

AMBERG

**Bebauungsplan Amberg 143 „Am Südhang
Hausnummern 6, 8, 10“**

Entwurf zur Begründung

in der Fassung vom

10.07.2019

Bearbeiter: Angela Tiefel
Ergänzt durch: Anne-Katrin Kluth

Referat für Stadtentwicklung und Bauen

-Stadtplanungsamt-

Hinweis: Der Umweltbericht zum Bebauungsplan gemäß § 2a Nr. 2 BauGB i. d. F. vom 10.07.2019
ist Bestandteil dieser Begründung.

Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung	1
2.	Ziel und Zweck der Planung.....	1
3.	Räumlicher Geltungsbereich	1
4.	Planverfahren	2
5.	Ausgangssituation	3
5.1.	Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet.....	3
5.2.	Städtebaulicher Bestand.....	3
6.	Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz.....	3
7.	Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung	4
8.	Berücksichtigung privater Belange in der Planung	4
9.	Abwägung der Belange.....	5
10.	Begründung der Festsetzungen.....	6
10.1.	Art der baulichen Nutzung.....	6
10.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
10.3.	Bauweise, Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	7
10.4.	Festsetzung der Höhe und Ausbildung des Daches, Richtung des Firstes und der Außenwände, Kniestock.....	8
10.5.	Verkehrsflächen	13
10.6.	Grünordnung.....	14
11.	Begleitende Maßnahmen	14

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Bereich der Straßen Bergauffahrt und Am Südhang gibt es den rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 4B2 „Am Südhang“ mit separatem Grünordnungsplan. In der Stadtratssitzung am 14.05.2018 erfolgte der Beschluss, für die drei Wohnbaugrundstücke Am Südhang Hausnummern 6, 8 und 10 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Auslöser war der Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses einschließlich einer im Bebauungsplan zulässigen steileren Dachausbildung für das Wohngebäude Hausnummer 10. Durch die Erhöhung des sich dadurch ergebenden Firstes war von einer Beeinträchtigung der Blickbeziehung vom parallel zur Straße Bergauffahrt geführten Gehweg in Richtung Innenstadt und zur freien Landschaft auszugehen.

Um den erhaltenswerten Ausblicks in diesem Bereich auch zukünftig erhalten zu können, sah sich die Stadt Amberg veranlasst, durch eine Überplanung entsprechende Festsetzungen zu den Gebäudehöhen zu erlassen. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war zeitnah zu fassen, da am 06.03.2018 der Bauantrag eingegangen war und der Bauherr grundsätzlich einen Anspruch auf Entscheidung innerhalb einer Dreimonatsfrist hat. Die Vorbereitung zum Aufstellungsbeschluss erfolgte in Eile nach Auftragserteilung an die Verwaltung im Bauausschuss am 02.05.2018.

2. Ziel und Zweck der Planung

Auf Grund der in der Vergangenheit herangerückten Bebauung am Mariahilfberg und der guten Durchgrünung des Berghanges mit zum Teil prägnanten Baumbeständen, ergeben sich entlang der Gehwege im Naherholungsgebiet Mariahilfberg nur noch an wenigen Stellen Fernblicke auf die Stadt und die Landschaft. Entlang des Gehweges an der Straße Bergauffahrt existiert nur im Abschnitt zwischen den Häusern Am Südhang 6, 8 und 10 eine Blickbeziehung zum Dreifaltigkeitsviertel. Ziel und Zweck des Bebauungsplans und damit des wesentlichsten Grundzuges der Planung ist es, mit geeigneten Festsetzungen diese Aussicht so weit als möglich für die Zukunft zu sichern.

Im Bebauungsplan wurden weitere Festsetzungen getroffen. Ziel war es, wesentliche Inhalte des vorhandenen Bebauungsplans für eine baurechtliche Kontinuität zu übernehmen (Baugrenzen, Ausbildung eines Untergeschosses und Erdgeschosses als Vollgeschosse). Daneben erfolgten neue zeitgemäße Festsetzungen, auch in Hinblick auf die vorhandene Tendenz zur massiveren Bebauung der attraktiven Wohnlagen am Berg (Festschreibung einer GRZ von 0,35 zum Schutz des Bodens, nur Einzelhäuser zulässig mit maximal 4 Wohneinheiten in den Hausnummern 10 und 8 und auf Grund des kleineren Baufensters 3 Wohneinheiten in Hausnummer 6.). Unerhebliche und nicht mehr erforderliche Festsetzungen wurden im Sinne eines schlanken Bebauungsplans nicht mehr aufgenommen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes beinhaltet die Wohngebäude Am Südhang 6, 8 und 10. Entlang des Gehweges Bergauffahrt sind Ausblicke zum Dreifaltigkeitsviertel und in die Landschaft nur noch im Bereich dieser drei Wohnbaugrundstücke möglich.

