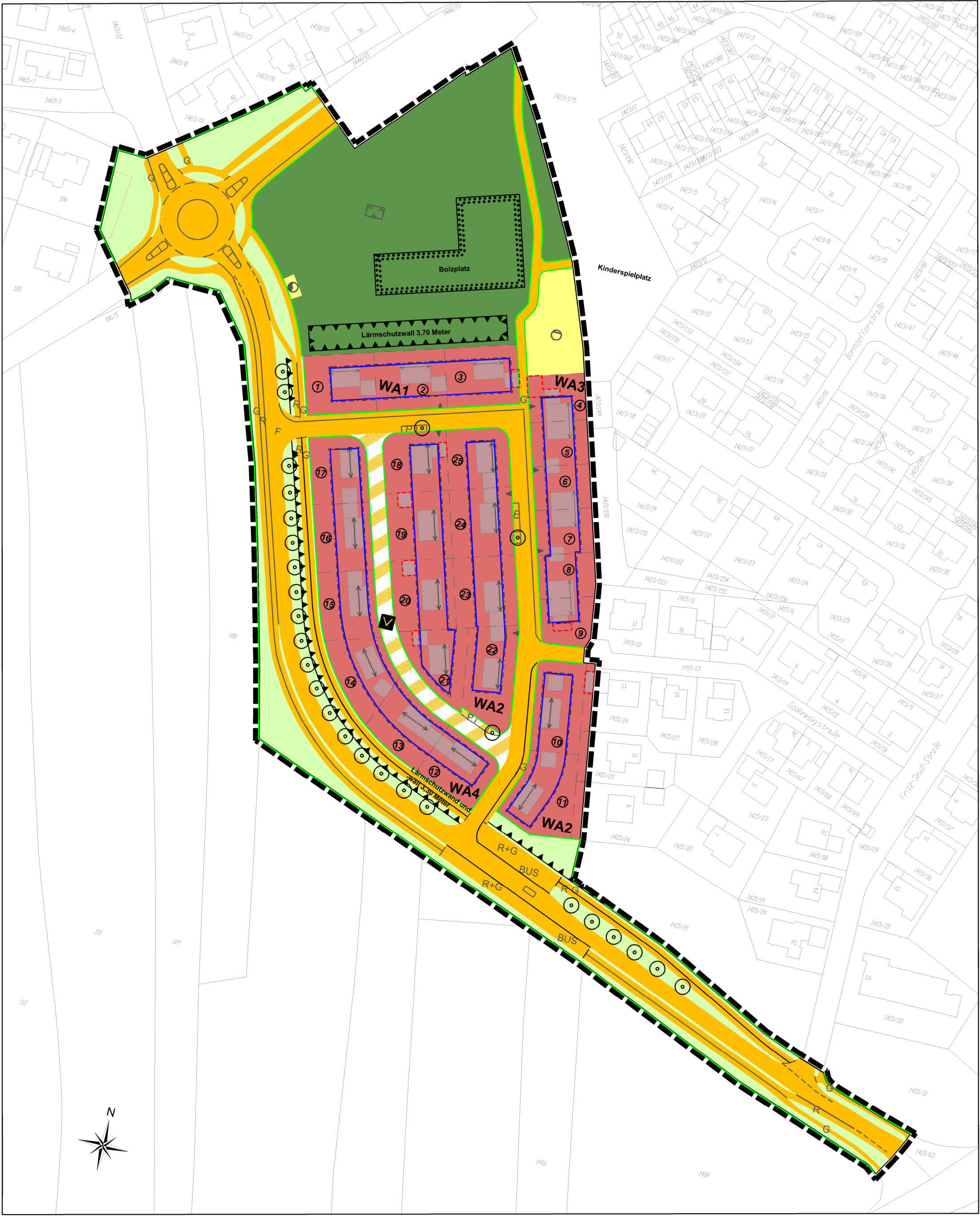


Bebauungsplanentwurf AM 136 "Kennedystraße Süd 2" in der Fassung vom 10.07.2019, M 1:1500



Bebauungsplanentwurf AM 136 "Kennedystraße Süd 2" in der Fassung vom 10.07.2019

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen.

