



**AMBERG**

**Bebauungsplan Amberg 152**  
**„Kindertagesstätte / Winterstraße“**

**Begründung**

in der Fassung vom 27.04.2020

Bearbeiter: Schütz, M.Eng.

Referat für Stadtentwicklung und Bauen  
-Stadtplanungsamt-

## Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung .....	1
2.	Ziele und Zwecke der Planung .....	2
3.	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
4.	Planverfahren.....	3
5.	Ausgangssituation.....	3
5.1.	Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet.....	3
	Landes- und Regionalplanung.....	3
	Flächennutzungsplan der Stadt Amberg.....	4
	Kommunale Satzungen .....	4
	Landschaftsschutzgebiet .....	5
5.2.	Städtebaulicher Bestand .....	5
	Vorhandene Flächennutzungen.....	5
	Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung .....	5
	Baudenkmäler .....	5
	Altlasten 5	
	Eigentumsverhältnisse .....	5
	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	6
6.	Begründung der Festsetzungen .....	6
6.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO .....	6
	Geltungsbereich Bebauungsplan.....	6
	Art der baulichen Nutzung .....	6
	Maß der baulichen Nutzung .....	7
	Bauweise .....	8
	überbaubare Grundstücksflächen.....	8
	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen .....	8
	Stellung der baulichen Anlagen .....	9
	Abstandsflächen.....	9
	Dächer und PV-Anlagen.....	9
	Werbeanlagen, Stützmauern und Einfriedungen .....	10
	Öffentliche Verkehrsflächen .....	10
	Flächen für Garagen .....	12
	Flächen für Versorgungsleitungen.....	13
	Grünordnung, Natur und Landschaft .....	13
6.1.15	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14

ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BMZ	Baumassenzahl
EEK	Einzelhandelsentwicklungskonzept
GE	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl
RRB	Regenrückhaltebecken
WA	allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Amberg hat einen hohen Bedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen. Dies wurde im Jugendhilfeausschuss am 09.10.2018 und im Stadtrat am 22.10.2018 erläutert. Dort heißt es unter anderem:

„Alle bestehenden Betreuungsplätze in der Kinderkrippen-, Kindergartenkind- sowie der Hortbetreuung werden als bedarfsnotwendig anerkannt. Insgesamt werden als bedarfsnotwendig anerkannt:

- für die Betreuung der unter Dreijährigen weitere 7 Krippengruppen mit insgesamt 84 Plätzen sowie eine weitere Großtagespflege mit 16 Plätzen, um eine angestrebte Versorgungsquote von knapp 40% zu erreichen. Hiervon wurden 2016 bereits 36 Krippenplätze als bedarfsnotwendig anerkannt. Insgesamt werden in der Stadt Amberg damit 348 Krippenplätze und 32 Plätze in Großtagespflege als bedarfsnotwendig anerkannt.

- für die Betreuung der Drei- bis Sechsjährigen weitere 5 Kindergartengruppen mit insgesamt 125 Plätzen, um eine angestrebte Versorgungsquote von 100% zu erreichen. Insgesamt werden in der Stadt Amberg damit 1189 Kindergartenplätze als bedarfsnotwendig anerkannt.

Die Bedarfsanerkennung ist Voraussetzung für eine Investitionskostenförderung durch den Freistaat Bayern. Zur Abschätzung des Bedarfs an Kindertagesbetreuung wurde 2017 im Rahmen der Jugendhilfeplanung der Bestand an nach BayKiBiG geförderten KiTa-Plätzen, an Schulkindbetreuung im Rahmen schulischer Angebote sowie an Wartelistenplätzen erhoben und mit den in Amberg mit Erstwohnsitz gemeldeten Kindern im entsprechenden Alter abgeglichen. Zusätzlich wurde eine standardisierte, elektronische Elternbefragung zum Betreuungsbedarf durchgeführt und ausgewertet (Vollerhebung, Rücklauf 16%). Die Ergebnisse werden zusammenfassend dargestellt. Detaillierte Angaben sind in der Niederschrift „Bedarfsplanung – Kindertagesbetreuung 2018“ des Jugendamts Amberg zu finden.