Beim Wohnhaus Am Südhang 4 ist auf Grund der Höhenentwicklung des Gehweges durch das Wohngebäude und die vorhandene Eingrünung kein bzw. so gut wie kein Ausblick mehr möglich (siehe auch Fotodokumentation im Umweltbericht, Kapitel 5.1.2). Hausnummer 12 liegt indes mit dem Baufenster in der Höheneinordnung so tief, dass selbst bei vollkommener Ausschöpfung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans keine weitere Störung der Blickachsen zu erwarten ist. Ebenso ist die südliche Bebauung an der Straße Am Südhang auf Grund der Höheneinordnung für das Ziel der Sicherung der Aussicht vom Gehweg unterhalb der Bergauffahrt irrelevant.

4. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im klassischen Verfahren aufgestellt. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist nicht erforderlich.

Nach dem gefassten Aufstellungsbeschluss am 14.05.2018 und der Bekanntmachung am 18.05.2018 wurden die Öffentlichkeit vom 22.05. – 06.07.2018 und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 28.05.- 28.06.2018 frühzeitig beteiligt.

Zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplans, hier die Erhaltung der Sicht, war eine Zurückstellung des Bauantrags Am Südhang 10 für die Dauer eines Jahres nach § 15 BauGB möglich. Diese erfolgte und ist mittlerweile bestandskräftig.

Nach dem gefassten Auslegungsbeschluss am 19.11.2018 und der Bekanntmachung am 21.11.2018 wurden die Öffentlichkeit vom 02.01.2019 – 13.02.2019 und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 21.12.2018 – 13.02.2019 beteiligt.

Es wurde dem Bauausschuss zur Sicherung der Planung des Bebauungsplanes am 10.04.2019 eine Veränderungssperre zur Abstimmung vorgelegt, der Stadtrat hat diese in der Sitzung vom 06.05.2019 als Satzung beschlossen.

In Kraft getreten ist die Veränderungssperre mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 07.05.2019.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre betrifft die drei Baugrundstücke an der Straße Am Südhang Hausnummern 6, 8 und 10. Aufgrund der zu erlassenden Veränderungssperre dürfen bauliche Vorhaben nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Zudem dürfen wesentlich wertsteigernde Veränderungen der Grundstücke nicht vorgenommen werden. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs- zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann für Bauvorhaben im Einvernehmen mit der Stadt Amberg eine Ausnahme zugelassen werden. Die Veränderungssperre tritt nach Rechtskraft des Bebauungsplans außer Kraft, spätestens jedoch am 23.05.2020, da am 24.05.2018 eine erste Zurückstellung für den Bauantrag Am Südhang 10 gemäß § 15 Abs. 1 BauGB erfolgte und diese Frist auf die übliche Zweijahresfrist einer Veränderungssperre anzurechnen ist.

5. Ausgangssituation

In diesem Kapitel werden umweltbezogenen Inhalte nicht aufgeführt, da die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht in einer zusammenfassenden Form dargelegt werden. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

5.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

5.1.1. Flächennutzungsplan der Stadt Amberg

Der überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan als WA dargestellt.

5.1.2. Kommunale Satzungen

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Bebauungsplans Amberg 4B2 „Am Südhang“ mit separatem Grünordnungsplan, rechtskräftig seit dem 21.07.1984.

Baumschutzverordnung

In Amberg gibt es eine Baumschutzverordnung. Auf Grund des Alters des Baugebiets und den großen Gartenflächen sind auf den drei Baugrundstücken Bäume vorhanden, welche nach der Baumschutzverordnung bestandsgeschützt sind.

LSG

Nördlich der Straße Bergauffahrt beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Am Mariahilfberg“.

5.2. Städtebaulicher Bestand

5.2.1. Vorhandene Flächennutzungen

Der Mariahilfberg ist die wohl begehrteste Wohnlage im Amberg und wird überwiegend von wohlhabenden Bürgern bewohnt. Das Plangebiet und das angrenzende Areal weist dementsprechend üppige Baugrundstücke mit großen Einzelhäusern auf. Die Baustile sind je nach Entstehungszeitraum relativ heterogen.

5.2.2. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke werden verkehrlich über die Ortsstraße Am Südhang, welche als Sackgasse ausgebildet ist, an die Straße Bergauffahrt angebunden.

6. Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz

Wesentliche Inhalte und Grundzüge der Planung und die damit verfolgte städtebauliche Zielsetzung der Planung einschließlich einer Bilanzierung der Flächennutzungen sind im Umweltbericht (Kapitel 1.1) dargestellt. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

7. Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung

Nicht betroffene Belange entsprechend der Aufzählung in § 1 Abs. 6 BauGB, werden hier nicht aufgeführt.