3.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,4 betragen.

3.3 Geschossigkeit:

Im WA 1 ist 1 oberirdisches Vollgeschoss zulässig

Im WA 2 - WA 4 sind 2 oberirdische Vollgeschosse zulässig

Hauptbaukörper sind zwingend gemäß der jeweils angegebenen, zulässigen Geschossigkeit zu errichten.

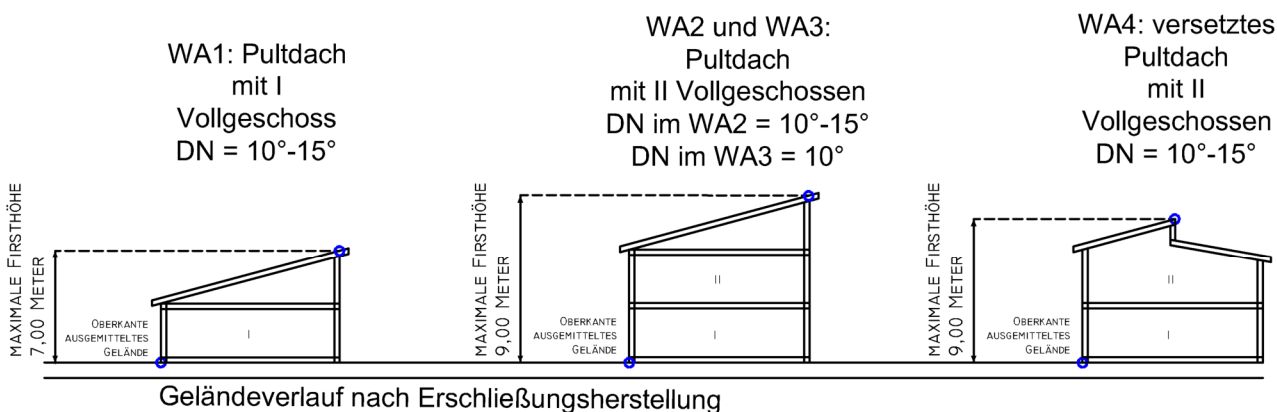
In Bereichen mit festgesetzter 2-Geschossigkeit dürfen nur untergeordnete Anbauten und deutlich untergeordnete Gebäudeteile (maximal 1/3 der Grundfläche) erdgeschossig ausgeführt werden.

3.4 Die Bestimmung der Wandhöhe erfolgt gemäß den Systemschnitten in Punkt 3.5 nach dem ausgemittelten Geländeverlauf zwischen den Gebäudeaußenkanten. Das maßgebliche Gelände wird dabei von der Stadt Amberg nach Erschließungsherstellung festgelegt. Die maximale Firsthöhe gilt auch für PV- und Sonnenkollektoren.

Die vorgeschlagene Höhenlage der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden wird durch die Stadt Amberg geprüft und bestimmt.

Die Höhen sind auf Normal Null bezogen anzugeben.

3.5 Systemschnitte (der Geländeverlauf ist beispielhaft dargestellt. Die Geländehöhen sind je nach der Parzelle unterschiedlich von Seiten der Stadt Amberg festgesetzt und sind im Stadtplanungsamt abzufragen).



Bebauungsplanentwurf AM 136 "Kennedystraße Süd 2" in der Fassung vom 10.07.2019

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

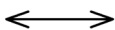
- 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Im WA 1, WA 2 und WA 4 sind nur Einzelhäuser zulässig. Im WA 3 sind nur Doppelhäuser zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)



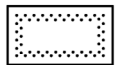
- 5.1 Baugrenze

6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Die Firstrichtung ist gemäß den im Plan dargestellten Gebäudevorschlägen auszuführen.

7. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Bolzplatz

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen, je Doppelhauseinheit 1 Wohnung zulässig.