### Kleinkindbetreuung der unter Dreijährigen

Ein Kind, das das erste Lebensjahr vollendet hat, hat bis zur Vollendung des dritten Lebensjahrs Anspruch auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung oder in Kindertagespflege (vgl. SGB VIII § 24 Abs. 2). Ein Kind, das das erste Lebensjahr noch nicht vollendet hat, ist unter Umständen in einer Einrichtung oder in Kindertagespflege zu fördern, z.B. wenn die Erziehungsberechtigten einer Erwerbstätigkeit nachgehen oder Arbeit suchend sind (vgl. SGB VIII § 24 Abs. 1). Der Träger der öffentlichen Jugendhilfe hat im Rahmen seiner Planungsverantwortung die zur Befriedigung des Bedarfs notwendigen Vorhabens rechtzeitig und ausreichend zu planen, wobei Vorsorge zu treffen ist, dass auch ein unvorhergesehener Bedarf befriedigt werden kann (vgl. SGB VII § 80 Abs. 1). Die Betreuungsquote in Amberg liegt, gemessen an den tatsächlich belegten Plätzen, 2017 bei 27,58% exklusive Tagespflege, bei 29,2% inklusive Tagespflege sowie bei 30,66%, gemessen an allen genehmigten Plätzen inklusive Tagespflege. Damit liegt Amberg laut statistischem Bundesamt leicht über dem bayernweiten Durchschnitt (27,4% inklusive Tagespflege), und unter dem bundesweiten Durchschnitt (33,1% inklusive Tagespflege). Der Betreuungsbedarf bei Kinderkrippen lag 2016 laut BMFSFJ bundesweit bei 46%, in Bayern bei 42,1%, mit steigender Tendenz in den vergangenen Jahren. In Amberg liegt der Bedarf an Krippenplätzen gemessen an den berei-

nigten Wartelisten vom März 2018 bei 40,2%. Des Weiteren ist zu beachten, dass das Programm Kita-Einstieg noch im Jahr 2018 startet und bei dieser Zielgruppe ein bisher nicht bekannter Bedarf entstehen kann. Zudem ist derzeit ein Babyboom zu verzeichnen. So stieg die Geburtenzahl in Amberg 2016 laut Bayerischem Landesamt für Statistik (2018: online) um 4,0% gegenüber dem Vorjahr. Ein Trend, der landesweit zu verzeichnen ist und zu dem höchsten Geburtenanstieg in Bayern seit 1990 führt. Die Empfehlung einer Versorgungsquote von knapp 40% erscheint daher angemessen, um dem Rechtsanspruch auf Förderung in einer Tageseinrichtung oder in Kindertagespflege bedarfsgerecht entsprechen zu können.

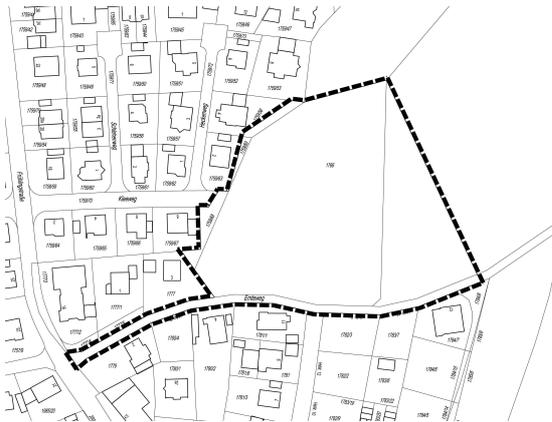
## 2. Kindergartenkindbetreuung der Drei- bis Sechsjährigen