Belange des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild stellt das vom Menschen wahrnehmbare und als Gesamtobjekt empfundene Beziehungsgefüge der einzelnen Elemente der Landschaft dar. Es gilt die Vielfalt, die Eigenart und die Schönheit vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Um die Relevanz und die Bedeutung des Fernblickes entlang des Gehweges oberhalb der Bebauung der Straße Am Südhang bewerten zu können, ist es wichtig, die Bedeutung des Mariahilfberges anzusprechen. Als überregional bekannte Pilgerstätte und Wahrzeichen Ambergs, die neben dem Stationweg und dem Stufenweg auch über diese Wegeverbindung erreicht werden kann, kommt dem Ausblick eine erhöhte Bedeutung zu. Ebenfalls wird dieser Weg beim Besuch des Bergfestes und durch Wanderer, welche die Bergwirtschaft besuchen, genutzt. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan hat diesem Ausblick eine Bedeutung eingeräumt. Die Erhaltung der Eigenart der Landschaft einschließlich der Sicht auf diese an dieser stadtrelevanten Lage am Mariahilfberg stellt ein positives Planungsziel im Sinne des § 1 BauGB (Aufgaben eines Bebauungsplans) dar.

8. Berücksichtigung privater Belange in der Planung

Es wurden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit verschiedene Anregungen und private Belange vorgebracht,

Dem Großteil der Anregungen konnte nachgekommen werden. So wurden Festsetzungen zu folgenden Themen ergänzt:

Dachform (das angeregte Mansardwalmdach wurde zur verbesserten Nutzung des Dachraumes im Zusammenhang mit der moderaten Firsterhöhung in die Festsetzungen aufgenommen)

Dachgauben und Dachaufbauten (wurden wie angeregt nicht zugelassen)

Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen (Wurden in Bezug auf Höhe und Dachform eingeschränkt)

Solaranlagen (wurden in der Art der Anbringung eingeschränkt)

Grünordnung (Es wurden im Korridor unterhalb der Baufenster Bäume bis zu 10 m zugelassen, da der Belang vorgebracht wurde)

Abwägungsbeachtlich ist in diesem Fall vor allem die Änderung der Bebaubarkeit der Grundstücke, denn die Möglichkeit der Nutzung wird dauerhaft eingeschränkt.

9. Abwägung der Belange

Eine Abwägung der Belange war zum zwischen denen in der Beteiligung vorgebrachten eigentumsrechtlichen Belangen (Erhöhung des Firstes, Dachform, Eingriff in die Gartengestaltung) und dem öffentlichen und naturschutzfachlichen Belang des Landschaftsbildes notwendig.

Durch die vorgetragenen konkurrierenden Belange muss es zu einer Abwägung der Belange kommen.

Es wurde daher die möglichen Abwägungsalternativen:

- Kein Eingriff ins Privateigentum / Vorrang des Belangs des Eigentums
- Kein Eingriff ins Landschaftsbild / Vorrang des Belangs des Landschaftsbildes
- Kompromiss/ Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild und in das Eigentum

im Rahmen des Verfahrens geprüft.

Die sinnvoll umsetzbare Alternative hat sich aus dem Verfahren ergeben.

Ein Eingriff in Privateigentum ist in der Regel zu vermeiden, es gilt das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs, dies ist nicht gegeben, wenn dem Belang des Schutzgutes Landschaftsbild Vorrang gegeben wird.

Bei der objektiven Gewichtigkeit des Belanges einer durchaus urban geprägten Aussicht ist eine Festsetzung auf den Bestand mit derartiger Einschränkung des Privateigentums bei der im rechtskräftigen Bebauungsplan hohen zulässigen Bebauung gerade durch die vorgebrachte Erweiterungsplanung unverhältnismäßig. Eine Nachverdichtung im Bestand ist durchaus ein hohes Planungsziel. Dennoch ist der Belang des Landschaftsbildes durchaus ein hohes Gewicht aus den im Umweltbericht dargelegten Gründen zuzumessen.

Es wird dem Gebot des geringstmöglichen Eingriffs in das Privateigentum nachgekommen indem Planungsalternativen geprüft wurden. Es wird die sich nun durch die erfolgte Beteiligung aufdrängende Alternative als milderes Mittel zur Zweckerreichung gesehen. Die Eingriffe in das Privateigentum werden minimiert.

Gerade Eingriffe in das Landschaftsbild sind nicht kompensierbar, daher ist ein Kompromiss bei ähnlicher Gewichtung der Belange ein adäquates Mittel.

10. Begründung der Festsetzungen

10.1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

2.1

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

Begründung

Die Art der Nutzung einschließlich des Ausschlusses der Ausnahmen ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 4B2 „Am Südhang“ festgesetzt. Es gibt keine Gründe, diese nicht weiterhin beizubehalten.

10.2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung

2.2

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35

Begründung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist weder eine GRZ noch absolute Grundfläche festgesetzt. Diese dienen dem Schutz des Bodens mit all seinen Funktionen. Es ist nun eine GRZ von 0,35 festgelegt. Dies ist entsprechend den Grundstücksgrößen und der festgelegten Einzelhausbebauung ein angemessenes Nutzungsmaß. Nachträgliche Bodenüberbauungen und Versiegelungen im unverhältnismäßigen Ausmaß können damit verhindert werden.

