

REFERAT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUEN
 Stadtplanungsamt Amberg
 Bebauungsplan Amberg AM 103 "Kennedystraße Süd 1. Änderung" / Entwurf / Plannummer: 01
 Anlage 3
 Vorlagennummer: 005/0027/2020



Bearb. von : Patrick Wenzlow
 Fassung vom : 19.02.2020
 Maßstab : 1 : 1500 / DIN A3

A. Festsetzungen durch Text und Planzeichen

1. Geltungsbereich § 9 Abs.7 BauGB

■ ■ ■ 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ZAHL DER WOHNUNGEN §9 Abs.1, Nrn.1, 2, 6 und Abs.4 BauGB sowie §§ 16 Abs.2, 3, 4, 22 Abs.1, 2, 23 Abs.1 BauNVO



2.1 Allgemeines Wohngebiet, Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.



2.2 Flächen für den Gemeinbedarf, Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen

2.3 Geschossigkeit



1 oberirdisches Geschoss



2 oberirdische Geschosse

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 $\frac{1}{3}$ der Grundfläche) erdgeschossig (I) ausgeführt werden.

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

2.5 Es sind Einzelhäuser zulässig.

Auf den Parzellen 30 bis 33 ist auch Doppelhausbebauung, auf den Parzellen 8 bis 11 auch Reihenhausbauung zulässig



2.6 Baugrenze

2.7 für das Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2.8 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig, je Doppel- und Reiheneinheit 1 Wohnung. Bei einer Einzelhausbebauung der Parzellen 8 bis 11 sind bis zu 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2.9 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:

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

Alles unter Beachtung der Vorschriften der Bayerischen Bauordnung.



2.10 Abgrenzung unterschiedlicher Art oder unterschiedlichen Maßes der Nutzung, (hier die unterschiedliche Geschossigkeit).

Bei Split-Level-Gebäuden (siehe Schemaschnitt A-A) oder unterschiedlicher Geschosshöhe und Geschossigkeit (siehe Schemaschnitt D-D) darf der First der 1-geschossigen Gebäudeteile die Nutzungsbegrenzungslinie nach Süden bzw. Südwesten um bis zu 2.5 Meter überschreiten. Eine Überschreitung nach Norden ist unzulässig. Siehe hierzu auch Festsetzung Nr. 2.2

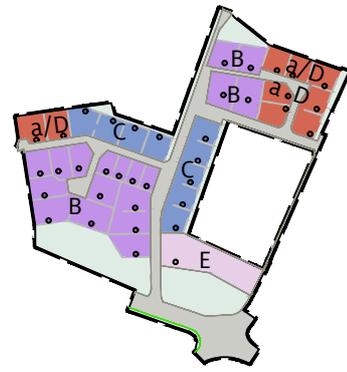
2.11 Bei den Parzellen 8 bis 11 ist zwischen einzelnen Wohngebäuden ein Mindestabstand von 6 Metern einzuhalten.



3. BAUGESTALTUNG § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

3.1 Die Gebäude sind gemäß dem jeweils zugehörigen Systemschnitt zu errichten. Die Zugehörigkeit ist in nebenstehender Übersicht dargestellt.

-  Systemschnitt B
-  Systemschnitt A oder D
-  Systemschnitt C
-  Systemschnitt E



3.2 Dachausbildung und Dachneigung

Zulässig für Hauptgebäude und Anbauten:

- Pultdächer, Dachneigung 10- 13°, Dachüberstand max. 70 cm an der Traufe und max. 50 cm am Ortgang.
- Versetzte Dächer sind nur mit gleicher Dachneigung zulässig.

Zulässig für Garagen:

- Pultdächer, Dachneigung wie das Hauptgebäude oder Flachdächer.
- Unzulässig sind Sattel- Walm- und Zeltdächer

3.3 Dacheindeckungen

Zulässig für Hauptgebäude und Anbauten sind:

- Dacheindeckungen mit für geringe Dachneigungen geeigneten Dachziegeln oder Dachsteinen, matt in Rot- oder Grautönen
- extensiv oder intensiv begrünte Dächer, Grasdächer
- beschichtete Blecheindeckungen
- Polyethylen Als Kunststoff
- Glas

Garagendächer sind zu begrünen.

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

3.4 Kniestock, Dacheinschnitte und -aufbauten

Kniestock, Dachaufbauten, Gauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind unzulässig. Solaranlage sind in die Dachfläche zu integrieren.