Ein Kind, das das dritte Lebensjahr vollendet hat, hat bis zum Schuleintritt Anspruch auf Förderung in einer Tageseinrichtung. Die Träger der öffentlichen Jugendhilfe haben darauf hinzuwirken, dass für diese Altersgruppe ein bedarfsgerechtes Angebot an Ganztagesplätzen zur Verfügung steht (vgl. SGB VIII § 24 Abs. 3). Der Träger der öffentlichen Jugendhilfe hat im Rahmen seiner Planungsverantwortung die zur Befriedigung des Bedarfs notwendigen Vorhabens rechtzeitig und ausreichend zu planen, wobei Vorsorge zu treffen ist, dass auch ein unvorhergesehener Bedarf befriedigt werden kann (vgl. SGB VII § 80 Abs. 1). Die Betreuungsquote in Amberg liegt, gemessen an den tatsächlich belegten Plätzen 2017 bei 85,63% exklusive Tagespflege, bei 85,92% inklusive Tagespflege sowie bei 90,61%, gemessen an allen genehmigten Plätzen inklusive Tagespflege. Damit liegt Amberg laut statistischem Bundesamt sowohl unter dem bayernweiten (92,7%) als auch unter dem bundesweiten (93,4%) Durchschnitt. Der Betreuungsbedarf bei Kindergärten lag 2016 laut BMFSFJ bundesweit bei 96,5%. In Amberg liegt der Bedarf an Kindergartenplätzen gemessen an den bereinigten Wartelisten bei 96,2%. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei 4 Kindergärten (22,2% der Einrichtungen) keine Angaben zu den Wartelistenplätzen bestehen. Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass aufgrund zeitlich begrenzter, erhöhter Betreuungsbedarfe durch Kinder mit Migrationshintergrund sowie Integrationskinder eine Auslastung des zur Verfügung stehenden Personals bereits erreicht sein kann, bevor alle theoretisch verfügbaren Plätze belegt werden können. Zusätzlich ist zu beachten, dass das Programm Kita-Einstieg startet und Ziel ist, mehr Kinder der Zielgruppe in die Betreuung zu bringen. Hier ist in den meisten Fällen von Kindern mit Migrationshintergrund auszugehen. Derzeit sind viele Kinder aus Flüchtlingsfamilien noch nicht in institutioneller Kindertagesbetreuung. Im Hinblick auf die Vorbereitung auf die Schule erscheint die Integration dieser Kinder in die Kindergärten jedoch als dringend erforderlich. Daher ist eine angestrebte Betreuungsquote, von gut 100% als realistisch anzusehen, um dem Rechtsanspruch auf Förderung in einer Tageseinrichtung bedarfsgerecht nachkommen zu können.“

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Das Ziel der Planung ist es, eine Kindertagesstätte planungsrechtlich zu sichern um den hohen Bedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen gerecht zu werden.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich



Das Plangebiet liegt im Stadtteil „Nürnberger Straße“ in der Gemarkung Karmensölden. Es wird im Süden, Westen und Norden abgegrenzt durch die bestehende Bebauung und im Osten durch landwirtschaftliche Fläche.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,2 ha und beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Karmensölden: 1759/58 teilweise, 1759/68, 1759/69, 1765 teilweise, 1766 und 1778 teilweise.

Abb. 1: Geltungsbereich

### 4. Planverfahren

Für die Überplanung des Gebietes wird ein neuer Bebauungsplan mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (142. Änderung) aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 16.12.2019. Im Anschluss wurde die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Nun folgt der Auslegungsbeschluss.

### 5. Ausgangssituation

#### 5.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

##### Landes- und Regionalplanung

##### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen. Ziele sind von allen öffentlichen Stellen zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Grundsätze sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (vgl. Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat).

##### Regionalplan Oberpfalz Nord

Der Regionalplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept für die Region Oberpfalz-Nord, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich sind (vgl. Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord).

In der Begründungskarte 1 „Raumgliederung - Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung“ des Regionalplanes ist der Geltungsbereich in Stufe III „Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit - kleinteilige Nutzung“ eingestuft.

In Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze oder Wasserwirtschaft innerhalb des Geltungsbereiches eingetragen.

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ liegt das Baugebiet nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

Die Planung entspricht daher dem Regionalplan der Oberpfalz Nord.

## Flächennutzungsplan der Stadt Amberg



Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die Planfläche als potenzielles Allgemeines Wohngebiet und als öffentliche Grünfläche dargestellt. Dies liegt daran, dass der Bereich zwischen der B299 und der Randbebauung von Eglsee als Erweiterungsfläche für Wohnbebauung eingeplant ist (Bebauungsaufstellungsverfahren AM 9E „An den Striegeläckern“). Eine Wohngebietsausweisung scheiterte bisher an den Eigentumsverhältnissen. Ein Teil der Fläche muss nun im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke und Regenrückhaltebecken geändert werden.

Abb. 2: FNP mit Geltungsbereich der Änderung

## Kommunale Satzungen

### Rahmenplanung

Für den Bereich existiert kein Rahmenplan.

### Baumschutzverordnung

Das Plangebiet liegt bisher außerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzverordnung. Ziel der Stadt Amberg ist es, die Bestimmungen der Baumschutzverordnung auch für neue Baugebiete anzuwenden. Daher gilt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes die Baumschutzverordnung künftig auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

### Stellplatzsatzung

Das Plangebiet befindet sich in Zone C der Stellplatzsatzung.

## Bebauungspläne „AM 39A Drillingsfeld Ost“

Teile des Plangebietes umfassen bisher den rechtskräftigen Bebauungsplan „AM 39A Drilingsfeld Ost“. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der neu aufzustellende Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich den alten Bebauungsplan.