Festsetzung

2.3

Zulässig sind zwei Vollgeschosse

Vollgeschosse gemäß Art. 2 Abs. 5 der BayBO i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270)

Begründung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist U+E+D festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass damit 2 Vollgeschosse anvisiert waren, da die übliche Bezeichnung der Stadt Amberg für ein „D“ ein Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss ist. Die geringe Dachneigung von 26 – 32 ° stützt diese Annahme. Die drei Wohngebäude im Geltungsberiech haben tatsächlich nur zwei Vollgeschosse. Die Dachgeschosse mit Walmdach sind keine Vollgeschosse. Es wird die planerische Vorgabe des vorhergehenden Bebauungsplans übernommen und entsprechend dem tatsächlichen Bestand das Nutzungsmaß auf zwei Vollgeschosse festgelegt.

10.3. Bauweise, Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Festsetzung

3.1

Es sind nur Einzelhäuser zulässig

3.2

je Einzelhaus sind maximal vier Wohneinheiten bei Hausnummer 8 und 10 und drei Wohneinheiten bei Hausnummer 6 zulässig.

Begründung

Im Bebauungsplan sind nur Einzelhäuser zulässig. Die im Geltungsbereich vorhandene Einzelhausstruktur soll als die in vielen Bereichen der oberen Mariahilfberges anzutreffende typische Bauweise fortgeführt werden. Damit wird der Charakter der Bebauung am Berg mit den großen, eingewachsenen Gartengrundstücken und den üppigen Wohngebäuden beibehalten. Auf Grund des hohen Baudrucks in der begehrtesten Wohnlage Ambergs, ist diese festgesetzte Bauweise an der Straße Am Südhang erforderlich. Die Beschränkung der vier/drei Wohneinheiten je Einzelhaus verfolgt den gleichen Zweck. Die Größe der „Baufenster“ lässt bei einer zweigeschossigen Bebauung mit entsprechender Raumaufteilung mehrere Apartments zu Haus Nr. 6 mit etwa 300qm (17 m x 18,5 m) hier spricht die Größe für nur drei Wohneinheiten und den beiden anderen Hausnummern mit etwa 460 bis etwa 500 qm (Nr. 8: 29 m x 16 m; Nr. 10: 29 m x 17,5 m) hier spricht die Größe für 4 Wohneinheiten.

Weiteres Argument für die Einschränkung der Bauweise und Anzahl der Wohneinheiten ist die geringe Leistungsfähigkeit des Straßennetzes des Mariahilfberges hinsichtlich fahrenden und ruhenden Verkehrs. Die steilen Geländebeziehungen erschweren die Leichtigkeit des Verkehrs, verstärkt bei einem erhöhtem Kfz-Stellplatzbedarf bei zusätzlichen Wohnungen.

Festsetzung

3.3

Baugrenzen

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind einzelne Baugrenzen für jedes Baugrundstück festgesetzt.

Begründung

Im Sinne einer Überleitung des bisherigen Planungsrechts (Bebauungsplan Amberg 4B2 „Am Südhang“) und der damit verbundenen Kontinuität, wurden die vorhandenen überbaubaren Flächen übernommen. Es ergibt sich aus heutiger Sicht keine Erfordernis zur Änderung.

Festsetzung

4.1

Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

Begründung

Aus Gründen des Nachbarschutzes ist die Einhaltung der Abstandsflächen angeordnet.

10.4. Festsetzung der Höhe und Ausbildung des Daches, Richtung des Firstes und der Außenwände, Kniestock

Festsetzung

5.1

Die festgesetzten Firsthöhen der Wohngebäude „Am Südhang 8“ und „Am Südhang 10“ sind in der dargestellten Lage maximal zulässig.

Bei einem Verschieben des Firstverlaufs talwärts, ist dieser nach jedem vollen Meter Verschiebelänge beim Haus Nr.6 und 8 um 2 cm und beim Haus Nr. 10 um 5 cm niedriger auszubilden

5.2

Auf dem Baugrundstück „Am Südhang 6“ darf das Wohngebäude eine Attikahöhe von 454,26 m ü. NN nicht überschreiten.

5.3, 5.4

Walmdach - Dachausbildung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

Die Walmdächer sind winkelgleich mit maximal 19° auszubilden. Mansardwalmdächer sind als Sonderform winkelgleich auf einer Ebene mit 12°-45° zulässig