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



3.6 Die Firstrichtung ist gemäß den im Plan dargestellten Gebäudevorschlägen auszuführen.

Die Dachausrichtung ergibt sich aus der dargestellten Lage des Firsts im Baufenster.

-  First im Norden bzw. Nordosten
-  First im Süden bzw. im Südwesten
-  First innenliegend, jeweils zur Nutzungsbegrenzungslinie gerichtet



4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN § 9 Abs. 1, Nrn. 4, 22 BauGB, Art. 81 BayBO

- 4.1 Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze und Garagen
- ▶ 4.2 Zufahrten, festgesetzt
Bei Grundstücken mit nicht festgesetzter Zufahrt sind die Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten nach den örtlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten im Rahmen der hergestellten Erschließung zulässig.
Grünstreifen dürfen nicht überfahren werden.
- 4.3 Stellplatzflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.
Bei fugenlos verlegtem Plaster ist ein Nachweis zur Durchlässigkeit zu erbringen.
- 4.4 Je Wohnung sind 2 KFZ-Stellplätze erforderlich und auf dem Grundstück nachzuweisen. Hintereinander liegende Stellplätze können angerechnet werden, wenn sie derselben Wohneinheit dienen.
- 4.5 Die Abmessungen (Höhe und Länge) der Grenzgaragen müssen den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung entsprechen.

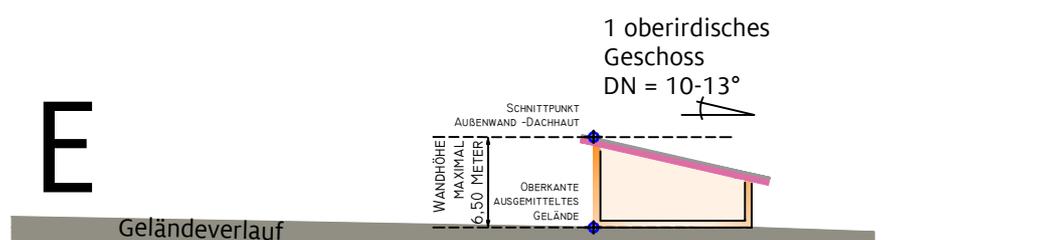
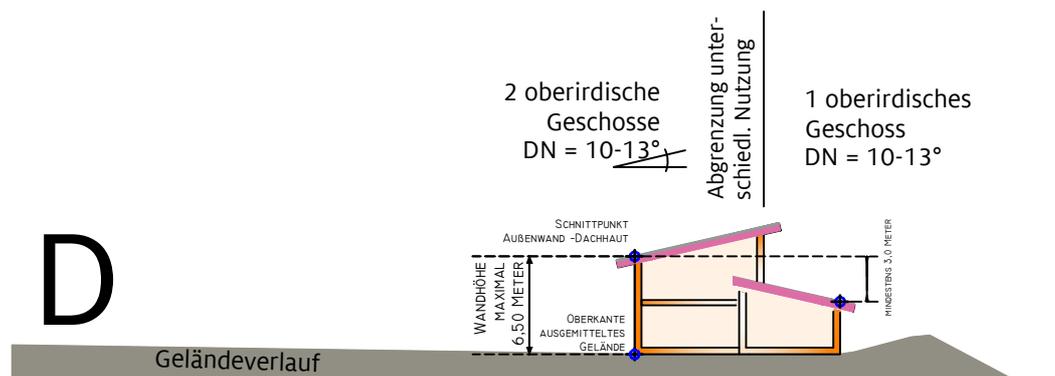
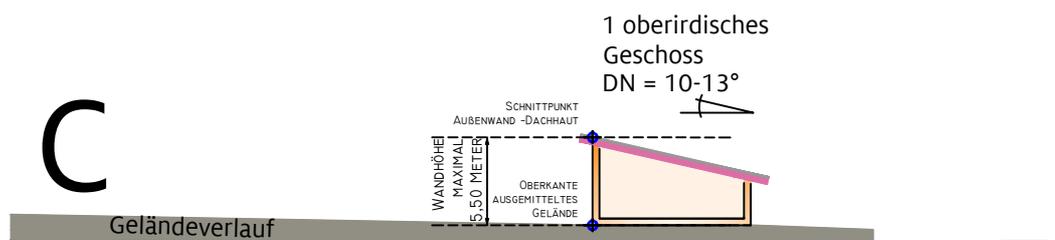
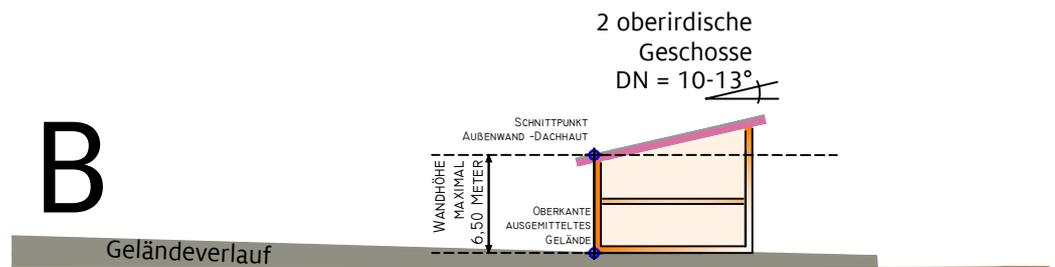
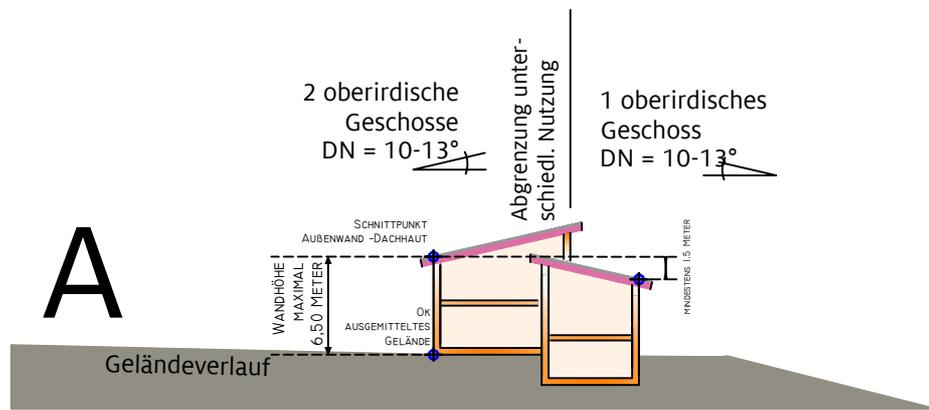
5. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB

-  5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich"
-  5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Gehweg, Durchfahrt nur für Müll - und Rettungsfahrzeuge"
-  5.3 Straßenverkehrsfläche, F= Fahrbahn, G= Gehweg, G/R= Geh-und Radweg
-  5.4 Strassenbegrenzungslinie
-  5.5 Öffentlicher Parkplatz bzw. (ohne P-Symbol) sonstige Verkehrsflächen, wasserdurchlässig befestigt
-  5.6 Öffentliches Straßenbegleitgrün, in Teilbereichen mit Mulde zur Oberflächenwasserableitung
-  5.7 Öffentliches straßenbegleitgrün, wasserdurchlässig befestigt (Hinweis: in Teilbereichen auch als Mülltonnensammelstelle zu nutzen)

6. HÖHEN § 9 Abs. 1, Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

- 6.1 Die Höheneinordnung/ Bestimmung der Wandhöhe erfolgt gemäß den Systemskizzen in Punkt 6.2 nach dem ausgemittelten Geländeverlauf zwischen den Gebäudeaußenkanten. Das maßgebliche Gelände wird dabei von der Stadt Amberg nach Erschließungsherstellung festgelegt.
Die vorgeschlagene Höhenlage der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden wird durch die Stadt geprüft und bestimmt.
Die Höhen sind auf Normal Null bezogen anzugeben.
- 6.2 SYSTEMSCHNITTE (DER GELÄNDEVERLAUF IST BEISPIELHAFT DARGESTELLT. DIE GELÄNDEHÖHEN SIND JE NACH LAGE DER PARZELLE UNTERSCHIEDLICH VON SEITEN DER STADT AMBERG FESTGESETZT UND SIND IM STADTENTWICKLUNGSAmt ABZUFragen)



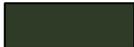


6.3 Das Gelände ist im Schnitt und in den Ansichtszeichnungen darzustellen. Die Freiflächengestaltung muss sich am festgelegten Gelände orientieren. Stützmauern sind nicht zulässig.

7. GRÜNORDNUNG § 9 Abs. 1, Nrn. 10, 15, 20, 25 BauGB



7.1 Öffentliche Grünfläche, nach Textfestsetzung unter Punkt 7.5 gekennzeichnete, vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten und bei Ausfällen bzw. für die Erschließungsanlagen erforderlichen Rodungen zu ergänzen.