### **Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

## **5.2. Städtebaulicher Bestand**

### **Vorhandene Flächennutzungen**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil „Nürnberger Straße“ in der Gemarkung Karmensölden und wird bisher landwirtschaftliche genutzt. Im Norden grenzen zwei Fischweiher an den Geltungsbereich an, für welche allerdings keine Planungserfordernis besteht, sodass diese nicht im Geltungsbereich liegen.

Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 2 km. Die nächsten Nahversorger befinden sich im Gewerbegebiet West in ca. 1 km Entfernung. In der Frühlingsstraße befinden sich Bushaltestellen der Linie 6 und 10.

### **Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung**

Im Plangebiet existieren momentan keine Erschließungsstraßen aus früherer Nutzung, welche übernommen werden könnten. Sowohl der Kleeweg wie auch die Wintersstraße enden am Rand des Plangebietes. Der Ernteweg ist bisher nicht ausgebaut und geht Richtung Osten in einen landwirtschaftlichen Weg über.

### **Baudenkmäler**

Im Plangebiet bzw. angrenzend befinden sich keine Baudenkmäler. Das Bayerische Landesamt für Denkmalspflege teilt mit, dass im Geltungsbereich mit Bodendenkmälern zu rechnen ist. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis wurde mit Schreiben vom 09.03.2020 erteilt. Die Durchführung von Sondierungen wird zurzeit in Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalspflege geplant.

### **Altlasten**

Die Recherchen anhand von alten Luftbildern ergaben keine Anhaltspunkte dafür, dass dieser Bereich eine militärische oder anderweitige Vornutzung hatte, die mit negativen umweltrelevanten Bodeneinträgen verbunden waren. Auch sind im Bayernatlas keine Altlasten innerhalb des Plangebietes dokumentiert.

### **Eigentumsverhältnisse**

Die Stadt Amberg ist im Besitz aller Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

### **Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde von der unteren Naturschutzbehörde gefordert, um zu prüfen ob Wanderungsverbindungen von Amphibien aus den angrenzenden Fischweihern durch die Planung zerschnitten werden. Bei einem ersten Gespräch mit dem beauftragten Büro, welches die saP durchführt, wurde festgestellt, dass keine Wanderungsverbindungen nach Süden bestehen. Aus diesem Grund konnte schon im Vorfeld ausgeschlossen werden, dass die Planung Wanderungsverbindungen zerschneidet. Eine saP wird allerdings trotzdem angefertigt, um herauszufinden ob überhaupt Amphibien vorkommen. Nur in diesem Fall kann die Fläche als Ausgleichsfläche für andere Bauleitplanverfahren genutzt werden.

Die Wischweiher wurden nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, da die Anfertigung der saP ca. ein Jahr benötigen wird und dies zu Verzögerungen im Bebauungsplan führen würde.

## **6. Begründung der Festsetzungen**

### **6.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

Wenn nichts anderes in den Festsetzungen steht, gelten alle Festsetzungen für das WA-Gebiet und für die Gemeinbedarfsfläche.

#### **Geltungsbereich Bebauungsplan**

##### **Festsetzung:**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

##### **Begründung:**

Der Geltungsbereich richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen. Die östliche Kante richtet sich nach der erforderlichen Fläche der Kindertagesstätte und wurde so gezogen, dass eine Ortsabrundung zur bestehenden Bebauung erzeugt wird.

#### **Art der baulichen Nutzung**

##### **Festsetzung:**

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Gemeinbedarfsfläche Kindergarten.

##### **Begründung:**

Die Stadt Amberg hat einen hohen Bedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen. Dies wurde im Jugendhilfeausschuss am 09.10.2018 und im Stadtrat am 22.10.2019 erläutert. Für die Bereiche Eisberg und Eglsee wurde eine Standortuntersuchung durchgeführt und insgesamt sieben Standorte untersucht. Von den untersuchten Standorten war der Standort in der Win-

terstraße der einzige, der alle erforderlichen Kriterien erfüllt (Eigentumsverhältnisse, Flächengröße, mögliche verkehrliche Erschließung).

Des Weiteren wird das Baugebiet zwei Bauparzellen ausgewiesen. Das Baugebiet dient demnach auch der Schaffung von Wohnraum, entsprechend der momentan starken Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbauten.