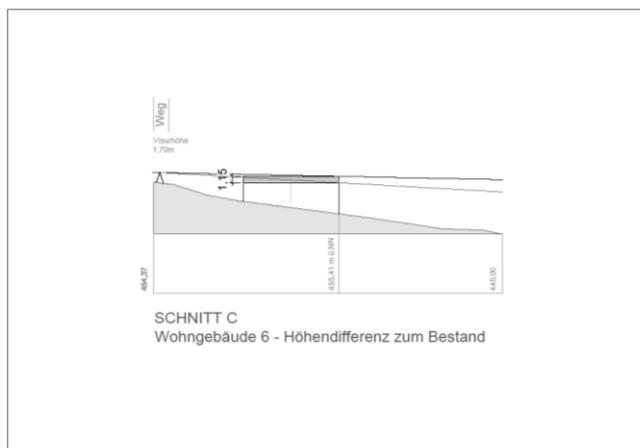
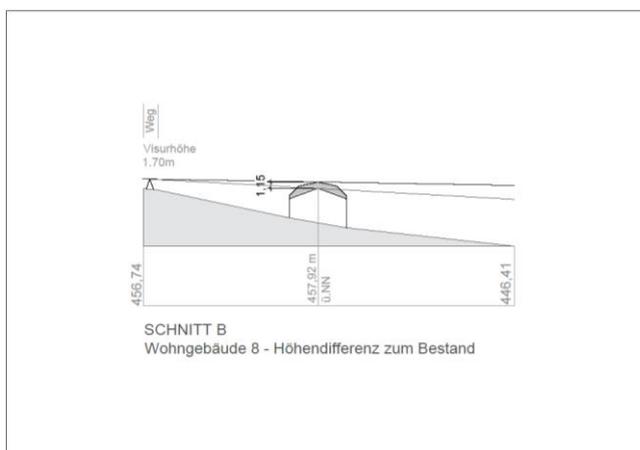
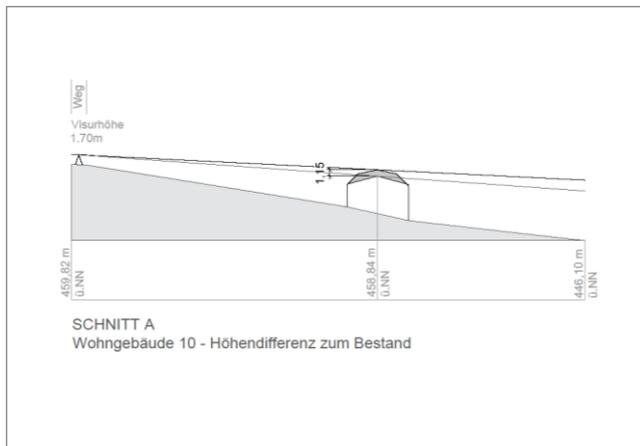
Flachdach - Dachausbildung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind für die Wohngebäude die Firsthöhen/Attikahöhe nach dem Bestand mit einer Erweiterungsmöglichkeit um 1,15m festgesetzt.

Begründung

Auf Grund der Eile zum Aufstellungsbeschluss konnten zum Aufstellungsbeschluss keine Bestandsaufnahmen der Dachhöhen der betroffenen Gebäude erfolgen. Die Festsetzungen zu den Wandhöhen beim Aufstellungsbeschluss wurden auf Basis von Höhenschichtlinien, welche durch eine Luftbilddauswertung generiert wurden, und Baugenehmigungen getroffen. Auf der Grundlage einer späteren Geländeaufnahme einschließlich Ermittlung der tatsächlichen First- und Gebäudehöhen wurde eine realistische Ansicht vom Gehweg Bergauffahrt gefertigt, welche die Wohngebäude Am Südhang im Bestand und nach beantragter Dacherhöhung zeigt. Die zulässige Dacherhöhung beträgt 1,15 m (siehe Fotomontage im Umweltbericht, Kapitel 2.2). Auf Grundlage dieser Darstellung und nach mehrmaligen Ortsbegehungen und vor allem auf Grund der vorgebrachten privaten Belange wurde entschieden, eine Erhöhung des Firstes zuzulassen und die Sonderdachform des Mansardwalmdaches zuzulassen. Diese Planungsentscheidung lässt sich damit begründen, dass der beschriebene Ausblick stark urban geprägt ist und immer wieder durch Bäume und Sträucher unterbrochen wird. Er ist also nicht völlig frei. Eine prägende Wirkung durch die Bebauung ist auch im Bestand vorhanden. Auch wenn diese Grünstrukturen immer wieder den Ausblick unterbrechen, so tragen sie durch den Wechsel letztendlich zu einer Belebung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Von großer Wichtigkeit ist es deshalb, dass die „Zwischenräume“ der Ausblicke nicht weiter durch eine großzügige Erhöhung wie nach rechtskräftigem Bebauungsplan möglich der vorhandenen hangparallelen Bauten eingeschränkt werden.