7.2 Private Grünfläche als Hausgarten und Böschungsfäche mit Bepflanzung



Private Grünfläche als Spielfläche für Kinder



7.3 Zu pflanzender Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung, Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm.



7.4 Zu pflanzende 2-reihige, freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen als Ergänzung vorhandener Grünstrukturen und als Böschungseingrünung



7.5 Zu erhaltende Hecken - und Baumstrukturen. Bei Eingriffen, die das Gesamtbild der Grünstruktur beeinträchtigen, sind entsprechende Ersatzpflanzungen zu leisten.

7.6 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, mechanischen Beschädigungen ober- und unterirdischer Baumteile, Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich, Bodenverdichtungen, Bodenverunreinigungen und Bodenversiegelung sowie Zerstörungen zu schützen:

- 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 Umfanges 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 Verkehrssicherung 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.

7.7 Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme von Zufahrten und Wegen sind gärtnerisch anzulegen und naturnah zu unterhalten. Raumprägende und gerüstbildende Bepflanzungen, wie Bäume und Hecken, müssen mindestens zu 2/3 aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten bestehen.

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



8. Immissionsschutz § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB und Bodenschutz nach § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB

8.1 Schallschutz

Für das Gelände wurden die Verkehrsgeräuschimmissionen ermittelt. Nach der schalltechnischen Untersuchung "4570.0/ 2012 AS" des Ingenieurbüros Andreas Kottermair vom 5.12.2012 sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 Im nordöstlichen Bereich bei den Parzellen Nummer 1, 2 und 3 überschritten. Erforderlich sind bauliche Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Grundrißorientierung.

Bei den Parzellen 1, 2 und 3 sind daher die Schlafräume und Kinderzimmer so zu orientieren, dass mindestens ein Fenster dieser Räume auf einer lärmabgewandten Seite der Gebäude ohne überschreitung der Orientierungswerte (nach Süden und Westen) liegt.

Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) entsprechend den Anforderungen der DIN 4109/ 11.89 in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftungsanlage vorzusehen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungs- bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen ist.

Das Baugebiet liegt im Lärmpegelbereich 1-11 der Din 4109/ 11.89 mit einem erforderlichen $R'_{w, res} = 30\text{dB}$ für die Außenbauteile.

8.2 Für Parzelle 37 gilt. Der vorhandene Lärmschutzwall ist aufgrund der vorgefundenen Belastung zu beseitigen. Das Material ist unter fachgutachterlicher Begleitung mit Beweissicherung ordnungsgemäß zu entsorgen.

8.3 Für Parzelle 37 gilt. Aufgrund der vorgesehenen sensiblen Nutzung ist die nicht überbaute Grundstücksfläche mindestens 30 cm abzutragen und mit einem nachweislich unbelasteten Bodenmaterial zu überdecken.

8.4 Für Parzelle 37 gilt. Material, welches im Zuge von zukünftigen Baumaßnahmen anfällt, ist in Form von Haufwerken zu lagern und nach den Vorgaben der LAGA PN 98 zu beproben und entsprechend zu untersuchen. Auf Grundlage der Analyseergebnisse ist das Material zu deklarieren und einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

9. EINFRIEDUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB

9.1 Einfriedungen sind ausschließlich senkrecht strukturiert aus Holzlatten oder als Metallzaun zulässig. Zwischen den Grundstücken sind auch mit Hecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.

Die maximale Höhe beträgt 1,10 Meter.

Sockel sind unzulässig, Die Durchlässigkeit für kleinere Tiere ist zu beachten (mindestens 10 cm von der Geländeoberkante).

10. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 ABS.I, NRN. 12, 13 UND ABS.6 BAUGB

10.1 Telekommunikationsleitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu führen.

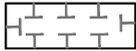
 10.2 Hauptversorgungsleitung Elektro 20 KV (unterirdisch)

 10.3 Schutzzone der 20 KV- Leitung, beidseitig 2,5 Meter

 10.4 Trafostation



II. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT § 9 ABS. I NR. 20, 25 UND ABS. 6 BAUGB, ART. 3 BAYNATSchG



11.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a BauGB).