Zum Ausschluss von weitergehenden Störungen, insbesondere durch zusätzliche Lärmimmissionen, werden Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

#### **Festsetzung:**

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

#### **Begründung:**

Für die GRZ im WA wird die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Auf Grund der mittlerweile sehr kleinflächigen Baugrundstücke im Wohnungsbau und gewachsenen Ansprüche an Stellplatz- und Garagenflächen ist eine Festsetzung der Obergrenze im WA unausweichlich und erforderlich.

Die Gemeinbedarfsfläche besitzt keine Festsetzung zur GRZ. Dies ist nicht notwendig, da es sich bei dieser Fläche nicht um eine Baufläche nach §§ 2-11 BauNVO handelt. Auf die Festlegung der GRZ wurde verzichtet um später auf die konkreten Bedürfnisse der Einrichtung reagieren zu können.

#### **Festsetzung:**

Geschossigkeit, Oberkante Fertigfußboden und maximale Firsthöhe.

#### **Begründung:**

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse begründet sich durch die Ortsrandlage von Amberg und dem vorhandenen Maß der baulichen Nutzung der Gebäude in der Umgebung.

Die Gebäude in den umliegenden Wohngebieten besitzen, mit vereinzelt Ausnahmen, zwei Vollgeschosse. Damit sich die neue Bebauung in diese Struktur einfügt, wird ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Des Weiteren wird mit der zweigeschossigen Bebauung in Bezug auf die Breite der geplanten Erschließungsstraße ein städtebaulich sinnvolles Verhältnis gewählt. Auch für die Gemeinbedarfsfläche gilt die festgesetzte Geschossigkeit.

Die zwingende Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse soll für eine gestalterische Beruhigung des Orts- und Straßenbildes beitragen, welches nicht durch eine ungeplante und willkürliche Reduzierung auf eine eingeschossige Bebauung beunruhigt und gestört wird.

Die Festlegungen zur Oberkante Fertigfußboden und zur maximalen Firsthöhe erfolgen aus Gründen des Ortsbildes.

## **Bauweise**

### **Festsetzung:**

Offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### **Begründung:**

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise ist bei grenzüberschreitenden Baufenstern ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten. Die offene Bauweise entspricht der ortstypischen Bebauung in Baugebieten am Ortsrand.

## **überbaubare Grundstücksflächen**

### **Festsetzung:**

5.1

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind Baugrenzen festgesetzt.

### **Begründung:**

Die Lage und Größe der einzelnen Baufenster begründet sich aus einem oder aus mehreren der folgenden Punkte:

- erkennbare Gebäudeabfolge
- Südausrichtung der Gärten
- 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche, sodass Kraftfahrzeuge auf privater Fläche abgestellt werden können
- Sicherung der Bodenfunktion durch Festlegung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Die Baufenster sind so bemessen, dass sie einerseits den Bauwerbern einen Spielraum bei der Lage der Gebäude lassen und andererseits so, dass eine dem Straßenverlauf folgende und erkennbare Gebäudeabfolge garantiert wird.

## **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

### **Festsetzung:**

Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

### **Begründung:**

Um der Einwohnerdichte eine Obergrenze zu geben, wurde die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Durch die großzügigen Baugrenzen, insbesondere bei einer Verschmelzung von Grundstücken, wären Wohngebäude mit mehr Wohneinheiten realisierbar. Dies wäre eine nicht beabsichtigte Verdichtung, für welche die Verkehrsinfrastruktur, einschließlich des ruhenden Verkehrs, nicht ausgelegt ist.

## **Stellung der baulichen Anlagen**

### **Festsetzung:**

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

### **Begründung:**

Für das Ortsbild sind die von weiten sichtbaren Dächer von wesentlicher Bedeutung. Um eine einheitliche Dachlandschaft zu erhalten, wurde für die Stellung der baulichen Anlagen vorgegeben sowie die Dachausrichtung festgesetzt. Damit wird das Entstehen von Baukörpern die das Orts- und Landschaftsbild stören könnten ausgeschlossen und eine, auch aus der Ferne ersichtliche, homogene Dachlandschaft erzeugt.

Für die Gemeinbedarfsfläche werden zwei mögliche Firstrichtungen vorgegeben die sich jeweils an der Lage des Kleeweges bzw. der Winterstraße orientieren.

## **Abstandsflächen**

### **Festsetzung:**

Es gelten nicht die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung. Die Abstandsflächen werden durch die Baugrenzen geregelt.

### **Begründung:**

Im vorliegenden Bebauungsplan gelten keine Abstandsflächen. Die Abstandsflächen werden durch die Baugrenzen geregelt. Nur bei grenzüberschreitenden Baufenstern gelten zur seitlichen Grundstücksgrenze die Abstandsflächen aufgrund der offenen Bauweise.