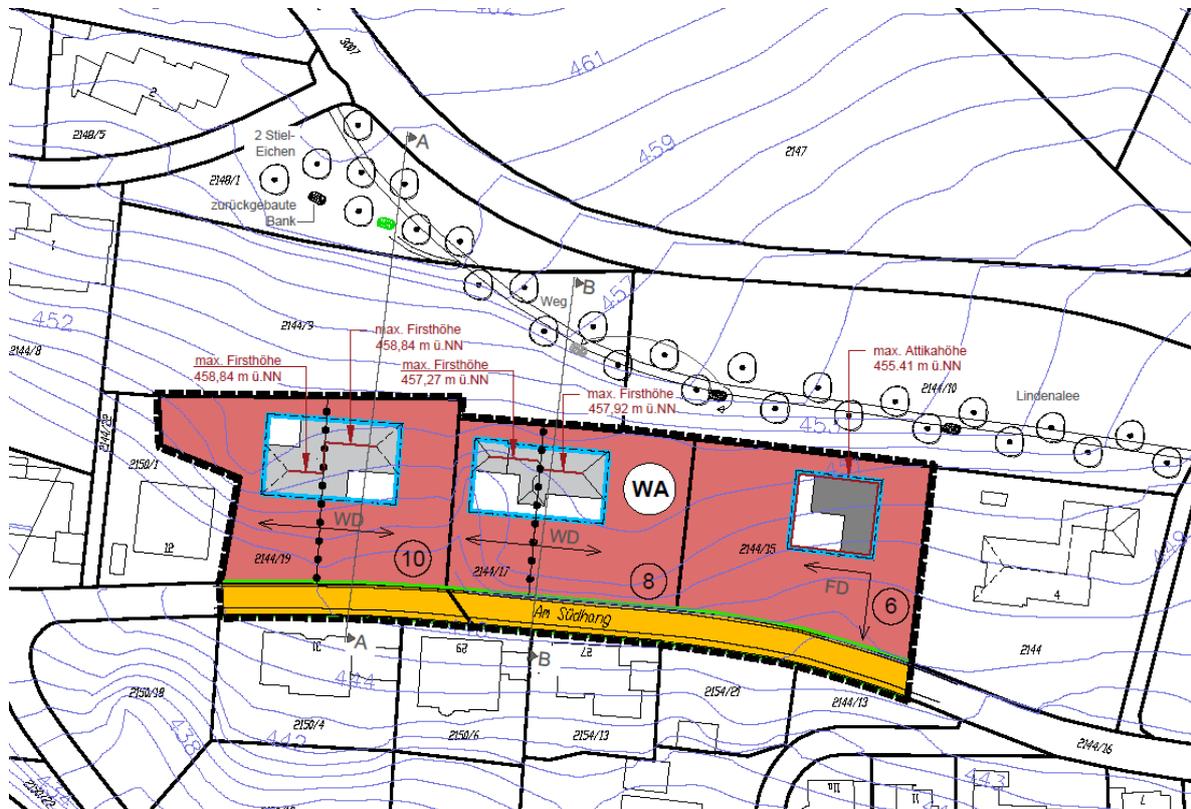
Die Festsetzung des Winkels des Walmdaches setzt auf den Bestand auf. Dabei wurde aus Gründen der Gleichbehandlung die steilste Dachneigung von Hausnummer 10 mit 19° übernommen. Die Winkel der Sonderdachform des Mansardwalmdaches ergeben sich aus den bestehenden Gebäudezuschnitten in Verbindung mit einer guten Ausnutzung des Dachgeschosses. 12 bis 45° lassen eine adäquate Nutzung zu und fügen sich noch gefällig in die Umgebung ein.

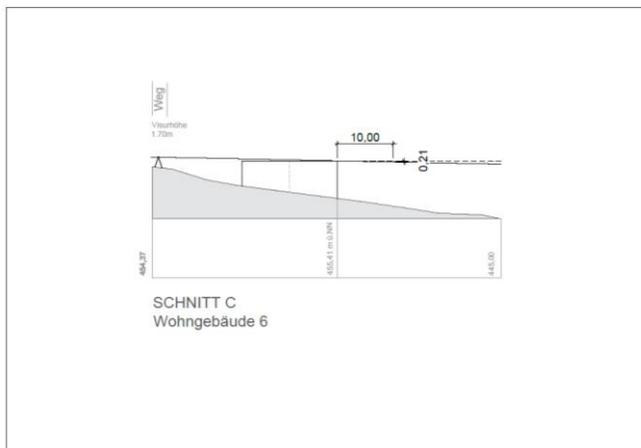
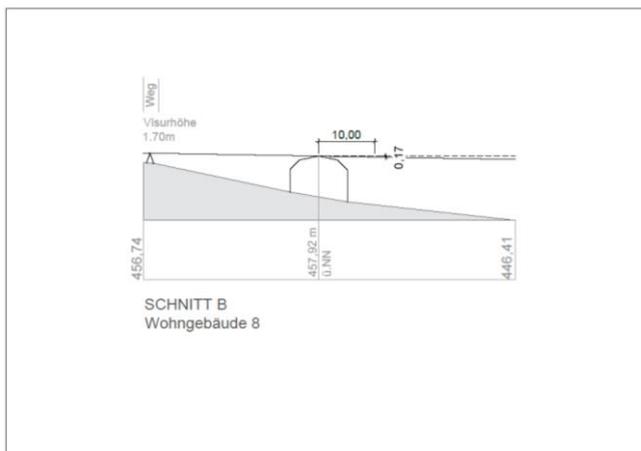
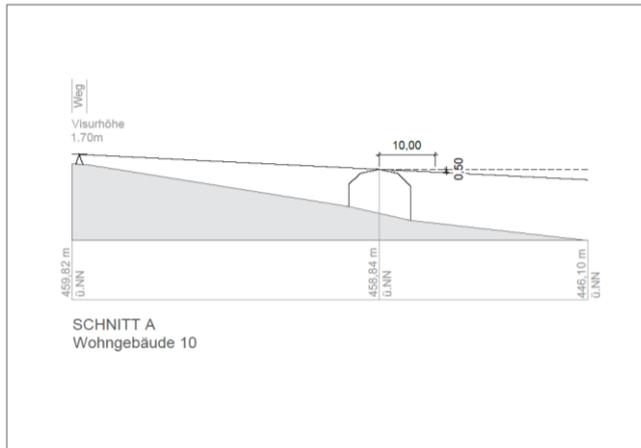


