



(A)

MI	4
0,6	2,4
SD	13m
<small>40-45°</small>	
o	393,3 NN

(B)

MI	3
0,6	1,8
FD	11m
a	390,6 NN

(C)

MI	7
0,6	4,2
FD	22m
o	389,5 NN



Bearb. von : Patrick Wenzlow (WE), Andrea Tomaschek (TO)  
 Fassung vom : 22.06.2020  
 Maßstab : 1 : 500 / DIN A3



REFERAT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUEN  
 Stadtplanungsamt Amberg / Vorlage 005/0100/2020 / Anlage 3 / Seite 1  
 Bebauungsplan Amberg AM 144 "An der Nordgaustraße"

# A. Festsetzungen

## 1. Grenzen

-  1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
-  1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung.

## 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

	2.1	A = Bezeichnung Nutzungsschablone								
<table border="1" data-bbox="79 571 231 790"><tr><td>1</td><td>2</td></tr><tr><td>3</td><td>4</td></tr><tr><td>5</td><td>6</td></tr><tr><td>7</td><td>8</td></tr></table>	1	2	3	4	5	6	7	8		1 = Art der Nutzung
1	2									
3	4									
5	6									
7	8									
		2 = Zulässige Vollgeschosse								
		3 = Zulässige Grundflächenzahl								
		4 = Zulässige Geschossflächenzahl								
		5 = Dachausbildung								
		6 = Wandhöhe								
		7 = Bauweise								
		8 = OK FFB-EG								



- 2.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO;  
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

GRZ 2.3 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,6 betragen.

GFZ 2.4 Die Geschossflächenzahl (GFZ) für den Bereich A darf maximal 2,4 betragen  
Die Geschossflächenzahl (GFZ) für den Bereich B darf maximal 1,8 betragen  
Die Geschossflächenzahl (GFZ) für den Bereich C darf maximal 4,2 betragen

OK FFB-EG 2.5 Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss (EG) ist in Metern über Normalhöhe (NN) pro Nutzungsbereich festgesetzt.

## 3. Bauweise, Baugrenzen

o 3.1 offene Bauweise

a 3.2 abweichende Bauweise

 3.3 Baugrenze

## 4. Abstandsflächen

4.1 Es gelten nicht die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die Abstandsflächen werden durch die Baugrenzen vorgegeben.

## 5. Ausgestaltung

←→ 5.1 Vorgegebene Firstrichtung

SD 40° - 45° 5.2 Für Hauptgebäude sind Satteldächer oder versetzte Pultdächer mit einem maximalen Versatz von 1 Meter zulässig. Die Dacheindeckungen sind einfarbig, matt mit Dachziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Das Farbspektrum umfasst Rot-, Grau- und Brauntöne. Eine Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig. Dachüberstände zur Traufe maximal 0,75 Meter und zum Giebel maximal 0,50 Meter. Dachgauben sind mit einer Länge von maximal 1/2 der Dachlänge auf einer Dachseite zulässig. Ein Kniestock ist mit einer maximalen Höhe von 1 Meter zulässig (außen gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittkante untere Dachkonstruktion). Zwerchgiebel und Gauben dürfen als Flachdach ausgeführt werden.

FD 5.3 Für Hauptgebäude sind Flachdächer zulässig. Dachneigung von 0° bis 7°. Die Dächer von Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Die Dacheindeckungen sind einfarbig mit roten, grauen oder braunen Dachziegeln, Dachsteinen oder als matt, beschichtetes Blech auszuführen. Eine Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig. Nicht zulässig sind Hochglanz Dachziegel oder Dachsteine. Ein Dachüberstand ist nicht zulässig.

5.4 Photovoltaikanlagen sind auf mindestens 30 % der gesamten Dachflächen aller Hauptgebäude zu installieren. Auf Photovoltaikanlagen kann verzichtet werden sofern mindestens ein Kfw-55 Effizienzhaus hergestellt wird.

