



# A Festsetzungen

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 6 und § 9 Abs. 4 BauGB sowie § 16 Abs. 2, 3, 4, § 22 Abs.1, 2 BauNVO und § 23 Abs. 1 BauNVO)



1.1 Reines Wohngebiet (WR)  
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.



1.2 Baugrenze



1.3 Baulinie



1.4 Nur Einzelhäuser zulässig.  
Bauform maximal:

U + E

2 Geschosse

E + DG

2 Geschosse, Dachausbildung Hauptgebäude: bei Parz. 1,2,3,4 u. 6 Satteldach

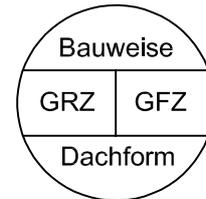
U + E + I

3 Geschosse, Dachausbildung Hauptgebäude: bei Parz. 5 Pultdach / Flachdach

E + I + DG

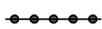
3 Geschosse, Dachausbildung Hauptgebäude: bei Parz. 6 Satteldach  
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Nutzungsschablone:

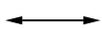


PD = Pultdach  
DN = 5° - 9°

SD = Satteldach  
DN = 42° - 48°



1.5 Abgrenzung von unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung.



1.6 Die Firstrichtung (Hauptfirstrichtung) ist gemäß der im Plan dargestellten Lage parallel zu den Baugrenzen auszuführen.



1.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

## 2. Höhenlage, Gelände (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB, Abstandsflächen)

2.1 Die Abstandsflächen werden nach Art. 6 der BayBO festgesetzt.

2.2 Bei den Parzellen 1-3 ist im EG eine OKFFB-Höhe von max. 452,5m ü.N.N. zul..

## 3. Baugestaltung der Wohngebäude und Garagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO)

3.1 Garagen und Nebengebäude sind als Flachdach oder als Satteldach auszuführen. Flachdächer sind zu begrünen.

3.2 Satteldächer sind mit ziegelroten Eindeckungen zu versehen, Pultdächer mit Blecheindeckung oder Dachbegrünung. Farbgebung der Blecheindeckung ist nur in Grautönen zulässig.

3.3 Dachüberstände bei Satteldächern und Pultdächern am Ortgang max. 0,25 m, an der Traufe max. 0,50 m.

3.4 Dacheinschnitte - wie Dachloggien und Dachbalkone - sind unzulässig.

3.5 Dachgauben sind zulässig, wenn sie 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

3.6 Kniestockhöhe von OK Rohdecke bis zum Schnittpunkt Sparrenunterkante mit der Außenkante max. 75 cm.

3.7 Fassadenflächen sind geputzt und / oder in Holzverschalung auszuführen. Kunststoffbekleidungen oder Platten sind unzulässig.

3.8 Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3.9 Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern grundsätzlich zulässig.

#### 4. Flächen für Garagen, Nebengebäude und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 und § 14 BauNVO)



- 4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze u. Nebengebäude.  
 4.2 Garagen und Carports sind nur in den ausgewiesenen Umgrenzungen zulässig.  
 4.3 Garagen-, Stellplatzzufahrten u. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

GA

- 4.4 Garagen



- 4.5 Garagenzufahrten

- 4.6 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig:  
 Nebengebäude mit einer Gesamtfläche von nicht mehr als 8 qm.

- 4.7 Für das Wohngebiet wird ein Stellplatzschlüssel von 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt. Stellplätze sind auch außerhalb der Umgrenzung für Stellplätze ohne Überbauung zulässig.

#### 5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



- 5.1 Verkehrsfläche = privater Eigentümerweg

F

- 5.2 Fahrbahn



- 5.3 privates Straßenbegleitgrün / Eigentümerweg

- 5.4 Die gemeinsame Aufstellfläche der Mülltonnen für die Parzellen 1 - 3 u. Stein-  
 gutstraße 40 - 44 befindet sich nördlich an der Einmündung zur Steingutstraße.

#### 6. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO)

- 6.1 Einfriedungen sind ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

#### 7. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, Art. 3 BayNatSchG) (Darstellung und Zuordnung siehe Seite 7 und 8 zum Bebauungsplan)

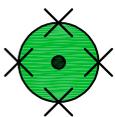
- 7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,  
 Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a BauGB). Die  
 Bepflanzung der Ausgleichsflächen ist gemäß Seite 8 der Begründung zum  
 Bebauungsplan auszuführen.

- 7.2 Für die Eingriffe werden folgende Ausgleichsflächen zugeordnet: Ausgleichsflächen  
 für Wohnbauflächen: 1.984 m<sup>2</sup> Teilfläche Fl.St.Nr. 647/2 Gemarkung Aschach.

#### 8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 BauGB)



- 8.1 Zu pflanzender Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung,  
 Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 - 18 cm.  
 Die Lage im Plan ist nicht bindend.