Bei den beiden verspringenden Walmdächern Am Südhang 8 und 10 sind im Bebauungsplan die sicht-relevanten Firste lage- und höhengenaue eingetragen. Diese Firsthöhen werden als maximal zulässig festgesetzt. Sollte die Lage des Firstverlaufs bei einer baulichen Veränderung oder eines Neubaus hangabwärts verschoben werden, würde dies die Fernsicht zusätzlich einschränken. Deshalb sind entsprechend der tatsächlichen Hangneigung zwischen Gehweg Bergauffahrt und Firstoberkanten bei einer Verschiebung des Firstes hangabwärts nur niedrigere Höhenausbildungen zulässig.

Die Ermittlung der erforderlichen Reduzierungen der zulässigen Firsthöhen bei Verschiebung talwärts ist in den nachfolgenden drei Graphiken dargelegt. Es ergibt sich demnach eine Reduktion der zulässi-

gen Höhen je Meter Verschiebelänge talwärts beim Haus Nr. 6 und 8 um 2 cm und beim Haus Nr. 10 um 5 cm. Die Berechnung der Hangneigungen bei den Schnitten A-A und B-B erfolgte vom Gehweg aus senkrecht zum Verlauf der Höhenschichtlinien.





Beim Flachdachgebäude Am Südhang 6 ist die Höhe der Attika als maximal zulässige Gebäudehöhe festgelegt. Der östliche Flügel des Winkelbaus liegt mit seiner südlichen Gebäudekante bereits auf der Baugrenze. Eine Verschiebung des Gebäudes hangabwärts und damit Verschlechterung der Sicht ist deshalb nicht zu besorgen. Bei einer Erweiterung des nördlichen Gebäudeflügels hangabwärts wird im Gegensatz zu den beiden vorhergehenden Wohngebäuden auf eine Höhenreduzierung verzichtet. Eine Ausdehnung des nördlichen Flügels hangabwärts würde sich auf die tatsächlichen Sichtverhältnisse aufgrund eines anschließenden Baum- und Strauchbestandes -wenn überhaupt- nur geringfügig auswirken (siehe Fotodokumentation im Umweltbericht, Kapitel 2.1.5).

Festsetzung

5.5,
Dachaufbauten und Dachgauben sind unzulässig.

Begründung

Da gerade die Dachform eines Walmdaches auf Grund des umlaufenden Daches durch Dachaufbauten und Dachgauben stark verändert werden kann und gerade die Schrägsicht durch die Baulücken hinweg stark beeinträchtigt werden kann, sind diese unzulässig.

Festsetzung

5.6, 5.7

Hauptfirstrichtung von Wohngebäuden

Richtung der Außenwände

Begründung

Die Hauptfirstrichtung der beiden Gebäude mit Walmdach und die Richtung der Außenkanten des Flachdachbaus verlaufen parallel zum Hang des Mariahilfberges. Dies gilt auch für die weiteren Wohngebäude an der Straße Am Südhang. Diese Art der Bebauung ist typisch für den überwiegenden Teil der oberen Bebauung des Mariahilfberges. Die Einzelhäuser „schmiegen“ sich hangparallel um den Berg auf großen eingewachsenen Gärtengrundstücken. Diese Art der Bebauung wirkt beruhigend und harmonisch und fügt sich gut in die Landschaft ein. Deshalb werden die vorhandenen Gebäudeausrichtungen beibehalten.

Festsetzung

5.8

Ein Kniestock ist unzulässig

Begründung

Beide Gebäude mit Dachaufbau sind ohne Kniestock errichtet worden. Zum Niedrighalten der Gebäudehöhen ist auch zukünftig kein Kniestock zulässig.

Festsetzung

5.9

Garagen und sonstige Nebenanlagen dürfen eine maximale Wandhöhe von 3m an der nördlichen Wand im Bezug zum vorhandenen Gelände nicht überschreiten. Garagen und Anbauten können als Flachdach oder als Walmdach mit max. 19° ausgebildet werden.

Begründung

Es soll verhindert werden, dass durch die Nebenanlagen die Sichtbeziehungen zu stark eingeschränkt werden, daher sind eine Höhenbegrenzung und eine Begrenzung der Dachform notwendig. Zugleich sollen sich diese in das Gefüge der Dachlandschaft und zu den Hauptgebäuden einordnen. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan zielte in diese Richtung mit einer Festsetzung ab. Gerade durch die freie Wahl der Situierung ist diese Beschränkung zum Erhalt des Planungszieles wichtig.