## **Dächer und PV-Anlagen**

### **Festsetzung:**

Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung Kniestock, Dacheinschnitte und –aufbauten  
PV-Anlagen

### **Begründung:**

Die Festsetzungen zur Gebäudekubatur begrenzen das Entstehen von Baukörpern, die das Orts- und Landschaftsbild stören könnten. Zulässig für Hauptgebäude und Anbauten sind für das WA Satteldächer oder versetzte Pultdächer mit einem Versatz von maximal 1 Meter und mit einer Dachneigung von 30°-45° und für die Gemeinbedarfsfläche sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-7° zulässig. Die zulässigen Dachüberstände sind regional typisch. Um bunte Ziegeldächer (lila, blau, grün ...) zu verhindern, welche einen Fremdkörper im üblichen Farbspektrum mit roten, grauen, anthrazitfarbigen Tönen entstehen lassen würden, werden Rot-, Grau- und Brauntöne festgesetzt. Die Festsetzungen zum Kniestock und zum Giebel haben das Ziel, eine harmonische Dachlandschaft durch Beschränkung auf wenige, einheitliche Formen und Farben zu erhalten und damit zu einem fassbaren und nachvollziehbaren Ganzen zu entwickeln.

Aufgrund des Klimaschutzes sind nachhaltige Energiegewinnungsmöglichkeiten zwingend festzusetzen. Photovoltaikanlagen sind momentan die effektivsten und kostengünstigsten nachhaltigen Energiegewinnungsmöglichkeiten. Durch eine flächendeckende Versorgung durch nachhaltige Energiegewinnungsmöglichkeiten (z.B. Photovoltaikanlagen) werden Fossile Brennstoffe nach und nach abgelöst. Dies ist ein wichtiger Schritt für die Klimaschutzziele Deutschlands. Die Regelungen zur Gestaltung werden aus optischen Gründen festgesetzt.

Die Festsetzungen begründen sich auch aus dem kürzlich beschlossenen Konzept der Stadt Amberg für nachhaltiges Bauen. In diesem sind Photovoltaikanlagen verbindlich vorgeschrieben. Das Konzept wird in diesem Bebauungsplan angewendet.

## Werbeanlagen, Stützmauern und Einfriedungen

### Festsetzung:

Regelungen zu Werbeanlagen, Stützmauern und Einfriedungen

### Begründung:

Aus ortsgestalterischen Gründen wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen geregelt. Die Werbeanlagen im WA dienen in erster Linie für Freiberufler oder evtl. kleineren Läden und nichtstörenden Betrieben und sind dafür ausreichend.

Ein wesentliches Gestaltungselement des öffentlichen Straßenraums ist der Übergang zu den Gärten und Einfahrten. Um ein Straßenbild mit einem Wechsel völlig unterschiedlich gestalteter und hoher Zäune und Mauern auszuschließen, werden für die Einfriedungen Rahmen bezüglich Struktur und der maximalen Höhe vorgegeben.

Aus Gründen des Artenschutzes ist ein Abstand zwischen Gelände und Unterkante Zaun auszubilden und am Boden sind nur niedrige Hindernisse bis 10 cm erlaubt. Dadurch sind kleineren Tieren wie Igel, Amphibien u. ä. Wanderungen innerhalb der Gärten des Baugebietes möglich.

## Öffentliche Verkehrsflächen

### Festsetzung:

öffentliche Verkehrsflächen



Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich Mülltonnensammelstelle

### Begründung:

Das Konzept sieht eine verkehrliche Verbindung zwischen dem Kleeweg und der Winterstraße vor. Der Ernteweg muss in diesem Fall nicht verbreitert werden, da er für die Anbindung der Kindertagesstätte nicht notwendig ist, er sollte allerdings asphaltiert werden und wurde daher mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Ob die Altanlieger Erschließungsbeitragspflichtig

sind, ist außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Die Fahrbahnbreite der Winterstraße und des Kleeweges entsprechen den empfohlenen Maßen der „Richtlinie für Anlage von Stadtstraßen“ (RASt), wohingegen die empfohlene Straßenraumbreite nicht erreicht wird. Aufgrund der Schutzwürdigkeit der Nutzung muss über verkehrsrechtliche Anordnungen auf die zu geringe Straßenraumbreite reagiert werden. Eine verkehrliche Erschließung nach Osten ist notwendig um in einer späteren Planung das gesamte Gebiet zwischen der B299 und der Randbebauung von Eglsee zu erschließen. Südlich an die neue Kindertagesstätte angrenzend können noch drei Wohngebäude errichtet werden.

