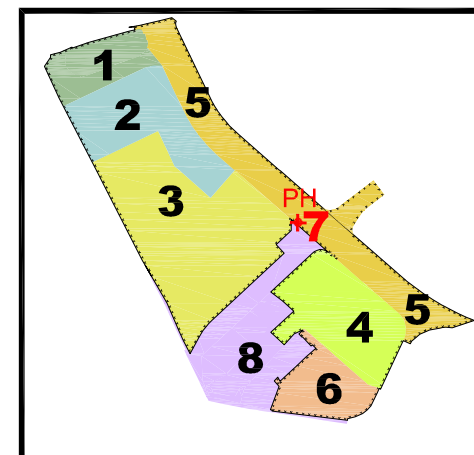
Teilbereich 4: ehemaliges Emailfabrikgelände südöstlich der Emailfabrikstraße (Fl.Nr. 2171), 1999 unter gutachterlicher Begleitung saniert.

Teilbereich 5: ehemaliges Emailfabrikgelände, heutige Marienstraße, Emailfabrikstraße (Fl.Nr. 2214/3).

Teilbereich 6: ehemaliges Tankstellengelände südöstlich der Emailfabrikstraße (Fl.Nr. 2178). alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Amberg.

Teilbereich 7: Grundwassermessstelle PH im Bereich Marienstraße. Aufgrund der im Widerspruch zur erheblich gesunkenen Schadstoffkonzentration im sanierten Bereich stehenden Belastung mit LHKW ist erforderlich, die Belastung vor dem Umbau der Straße (Kreisverkehr) zu klären und entsprechende Sanierungsmaßnahmen (vom Umweltamt genannt: z.B. Bodenluftabsaugung oder –abreinigung) in Abstimmung mit dem Umweltamt durchzuführen. Die Flächen befinden sich im Bereich der Verkehrsfläche und sind daher öffentlich genutzt und gewidmet.

Teilbereich 8: Dieser Teilbereich ist nicht im Altlastenkataster eingetragen. Da aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den belasteten Arealen ein unterirdischer Schadstoffeintrag jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, wird die Fläche dennoch gekennzeichnet (Fl.Nrn. 2180/2, 2180/3, 2180/4, 1975/39).



Es wird empfohlen, in den nachfolgenden, baurechtlichen Genehmigungs- und Freistellungsverfahren den Bauherrn auf seine Eigenverantwortlichkeit hinsichtlich Art.3 Abs. 1 und Art.11 BauBO hinzuweisen. Des Weiteren wird auf bundes- und landesrechtliche Vorschriften zum Bodenschutz hingewiesen, insbesondere Pflichten zur Gefahrenabwehr für den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück gemäß § 4 Bundesbodenschutzgesetz und die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz. Dies gilt nicht nur für die Nutzung der Baugrundstücke, sondern auch für Maßnahmen auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Es wird empfohlen, sich vor Beginn von Bodenarbeiten und Maßnahmen frühzeitig mit der Bodenschutzbehörde in Verbindung zu setzen.

Im Umweltbericht sind weitere Erläuterungen zu den Altlasten aufgeführt.

Für den Kreuzungsumbau am Knotenpunkt Marienstraße/ Emailfabrikstraße (Kreisverkehr) ist eine Sondierungsbohrung mit Bodenluftentnahme im Bereich der Grundwassermessstelle Ph an der Marienstraße mit Analyse der LHKW- Werte erforderlich. Eine Sanierung ist in Abstimmung mit dem Umweltamt durchzuführen.

Im Bereich der ehemaligen Tankstelle (Bereich 6 der Altlastenübersicht) ist vor einer Umnutzung oder baulichen Massnahme u.a. der Untergrund auf Bodenverunreinigungen mit leicht flüchtigen Schadstoffen zu untersuchen, die sich aus der früheren Nutzung als Tankstelle ergeben und sich in der Raumluft anreichern können. Die Untersuchungen sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Amberg zu führen.