Festsetzung

5.10

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

Begründung

Diese Festsetzung ist für heutige Bebauungspläne der Stadt Amberg Standard im WA. Die Festsetzung des bisherigen Bebauungsplans Amberg 4B2 „Am Südhang“, nach dem die Gesamtfläche der Werbeanlagen an einer Gebäudefront auf 0,6 m² zu beschränken ist, wird als zu einschränkend gesehen. So wären z. B. bei zwei freiberuflichen Einheiten nur sehr kleine Anlagen möglich.

Im Bebauungsplan Amberg 4B2 „Am Südhang“ wurde, was für die damalige Zeit üblich war, hinsichtlich Baugestaltung sehr restriktiv festgesetzt (Dachüberstände, Dachdeckung, Fassadengestaltung, Einfriedungen,...). Da das Bauquartier schon länger besteht und der heutige Städtebau generell auf eine übertriebene Gängelung der Bauwerber bezüglich der Gestaltungsvorschriften verzichtet (Stichwort „schlanker Bebauungsplan“), wurde die Übernahme weiterer bauordnungsrechtlicher Festsetzungen zur Gestaltung des ursprünglichen Bebauungsplans als nicht erforderlich gesehen und darauf verzichtet.

Festsetzung

5.11

Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren oder winkelgleich / parallel mit 10 cm Abstand zur Dachfläche anzubringen. Der First darf nicht überragt werden.

Begründung

Diese Festsetzung ist notwendig um die Sicht nicht durch aufgeständerte Solaranlagen zu Beeinträchtigen. Es wird jedoch eine Montage auf Dach ermöglicht, da die integrierte Bauweise meist kostenintensiv ist. Eine Auflage von 10 cm bei Einhaltung der Firsthöhe schränkt die Sichtbeziehungen und Blickachsen nicht ein.

10.5. Verkehrsflächen

Festsetzung

6.1

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist die Straße Am Südhang festgesetzt. Der einseitige Gehweges und der Schrammboard sind dargestellt.

Begründung

Im Bebauungsplan ist die Ortsstraße Am Südhang so wie sie gebaut worden ist übernommen worden. Ein Erfordernis zur Überplanung der Verkehrsflächen ergibt sich nicht.

10.6. Grünordnung

Festsetzung

7.1

Die Pflanzung von Sträuchern ist unter Einhaltung der Vorschriften zulässig. Die Pflanzung von Bäumen ist, ausgenommen in Verlängerung der Baufenster nach Süden, unzulässig. In diesem Bereich sind Bäume der dritten Wuchsordnung (bis 10m) zulässig.

Begründung

Durch die Fällung vorhandener Bäume auf den drei Gartengrundstücken wäre eine verbesserte Aussicht zu erzielen. In einem Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Beseitigung von Bäumen und Sträuchern aber nicht zulässig. Hier würde es sicherlich auch Konflikte mit den Zielen des Naturschutzes, insbesondere den Vorschriften der Baumschutzverordnung, geben. Auf den städtischen Flächen sind im Planungsbereich, wenn überhaupt, nur einzelne sichtbehindernde Sträucher entlang der nördlichen Baugrundstücke vorhanden. Sie werden im Zuge der Unterhaltspflege im zeitlichen Turnus zurückgeschnitten. Im Bebauungsplan ist das Pflanzen weiterer Bäume nicht zulässig und es dürfen nur Straucharten gepflanzt werden um die Sicht durch zusätzliche Anpflanzungen in Zukunft nicht weiter einzuschränken. Zulässig sind jedoch in Verlängerung des jeweiligen Baufensters hangabwärts Bäume mit einer Wuchshöhe bis zu 10m, da der Eingriff in das Privateigentum bei Erhalt der Sichtachsen so minimiert ist. In diesem Bereich wird das Planungsziel durch die Pflanzung minimal oder nicht beeinträchtigt.

11. Begleitende Maßnahmen

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist anzumerken, dass darin ein Aussichtspunkt und im dazugehörigen Grünordnungsplan ein „Aussichtspunkt mit freizuhaltender Sichtbeziehung zur Amberger Altstadt“ dargestellt sind. Sowohl der Aussichtspunkt als auch die freizuhaltende Sichtbeziehung können nur hinweisenden Charakter haben, da in einem Bebauungsplan und dem dazugehörigen Grünordnungsplan Festsetzungen zu einem Aussichtspunkt und zur freizuhaltenden Sicht nicht vorgesehen sind. In der Begründung zum Grünordnungsplan wurde die Einrichtung eines Aussichtspunktes mit Ruhebänken und Anbindung an die Fußwege empfohlen. Dieser wurde an dieser Stelle niemals verwirklicht und heute ist eine Sichtbeziehung zur Altstadt auf Grund des Gehölzaufwuchses versperrt. Dafür wurde etwas weiter nordöstlich in Nähe des Gehweges Bergauffahrt eine Sitzbank unter zwei Stieleichen angelegt. Da diese Eichen mittlerweile vom Eichenprozessionsspinner befallen sind, musste die Bank wieder entfernt werden. Geplant ist nun das Aufstellen einer neuen Sitzbank am Pilgerweg mit ausreichendem Abstand zur Eichengruppe. Daneben soll eine vorhandene Bank mit Blick nach Norden um 180 ° gedreht und verlegt werden.