11.2 Für die Eingriffe wird innerhalb des Geltungsbereichs eine Fläche von insgesamt 5785 m² als Ausgleichsfläche vorgesehen,
Die Fläche teilt sich wie folgt auf:

- 887 m² Ausgleichsfläche für die innere Erschließung
- 906 m² Ausgleichsfläche für die äußere Erschließung
- 3992 m² Ausgleichsfläche für Wohnbauflächen

Die Flächen liegen alle auf dem Grundstück Fl.Nr. 1415, Gemarkung Amberg

Die Ausgleichsmaßnahmen beinhalten die Anlage und Entwicklung von Magerwiesen mit Versickerungsmulden, Gehölzgruppen, Totholz- und Reptilienbiotopen sowie Säumen aus einheimischen, standorttypischen Arten. Die Flächen sind gemäß den Beschreibungen in der Begründung zum Bebauungsplan anzulegen und zu pflegen

11.3 Für die Eingriffe wird außerhalb des Geltungsbereichs eine Fläche von insgesamt 1860 m² als Ausgleichsfläche vorgesehen,
Die Fläche teilt sich wie folgt auf:

- 285 m² Ausgleichsfläche für die innere Erschließung auf dem Grundstück Fl.Nr. 234/9, Gemarkung Gailoh
- 291 m² Ausgleichsfläche für die äußere Erschließung auf dem Grundstück Fl.Nr. 234/9, Gemarkung Gailoh
- 1284 m² Ausgleichsfläche für Wohnbauflächen, davon 848 m² auf dem Grundstück Fl.Nr. 234/9, Gemarkung Gailoh und 436 m² auf dem Grundstück Fl.Nr. 237/5, Gemarkung Gailoh

Die Lage und Aufteilung der Flächen erfolgt gemäß der Darstellung in der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Ausgleichsmaßnahmen beinhalten die Anlage und Entwicklung einer Heidelandschaft mit vereinzelt Baumstandorten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Landschaftsraum "Köferinger Heide". Die Flächen sind gemäß den Beschreibungen in der Begründung zum Bebauungsplan anzulegen und zu pflegen.

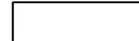
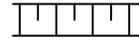
12. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES § 9 ABS. I NR. 16 BAUGB



12.1 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Rückhaltebereich für Oberflächenwasser, natürliche Gestaltung im Rahmen der Ausgleichsflächenherstellung gemäß der Begründung zum Bebauungsplan (Siehe hierzu Punkt 11.2 der Festsetzungen).



B. Hinweise

-  1. Grundstücksgrenze
-  2. Flurstücksnummer
-  3. Höhenlinien (Bezugsjahr 2000)
-  4. Bauparzellenummer
-  5. Öffentliche Erschließungsanlagen, bestehende Straßenflächen
-  6. Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 7. Gebäudevorschlag (3 Varianten)
-  8. Böschungen
-  9. Geplante Grundstücksgrenzen
- 10. Blecheindeckungen (siehe Punkt 3.3)
Blecheindeckungen müssen in beschichteter Ausführung erfolgen, da es ansonsten zu Metallbelastungen im abfließenden Niederschlagswasser kommen kann.
-  11. Schutzzone der 20 KV- Leitung, beidseitig 2,5 Meter, außerhalb des Geltungsbereichs
-  12. den US-Streitkräften unterstehende Liegenschaft mit unbestimmter Militärischer Nutzungs- und Entwicklungsdauer.
- 13. Ein Teil des Baugebiets grenzt an die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen. Mit diesbezüglichen geräusch- und sonstigen Emissionen ist auf den benachbarten und eventuell dahinterliegenden Parzellen zu rechnen.

C. Empfehlungen

1. Energieeinsparung
Für Beheizung, Warmwasserbereitung oder Stromerzeugung sollen nach Möglichkeit natürlich sich erneuernde Energiequellen genutzt werden. Auf die Beratung durch den örtlichen Solarenergie-Förderverein und durch Fachfirmen wird hingewiesen.
2. Gartengestaltung- und Pflege
Es wird empfohlen, einen Hausgarten mit einheimischen Obstgehölzen und Sträuchern anzulegen und insgesamt eine naturnahe Gartengestaltung und Gartenpflege zu betreiben. Die Artenvielfalt kann durch das Aufhängen von Nistkästen und das Anlegen von Reisighaufen etc. unterstützt werden.
Dach- und Fassadenbegrünung werden empfohlen!
3. Wasserwirtschaft
Empfohlen werden Speicher zur Regenwassernutzung. Bei Probebohrungen in den WA- Bereichen wurde ein für die Versickerung von Oberflächenwasser ungenügender Durchlässigkeitsbeiwert festgestellt. Eine planmäßige Versickerung ist daher voraussichtlich nicht möglich.
4. Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei Baumassnahmen zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht (Art. 8 Denkmalschutzgesetz) und sind der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Aufgefundene Gegenstände bzw. der Fundort ist bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