Die Grundstücke der WA-Bauparzellen können vom Müllfahrzeug nicht angefahren werden, da am Ende der neuen Stichstraße keine ausreichend großen Wendemöglichkeiten für dieses besteht. Aus diesem Grund ist daher im Kreuzungsbereich der Winterstraße mit dem Ernteweg eine Stelle zum Abstellen der Müllbehälter festgesetzt. Die Distanz von den einzelnen Grundstücken zu den Müllbehälterabstellflächen beträgt max. 30 m.

Von Seiten der unteren Immissionsschutzbehörde wurde kein Verkehrslärmgutachten gefordert. Die zukünftig zu erwartenden Verkehrszahlen liegen in einem wohngebietstypischen Maß, weshalb keine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte zu erwarten ist.

**Festsetzung:**

Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: Privater Stellplatz

**Begründung:**

In der Frühlingsstraße im Allgemeinen und insbesondere im mittleren Bereich gibt es zu wenige Parkplätze. Privat abgestellte Fahrzeuge blockieren den Verkehr (vor allem auch den ÖPNV) in der Frühlingsstraße. Ein Großteil der dort abgestellten Fahrzeuge stammt auch von einem dort ansässigen wohngebietsverträglichen Gewerbebetrieb. Um den Parkdruck in der Frühlingsstraße etwas abzumildern werden nun für diese Firma private Stellplätze festgesetzt. Diese wird die Firma kaufen um dort für Ihre Mitarbeiter fünf private Stellplätze zu errichten.

**Festsetzung:**

Öffentliches Straßenbegleitgrün

**Begründung:**

Entlang der neuen Erschließungsstraßen werden Flächen für öffentliches Straßenbegleitgrün festgesetzt, um die öffentlichen Stellplätze abzugrenzen und um Flächen für Bäume herzustellen.

Außerdem wird entlang des Fußweges am östlichen Rand des Baugebietes Straßenbegleitgrün festgesetzt. Entlang dieser Grünfläche soll eine kleine Mulde errichtet werden, in welcher das Wasser nach Süden und dann ins Regenrückhaltebecken geleitet wird.

**Festsetzung:**

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Gehweg“

**Begründung:**

Entlang der neuen Erschließungsstraßen wurden beidseitig Fußwege geplant.

Entlang der östlichen Grenze des Baugebietes verläuft ein Fußweg. Dieser dient einerseits der Erreichbarkeit der im Norden liegenden Fischweihern und andererseits soll hier langfristig eine Fußwegeverbindung nach Norden entstehen. Diese kann aber erst weitergeführt werden, wenn in einer späteren Planung das gesamte Gebiet zwischen der B299 und der Randbebauung von Eglsee erschlossen wird.

**Festsetzung:**

Öffentlicher Parkplatz

**Begründung:**

Öffentliche Parkplätze befinden sich entlang der Erschließungsstraße. Es sind insgesamt 13 öffentliche Parkplätze geplant. Da es zusätzlich separate Parkplätze für die Kindertagesstätte geben soll, wird die Anzahl von 13 öffentlichen Parkplätzen als ausreichend eingestuft.

**Festsetzung:**

Zufahrt

**Begründung:**

Alle Grundstücke, vor denen öffentliche Parkplätze liegen, erhalten eine festgesetzte Zufahrt in der Planzeichnung. Dies ist notwendig, um die öffentlichen Parkplätze, wie in der Planzeichnung festgesetzt, umzusetzen. Bei allen Grundstücken, vor denen keine öffentlichen Parkplätze festgesetzt sind, können die Grundstückseigentümer die Zufahrten frei wählen.

**Flächen für Garagen**

**Festsetzung:**

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports  
Abstand von Garagen zur öffentlichen Erschließungsstraße  
maximale Maße

**Begründung:**

Auf allen Grundstücken auf denen ein Einzelhaus zulässig ist, ist die Errichtung einer Doppelgarage möglich. Dadurch soll erreicht werden, dass möglichst wenig Autos auf der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden. Den privaten Grundstückseigentümern ist aber gleichzeitig auch die Möglichkeit gegeben bei Bedarf nur eine Einzelgarage zu errichten.