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



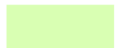
- 9.1 Straßenverkehrsflächen



- 9.2 Straßenbegrenzungslinie



- 9.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



- 9.4 Straßenbegleitgrün

- F 9.5 Fahrbahn

- R 9.6 Radweg

- G 9.7 Gehweg

- P 9.8 Öffentliche Parkierungsfläche

- ▼ 9.9 Einfahrt

Bebauungsplanentwurf AM 136 "Kennedystraße Süd 2" in der Fassung vom 10.07.2019

10. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Elektrizität (Trafostation)

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

Telekommunikationsleitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu führen.

12. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Abfalllagerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



12.1 Regenrückhaltebecken

12.2 Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und soweit möglich wasserdurchlässig herzustellen, z.B. mit Rasenfugenpflaster, versickerungsfähigen Betondrainsteinen, Rasengittersteinen, Spurenbefestigung oder Kies.

13. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

13.1 Öffentliche Grünflächen



13.2 Parkanlage

14. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB:

Die Eingriffe auf den privaten Baugrundstücken sind aufgrund des beschleunigten Verfahrens nicht ausgleichspflichtig; den Eingriffen auf der übergeordneten Straßenspanne wird eine Ausgleichsfläche von 326 m² zugeordnet. Hierbei handelt es sich um die Fläche, welche aus dem Bebauungsplan "Kennedystraße Süd" überplant wird und in diesem bereits als Ausgleichsfläche festgesetzt wurde.

Entwicklungsziel: Entwicklung einer Magerwiese

Die Ausgleichsflächen befinden sich auf Flurnummer 2811 der Gemarkung Amberg. Die graphische Darstellung der Sammelausgleichsfläche mit Flächenabgrenzung und Beschreibung der Einzelmaßnahmen ist in der Begründung aufgeführt.

Bebauungsplanentwurf AM 136 "Kennedystraße Süd 2" in der Fassung vom 10.07.2019

15. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- 15.1 Garagen sind in der überbaubaren Grundstücksfläche und in der Fläche für Garagen zulässig. Garagen müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 5 Meter einhalten.



Flächen für Garagen

- 15.2 Stellplatzflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Bei fugenlos verlegtem Pflaster ist ein Nachweis zur Durchlässigkeit zu erbringen.
- 15.3 Garagen und Stellplätze sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Eigenbedarf erlaubt.

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



- 16.1 Schallschutzwand und -wall (3,30 Meter gemessen ab Straßenoberkante) und Schallschutzwall (3,70 Meter gemessen ab Niveau der Bolzplätze)
- 16.2 Für die Bauparzellen 1 und 13 - 19 gelten folgende Festsetzungen: Schlafräume sind zur straßenabgewandten Seite (hier ist die Querspange gemeint) zu orientieren. Als Schlafräume gelten auch Kinderzimmer.
Wo eine Grundriss- und Wohnraumorientierung nach Ausschöpfung von planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall realisierbar ist, sind passive Schallschutzmassnahmen (Schallschutzvorbauten, Schallschutzfenster) vorzusehen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungsverfahren- bzw. Baugenehmigungsverfahren entsprechend der DIN 4109/11.89 "Schallschutz im Hochbau" nachzuweisen ist.
- 16.3 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten im Referat für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Amberg, Steinhofgasse 2, 92224 Amberg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffende DIN-Vorschrift ist auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

17. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 17.1 Die Durchgrünung des Wohngebietes auf öffentlicher Fläche entlang der Erschließungsstraße und entlang der Querspange erfolgt durch Pflanzung von Bäumen sowie Ansaat mit geeignetem standortgerechtem Saatgut bzw. Pflanzung von bodendeckenden Gehölzen und Stauden.



Bebauungsplanentwurf AM 136 "Kennedystraße Süd 2" in der Fassung vom 10.07.2019

- 17.2 Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten soll möglichst landschaftsgerecht mit regionaltypischen, standortgerechten Gehölzen erfolgen. Für Baumpflanzungen sollen ausschließlich standortgerechte, heimische bzw. regionaltypische Baumarten verwendet werden. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist min. ein standortgerechter, heimischer Baum als Hochstamm zu pflanzen. Strauchpflanzen sollen ebenfalls mit heimischen, standortgerechten oder regionaltypischen Arten erfolgen.
- 17.3 Erhaltung und Schutz von Bäumen
Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Amberg in der jeweils aktuellen Fassung.

18. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

- Nebenanlagen bis insgesamt 14 m² je Parzelle,
- nicht überdachte KFZ-Stellplätze

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

19. Dächer

19.1 Dachform und Dachneigung:

Zulässig für Hauptgebäude und Anbauten:

- WA 1 - WA 3: Pultdach, WA 4: versetztes Pultdach, wobei das Dach mit der geringeren Höhe zur inneren Erschließungsstraße reichen muss.
- WA 1, WA 2 und WA 4 Dachneigung 10-15°, wobei im WA 4 die versetzten Pultdächer nicht die gleiche Dachneigung haben müssen, WA 3 Dachneigung 10°
- Dachüberstand max. 70 cm

Zulässig für Garagen:

- Flachdach

19.2 Dacheindeckung:

Zulässig für Hauptgebäude und Anbauten:

- Dacheindeckungen sind einfarbig mit rot, grauen oder braunen Dachziegeln oder Dachsteinen auszuführen.
- extensiv oder intensiv begrünte Dächer, Grasdächer

Zulässig für Garagen:

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

19.3 Kniestock, Dacheinschnitte und -aufbauten:

Kniestock, sämtliche Dachaufbauten (z.B. Gauben), Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind unzulässig.

Bebauungsplanentwurf AM 136 "Kennedystraße Süd 2" in der Fassung vom 10.07.2019

19.4 Photovoltaik- und Sonnenkollektoren:

Photovoltaik- und Sonnenkollektoren sind zulässig.

- Aufständungen von Photovoltaikanlagen dürfen maximal einen Winkel von 15 Grad und Sonnenkollektoren einen Winkel von 30 Grad aufweisen (gemessen zur Horizontalen).
- Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen und vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen, dürfen bis zur Dachkante reichen.
- Der Neigungsverlauf bei Aufständungen muss der Dachneigung entsprechen.
- Die maximale Gebäudehöhe gilt auch für PV- und Sonnenkollektoren

20. Fassadengestaltung

Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputzen Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz bzw. als Sichtbeton auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind unzulässig. Kletterpflanzen sind zulässig.

21. Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen und Sockel sind unzulässig. Einfriedungen müssen mindestens 10 cm von der Geländeoberkante freihalten. Straßenseitig sind Grundstückseinfriedungen ausschließlich in offener, senkrecht strukturierter Form aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,30 Meter zulässig.

22. Werbeanlagen

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

Bebauungsplanentwurf AM 136 "Kennedystraße Süd 2" in der Fassung vom 10.07.2019

C. EMPFEHLUNGEN, HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

23. Bauausführung des Kellers

Es wird empfohlen, bei Bauvorhaben im Zuge einer Baugrunduntersuchung die Standsicherheit und die Bodenverhältnisse zu überprüfen. Wenn diese ergibt, dass die hydrogeologischen Verhältnisse im Baugebiet bei einer Bauwerksgründung ein Anschneiden von grundwasserführenden Schichten erzeugen, wird die Bauausführung des Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise („weiße Wanne“) empfohlen. Das Einleiten von Drainagewasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet.

24. Trinkwasserschutzverordnung

Bei der Nutzung von Regenwassernutzungsanlagen dürfen gemäß der Trinkwasserschutzverordnung keine festen Verbindungen zwischen Trink- und Betriebswasserinstallationen vorhanden sein. Diese Anlagen sind seitens des Betreibers bei der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

25. Bodendenkmalpflegerische Belange

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bebauungsplanentwurf AM 136 "Kennedystraße Süd 2" in der Fassung vom 10.07.2019

26. Stellplatzverordnung

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg (bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 16 vom 04. August 2017).

Hintereinander liegende Stellplätze können angerechnet werden, wenn sie derselben Wohneinheit dienen.

— — — **27. vorgeschlagene Grundstücksgrenze**

①

28. Bauparzellennummer



29. Gebäudevorschlag