5.5 Der Bodenbelag der doppelt genutzten Aus- und Zufahrt (Tankstelle + Plangebiet) soll als optisch haptische Abgrenzung in deutlich unterschiedlichen Versionen ausgebaut werden.

## 6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

6.1 Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Nebenanlagen

TGa 6.2 Tiefgarage

Cp 6.3 Carport

St 6.4 Stellplatz

6.5 Garagen und Carports sind eingeschossig mit Flachdach auszuführen und dauerhaft extensiv zu begrünen.

6.6 Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen.

6.7 Park- und Stellplätze sowie Zufahrten sind wasserdurchlässig zu errichten. Bei fugenlos verlegtem Pflaster ist ein Nachweis der Durchlässigkeit zu erbringen. Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und soweit möglich wasserdurchlässig herzustellen z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster mit mindestens 2 cm Rasenfugen, versickerungsfähigen Betondrainsteinen, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Kies oder Spurbefestigungen.

## 7. Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten



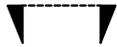
7.1 Straßenverkehrsflächen

G+R

7.2 Geh- und Radweg



7.3 Straßenbegrenzungslinie



7.4 Einfahrtsbereiche

TGa



7.5 Einfahrtsbereiche Tiefgarage



7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für die Stadt Amberg und die Stadtwerke Amberg Versorgung GmbH

7.7 An allen Aus- und Zufahrten an der Regensburger Straße herrscht ein Rechtsabbiegegebot. Die nötigen verkehrsrechtlichen Anordnungen, beispielsweise Beschilderungen, müssen erfolgen.

7.8 An allen Aus- und Zufahrten zur Regensburger Straße muss vorwärts ausgefahren werden. Die nötigen verkehrsrechtlichen Anordnungen, beispielsweise Beschilderungen, müssen erfolgen.

7.9 Der bestehende Radweg muss zur Herstellung einer ausreichenden Anfahrtsicht für die Zufahrt von Plangebiet und Tankstelle auf den Radweg in Richtung Norden entlang der Regensburger Straße verlagert werden. Der Rechtsabbiegestreifen wird somit von etwa 58m auf etwa 33m verkürzt.

7.10 Die Aus- und Zufahrt entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze muss mindestens 6,00 m breit sein.

## 8. Grünordnung, Natur und Landschaft



8.1 Zu pflanzen ist einer ähnlichen Anzahl und Sortenzusammensetzung von Hochstamm-Obstbäumen von 12 Apfel- und/oder Birnbäume, Stammumfang mindestens 14/16 cm. Die Lage ist nicht bindend jedoch innerhalb der einzelnen Bauparzelle.



8.2 Pflanzung von Heckensträuchern bestehend aus einheimischen Arten wie Weißdorn, Haselnuss, Schwarzer Holunder, Heckenrose, Heckenkirsche, u. Ä. Die Lage ist nicht bindend jedoch innerhalb der einzelnen Bauparzelle.

8.3 Es sind 12 Vogelnistkästen (Anbringung vorerst an den Pfosten für die Stabilisierung der zu pflanzenden Obstbäume, später dann direkt an den Obstbäumen) für verschiedene Arten herzustellen.

8.4 Jegliche Bepflanzungen dürfen an den Aus- und Zufahrten nicht über eine Höhe von 80cm hinausragen.

## 9. Immissionsschutz

- 9.1 Die im Plan, Maßgeblicher Außenlärmpegel Verkehrs und Gewerbelärm, gekennzeichnete Fassadenseite Nordost des Hauses B ist nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf.  $R'_{w,ges}$  gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Nutzung	Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,ges}$
Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.	III	40 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.		35 dB
Bürräume u.ä.		30 dB

- 9.2 Die im Plan, Maßgeblicher Außenlärmpegel Verkehrs und Gewerbelärm, gekennzeichneten Fassadenseiten Nordwest des Hauses A, Nord und Südost des Hauses C sowie Südost und Nordwest des Hauses D sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf.  $R'_{w,ges}$  gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Nutzung	Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,ges}$
Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.	IV	45 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.		40 dB
Bürräume u.ä.		35 dB