- 8.2 Zu entfernender Baum



- 8.3 Zu erhaltender Baum

- 8.4 Der Waldschutzabstand von mind. 25 m ist bei den Hauptgebäuden einzuhalten.

#### 8.5 Bäume und Sträucher

Raumprägende und gerüstbildende Bepflanzungen, wie Bäume u. Hecken, müssen mindestens zu 2/3 aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten bestehen. Die Pflanzenauswahl der Broschüre der Stadt Amberg "Bäume u. Sträucher zur Begrünung von Baugebieten, heimische u. andere Arten", zu beziehen beim Referat für Stadtentwicklung und Bauen, ist dabei zu beachten.

**8.6 Gartengestaltung und Pflege**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der zu befestigenden Flächen für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auch in den Grundstücken selbst ist eine möglichst naturnahe Gartengestaltung und Gartenpflege zu betreiben, z.B. wenigstens in Teilen (Blumen-) Wiese statt Rasenmäher-Rasen, auch "Unkraut-Wildkrautecken" im Garten (Brennesseln - Schmetterlingsnahrung), wasserdurchlässige Befestigungen u.ä.. Im Referat für Stadtentwicklung und Bauen werden verschiedene Merkblätter sowie fachspezifische Beratung angeboten.

8.7 Auf jedem Grundstück ist mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Wuchsordnung oder ein Obstbaum als Hochstamm, Stammumfang mind. 16 - 18 cm, zu pflanzen. Die unter 8.4 genannte Broschüre ist zu beachten.

8.8 Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maße zu beschränken und soweit wie möglich versickerungsfähig herzustellen. Bodenbeläge aus Pflaster, Rasengittersteinen, Spurenbefestigung oder Schotterrasen bieten sich an.

8.9 Bei fensterlosen Außenwänden über 20 qm sind die Fassaden zu begrünen.



8.10 private Grünfläche

**9. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

9.1 Befestigte Flächen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken.

9.2 Das Oberflächenwasser ist soweit möglich über Versickerungsmöglichkeiten oder Regenwassernutzung zu beseitigen.

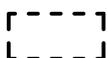
9.3 Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen dürfen kupfer-, zink-, bleigedachte Dächer nur in beschichteter Ausführung verwendet werden.

**10. Flächen für Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

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

10.2 Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

10.3 Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.

**11. Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

11.1 Eigentümerweg

**B Hinweise**

1. Gebäudevorschlag

①

2. Parzellennummern



3. bestehende Grundstücksgrenzen

436

4. Höhenlinien



5. geplante Grundstücksgrenzen

ca. 960qm

6. Grundstücksfläche

2410

7. Flurstücksnummern

8. Unverschmutztes Oberflächenwasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, an Ort und Stelle möglichst über bewachsenen Oberboden zu versickern. Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) einschließlich der hierzu ergangenen technischen Regeln (TRENGW) sind bei der Versickerung zu beachten.

Nicht versickertes gesammeltes Niederschlagswasser ist in Teichen, Mulden, Gräben oder Zisternen zu speichern, um es mindestens zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Haushalt wie WC-Spühlungen zu nutzen.

## C Empfehlungen

### Energieeinsparung

Für Beheizung und Warmwasserbereitung und zum Teil sogar für die Stromerzeugung sollen nach Möglichkeit natürlich sich erneuernde Energiequellen genutzt werden, z.B. Solaranlagen, Wärmegewinnung aus Luft und Grundwasser, Abluft-Wärmerückgewinnung u.a.. Auf die Beratung durch den örtlichen Solarenergie-Förderverein, durch Fachfirmen und auf ein beim Referat für Stadtentwicklung und Bauen erhältliches Merkblatt wird hingewiesen. Bei tieferen Bohrungen für Erdwärmesonden ist Rücksprache mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weiden zu halten.

## D Verfahrensvermerke

1. Die Stadt Amberg erlässt auf der Grundlage von:

BauGB	Baugesetzbuch i.d.F.d.Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geänd. durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung i.d.F.d.Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
PlanzV 90	Planzeichenverordnung 1990 i.d.F.d.Bek. vom 01.04.1991 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F.d.Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. 1998 S. 796), zuletzt geänd. durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82)
BayBO	Bayerische Bauordnung i.d.F.d.Bek. v. 14.08.2007 (GVBl. 2007 S. 588), zuletzt geänd. durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)

den Bebauungsplan

## Amberg 95 "Degelberg Nord"

als Satzung.

2. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 06.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß des Stadtrates wurde am 21.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.01.2016 wurde gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 10.01.2012 bis 10.02.2012 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Amberg, den

Michael Cerny, Oberbürgermeister

3. Die Stadt Amberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.01.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Amberg, den

Michael Cerny, Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Referat für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Amberg zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen von § 44 und § 215 BauGB wird hingewiesen.

Amberg, den

Markus Kühne, Baureferent