Die Flächen vor Garagen sollen als Stellplätze verwendet werden, damit möglichst wenige Autos auf öffentlichem Grund abgestellt werden. Aus diesem Grund ist ein Abstand von mindestens 5 Metern zur öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich. Um überdimensionale Garagen zu verhindern und auch um die Versiegelung gering zu halten werden Höchstmaße für Garagen festgesetzt.

Vor der neuen Kindertagesstätte sind Stellplätze für die Mitarbeiter und für das Bringen und Holen der Kinder vorgesehen. Insgesamt können über 20 Stellplätze geschaffen werden, die

ausschließlich für die neue Kindertagesstätte zu Verfügung stehen. Zusätzlich zu diesen Stellplätzen werden 13 öffentliche Parkplätze entlang der Erschließungsstraße geschaffen.

**Festsetzung:**

Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und Zufahrten

**Begründung:**

Die Festsetzungen dienen dem Offenhalten von Boden und dessen Funktionen, der Filterung von Schadstoffen, dem Schutz vor Verunreinigungen des Regenwassers und dem Hochwasserschutz.

**Festsetzung:**

Anzahl der Stellplätze

**Begründung:**

Die Festsetzung begründet sich durch die Stellplatzsatzung der Stadt Amberg.

**Festsetzung:**

Überdachte Nebenanlagen (zum Beispiel Gartenhaus, Pavillon, Sauna ...) sind nur bis zu einer Größe von maximal 12 m<sup>2</sup> zulässig. Dies gilt nicht für die Gemeinbedarfsfläche.

**Begründung:**

Die Beschränkung für überdachte Nebenanlagen auf eine Gesamtfläche von 12 m<sup>2</sup> ist in Anbetracht der Nutzungsart und Grundstücksgrößen ausreichend. Die Reglementierung soll ein „Zupflastern“ der Baugrundstücke durch ein Sammelsurium an Nebengebäuden verhindern. Sie ist aus Gründen des Ortsbildes getroffen. Dies gilt nicht für die Gemeinbedarfsfläche, um auf die speziellen Anforderungen der Kindertagesstätte einzugehen.

**Flächen für Versorgungsleitungen**

**Festsetzung:**

Telekommunikationsleitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu führen.

**Begründung:**

Der Planbereich soll einer neuen baulichen Entwicklung zugeführt werden. Großer Wert wird dabei auf das Ortsbild gelegt. Die Anordnung der Baukörper, bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung und die Festsetzungen zur Straßenraumgliederung verfolgen das Ziel der Entwicklung eines gestalterisch anspruchsvollen Baugebietes. Die Führung von oberirdischen Stromleitungen würde dieser Zielsetzung zuwiderlaufen. Die wirtschaftlichen Belange des Betreibers sind hier nachrangig.

**Grünordnung, Natur und Landschaft**

**Festsetzung:**

Bäume auf öffentlicher Fläche entlang der Erschließungsstraßen

**Begründung:**

Bäume sind im Straßenraum sehr wichtig da sie Schadstoffe aus der Luft filtern und Sauerstoff produzieren, Schatten spenden und die Temperatur reduzieren, die Luftfeuchtigkeit erhöhen und aus optischen Gründen der Ortsrandeingrünung dienen. Sie verbessern somit das Wohlbefinden der Anwohner.

**Festsetzung:**

Bepflanzung der privaten Flächen

**Begründung:**

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum als Hochstamm zu pflanzen. Bei der Auswahl von Bäumen und Hecken ist bei mindestens 70 % der Pflanzen auf die Verwendung von heimischen Gehölzarten zu achten. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche, mit Ausnahme der zu befestigten Flächen für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sind mit Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Schottergärten sind nur auf 5 % der Grundstücksfläche zulässig.

Durch die Pflanzgebote werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen, der Eingriff in Natur und Landschaft gering gehalten und eine Durchgrünung der Bauparzellen erreicht. Die Festsetzungen dienen dazu, einen Lebensraum für wildlebende Arten zu erhalten bzw. neu entstehen zu lassen und liefern einen Beitrag zur Erhaltung unserer Artenvielfalt.

**Festsetzung:**

Erhaltung und Schutz von Bäumen

**Begründung:**

Die Festsetzung zur Erhaltung und zum Schutz von Bäumen begründet sich mit der Baumschutzverordnung der Stadt Amberg.

**6.1.15 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft**

**Festsetzung:**

Ausgleichsfläche

**Begründung:**

Die graphische Darstellung der Sammelausgleichsfläche mit Flächenabgrenzung und Beschreibung der Einzelmaßnahmen ist im Umweltbericht aufgeführt.