- 9.3 Die im Plan, Maßgeblicher Außenlärmpegel Verkehrs und Gewerbelärm, gekennzeichneten Fassadenseiten Nordost und Südost des Hauses A sowie Nordost des Hauses D sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf.  $R'_{w,ges}$  gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Nutzung	Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,ges}$
Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.	V	50 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.		40 dB
Bürräume u.ä.		40 dB

- 9.4 Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- 9.5 Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.
- 9.6 Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

- 9.7 Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- 9.8 Im Baugenehmigungsverfahren muss die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

## 10. Werbeanlagen

- 10.1 Im Baugebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und in Form von Firmenschildern bis zu einer Größe von 0,6 m<sup>2</sup> unterhalb der Traufe zulässig. Wechsellichtwerbung ist nicht zulässig. Werbebeleuchtung ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht zulässig.

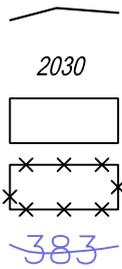
## 11. Einfriedungen

- 11.1 Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,30 Meter zulässig. Diese müssen optisch durchlässig sein oder bepflanzt werden. Zwischen den Grundstücken und an der hinteren Grundstücksgrenze sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 Metern zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind bei allen Einfriedungen Sockel nur in einer Höhe von bis zu 3 cm zulässig. Der Abstand zwischen Geländeoberkante bzw. Sockeloberkante hat mindestens 10 cm zu betragen.
- 11.2 Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1 Meter zulässig.
- 11.3 Jegliche Einfriedungen dürfen an den Aus- und Zufahrten nicht über eine Höhe von 80cm hinausragen.

## 12. Entwässerung

- 12.1 Zur Zustimmung nach der Entwässerungssatzung ist ein entsprechender Nachweis einzureichen, dass maximal 40 Liter / (Sekunde x Hektar) = 40 l / (sec x ha) Regenwasser in das Kanalsystem eingeleitet werden.

## B Hinweise und Empfehlungen



1. Grundstücksgrenze
2. Flurstücksnummer
3. bestehende Gebäude
4. abzubrechende Gebäude
5. Höhenlinien (Bezugsjahr 2000)
6. Auf die entsprechend der Bauvorlagenverordnung ggf. erforderliche Vorlage von Freiflächengestaltungsplänen einschließlich Angaben zu Feuerwehrflächen wird hingewiesen.
7. Auf die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Amberg (Baumschutzverordnung) und die Vorschriften des Art. 48 BayBO zum barrierefreien Bauen wird hingewiesen.
8. Stützmauern müssen auf dem eigenen Grundstück standsicher errichtet werden.
9. 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 kann zur Rückhaltung und zur Grundwasserneubildung breitflächig über bewachsenen Oberboden versickert werden. **Nicht verunreinigtes Regenwasser, insbesondere von Dachflächen sollte nach Möglichkeit in geeigneten Regenwassernutzungsanlagen aufgefangen werden. Gem. § 17 Abs. 6 TrinkwV darf keinerlei feste Verbindung zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein. Diese Anlagen sind gem. § 13 Abs. 4 TrinkwV seitens des Betreibers bei der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) anzuzeigen.**
10. **Eine Kombination von Dachbegrünung mit dem Einsatz von Solarthermie- und/oder Photovoltaikanlagen wird begrüßt.**
11. Fassadenbegrünung:  
Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen werden im Sinne einer Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Baugebietes begrüßt.
12. Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der vorbeiführenden Regensburger Straße ebenso ausgesetzt wie dem Gewerbelärm benachbarter Betriebe. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV und TA Lärm können teilweise überschritten werden. Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten. Dies wird ausdrücklich empfohlen für die westliche Fassadenseite.
14. Es sind keine Altlasten zu erwarten. Aufgrund der Nähe zu einer Tankstelle können Altlasten jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Stadt Amberg zu benachrichtigen.
15. 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.