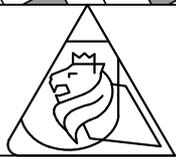
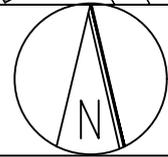


(A)	WA
0.35	(E)
SD	(II)
20°-30°	
6,50 m	

(B)	WA
0.4	(E)
SD	(II)
20°-30°	
6,50 m	



REFERAT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUEN
Stadtplanungsamt Amberg
Bebauungsplan Amberg 130 "Akazienweg" / Entwurf



Bearbeitet von : A. Kluth / M. Geiger
Fassung vom : 16.10.2019
Stand : 27.09.2019
Maßstab : 1:1000 / DIN A4

A. Festsetzungen

Zeichen und Darstellungen im Plan

Erläuterungen, Festsetzungen

1. Grenzen / Nutzungsschablone



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.



1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung.



1.3 Nutzungsschablone / Schablonenzuordnung A und B

1	
2	3
4	5
6	7

1 = Art der Nutzung (siehe 3.1)

2 = GRZ (siehe 2.)

3 = Bauweise (siehe 4.1)

4 = Dachausbildung (siehe 3.)

5 = Geschoszahl (siehe 3.)

6 = Wandhöhe (siehe 8.)

2. Abstandsflächen

2.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

3. Art & Maß der baulichen Nutzung



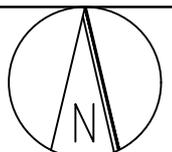
3.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO;
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

GRZ = 0,4

3.2 maximal zulässige Grundflächenzahl (Verhältnis der überbaubaren Grundfläche zur Grundstücksfläche): Nutzungsschablone A 0.35 bzw. B 0.40



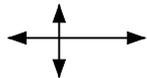
3.3 II = zwingende Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse
(siehe Nutzungsschablone A und B).
Untergeordnete Anbauten mit maximal 1/3 der Gebäudegrundfläche dürfen eingeschossig ausgeführt werden.



4. Bauweise, Baugrenzen



SD 20° - 30°



WH = 6,50 m

OK FFB-EG

4.1 nur Einzelhäuser zulässig

4.2 Baugrenze

4.3 Für Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig.
Die Dachneigung liegt bei 20°-30°.

4.4 Die Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind einfarbig, matt mit Dachziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Das Farbspektrum umfasst Rot-, Grau-, und Brauntöne. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ebenfalls zulässig. Dachüberstände zur Traufe maximal 0.75m und zum Giebel maximal 0.50m. Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Kniestock sind unzulässig. Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren, oder mit dachgleicher Ausrichtung maximal 10° steiler aufzuständern.

4.5 Garagen, Carports und Nebengebäude sind als Flachdach auszuführen. Diese sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Dacheindeckung bei Carports sind auch lichtdurchlässige Beläge (Glas, Polycarbonat oder ähnliches) zulässig.

4.6 Wahlweise Firstrichtung

4.7 Vorgegebene Firstrichtung

4.8 Die max. Wandhöhe an der Traufe wird auf 6.50m über OK FFB - EG festgesetzt.

4.9 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung unterhalb der Traufe und mit einer Gesamtfläche von max. 0.60m² Ansichtsfläche zulässig. Wechsellichtwerbeanlagen sind nicht erlaubt. Werbebeleuchtung ist zwischen 22:00 und 6:00 Uhr nicht zulässig.

4.10 Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss (EG) ist in Metern über Normalhöhe Null (müNHN) pro Parzelle festgesetzt.

4.11 Die Höhenlage der Garagen ist max. 0.50m über Straßenoberkante.

4.12 Einfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum hin optisch durchlässig zu gestalten. Mauerartige und Zäune als Sichtschutz sind unzulässig. Die maximale Höhe von der Geländeoberkante aus beträgt 1.30m. Zwischen den Grundstücken gilt das Maß von 2.00m. Um die Durchlässigkeit für kleinere Tiere zu gewährleisten, sind bei allen Einfriedungen, Sockel im ebenen Gelände nur in einer Höhe von bis zu 5cm zulässig (wasserabweisende Kante) und der Abstand zwischen Geländeoberkante bzw. Sockelleiste zum Zaun hat mindestens 10cm zu betragen.



5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen



- 5.1 Flächen für Garagen, Carports. Grenzgaragen / Grenzcarports sind profilgleich anzubauen. Die Größe darf maximal 6.50m auf 7.00m betragen.
- 5.2 Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze festgesetzt. Hintereinander liegende Stellplätze können angerechnet werden, sofern sie der selben Wohneinheit dienen.
- 5.3 Überdachte Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 12m² zulässig.

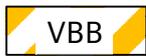
6. Öffentliche Verkehrsflächen



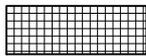
- 6.1 Verkehrsfläche mit hinweislicher Darstellung von:
F (Fahrbahn)
G (Gehweg)



- 6.2 Straßenbegrenzungslinie



- 6.3 Verkehrsberuhigter Bereich



- 6.4 Rasengittersteine

P

- 6.5 Parkplätze öffentlich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Versorgungsleitungen

- 7.1 Zum Schutz des Ortsbildes ist es nicht zulässig Telekommunikationsleitungen oberirdisch zu führen.

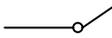
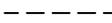
8. Grünordnung, Natur und Landschaft



- 8.1 zu pflanzender Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung. Pflanzqualität : Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16 cm. Die Lage innerhalb der Bauparzelle ist nicht bindend.
- 8.2 Bei der Auswahl von Bäumen und Sträuchern ist bei mindestens 70% der Pflanzen auf die Verwendung von heimischen Gehölzarten zu achten.
- 8.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der zu befestigten Flächen für Zugänge, Zufahrten u. Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten sind nur auf maximal 5% der Grundstücksfläche zulässig.
- 8.4 Festsetzungen zur Wasserwirtschaft:
 - Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
 - Parkplätze, Stellplätze mit ihren Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.
 - Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen dürfen kupfer-, zink- und bleigedckte Dächer nur in beschichteter Ausführung verwendet werden.
- 8.5 Beim Bauantrag und Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächen-gestaltungsplan beizugeben.



C. Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenze	351	Flurstücksnummern im Geltungsbereich
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze	351/17	Flurstücksnummern
	Höhenlinien		bestehende Gebäude
	Parzellennummer		Gebäudevorschlag

Verzögerung des Regenwasserabflusses, Versickerung:

Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses werden gestalterische Maßnahmen, wie z.B. raue Beläge oder Mulden im Gelände und Dachbegrünungen empfohlen. Nicht verunreinigtes Regenwasser sollte zur Rückhaltung und zur Grundwasserneubildung breitflächig über bewachsenen Oberboden versickert werden oder als Brauchwasser genutzt werden. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung sowie der dazu ergangenen technischen Regeln einzuhalten.

Auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Amberg (Entwässerungssatzung-EWS) i.d.j.

Fassung, sowie auf die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Amberg wird hingewiesen.

Auf die Vorschriften des Art. 48 Bayerische Bauordnung zum barrierefreien Bauen, die Beachtung von Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz, § 68 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz und die Einhaltung des Merkblatts über Baumstandorte und Versorgungsanlagen wird hingewiesen.

