

# A Festsetzungen

## 1. Grenzen



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)

## 2. Art der baulichen Nutzung



2.1 Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO  
Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig.



2.2 Sondergebiet Photovoltaik gemäß § 11 BauNVO Das Sondergebiet dient der Sicherung der Freiflächenphotovoltaikanlage einschließlich ihrer erforderlichen Nebenanlagen. Zulässig sind Solarmodule mit Schraubankern oder Ramppfählen sowie die für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen (wie Wechselrichter, Übergabestation und ähnliche Technik), Zufahrten, Wartungsflächen und Flächen für die Feuerwehr.



2.3 Sondergebiet Red River Trail Crew Amberg 1968 e.V. Das Sondergebiet dient zur Sicherung des Vereinshauses und dessen Nutzung. Gebäude maximal 1 geschossig

## 3. Maß der baulichen Nutzung

**GRZ**

3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Eine Überschreitung des zulässigen Höchstwertes um 10% nach § 17 Abs. 2 BauNVO ist zulässig. Es muss jedoch sicher gestellt werden, dass mindestens 10% der Grundstücksfläche begrünt und bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Bei einer Überschreitung der GRZ ist zudem pro angefangener 100 m<sup>2</sup> Grundflächenüberschreitung ein standortgerechter Laubbaum der I. und II. Wuchsordnung 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft sicher zu stellen.

3.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sind zu mindestens 50 % in den Obergeschossen zu errichten.

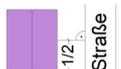


3.3 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Hier: Sanierte Altlast  
Traufhöhe max 12 m Firsthöhe max 15m Baumassenzahl max 9,0

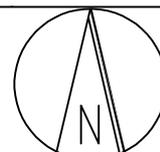


3.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

FH max. ü. OK-FFB



3.5 20 m beträgt die maximal zulässige Firsthöhe / Attikahöhe über der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss, diese darf nicht mehr als 0,5 m über Straßenoberkante liegen. Es ist die Straßenoberkante



heranzuziehen, von der aus das Baugrundstück fahrtechnisch erschlossen wird. Gemessen wird von der Erschließungsstraße im rechten Winkel bis zur Mitte des Gebäudes (siehe Grafik). Für Schornsteine und Anlagen, die entsprechend immissionsschutzrechtlicher Vorgaben errichtet werden müssen oder produktionstechnisch erforderlich sind, gelten keine Höhenbegrenzungen. Bei Gebäuden, die vom Rand des Gewerbebetriebs sichtbar sind, sind die dorthin ausgerichteten Fassaden ab einer Höhe von 15 Metern zur optischen Einfügung mit Holzlatten zu verkleiden, oder einfarbig, matt, in gedeckten, dunklen Braun-, Blau-, Grün- oder Grautönen zu gestalten. Ausnahmsweise können Gebäudehöhen bis 25m zugelassen werden, sofern über eine Sichtbarkeitsanalyse eine Verträglichkeit nachgewiesen werden kann.

#### 4. Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand; es sind Gebäudelängen über 50 Meter zulässig

4.2 Baugrenze

#### 5. Abstandsflächen

5.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

#### 6. Dächer und PV-Anlagen

6.1 Zulässig sind sämtliche Dachformen.

Dachaufbauten dürfen jedoch 2 m in der Höhe ab Oberkante Dachhaut nicht überschreiten und eine Flächenausdehnung von maximal 20 % der Gebäudegrundfläche betragen. Bei der Flächenausdehnung sind Innenbelichtungselemente nicht mit einzurechnen.

6.2 Garagen sind dauerhaft extensiv mit lebenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt nicht für das oberste Geschoss eines Parkdeckes.

6.3 PV-Anlagen sind zwingend auf mindestens 30 % der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren. Für Gebäude mit gewerblicher oder industrieller Nutzung kann alternativ eine Dachbegrünung auf mindestens 80 % der Dachfläche errichtet werden.

6.4 *Bei Satteldächern gilt:*

- Aufständereien sind bei Satteldächern nicht erlaubt.
- Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Dachkante von 1 m einhalten. Dies gilt nicht für Anlagen die eine geringere Höhe als 15 cm aufweisen, gemessen von OK Dach zur OK PV-Anlage.
- Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen dürfen bis zur Dachkante reichen.

*Bei Flachdächern gilt:*

- Aufständereien von Photovoltaikanlagen dürfen maximal einen Winkel von 15 Grad und Sonnenkollektoren einen Winkel von 40 Grad aufweisen (gemessen zur Horizontalen).



- Aufständereien und Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Dachkante von mindestens 1 m einhalten. Dies gilt nicht bei Gebäuden mit einer Attika und bei Anlagen die eine geringere Höhe als 15 cm aufweisen, gemessen von OK Dach zur OK PV-Anlage.

- Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen, dürfen bis zur Dachkante reichen.

*Bei Pultdächern gilt:*

- Aufständereien von Photovoltaikanlagen dürfen maximal einen Winkel von 15 Grad und Sonnenkollektoren einen Winkel von 40 Grad aufweisen (gemessen zur Horizontalen).

- Aufständereien und Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Dachkante von mindestens 1 m einhalten. Dies gilt nicht für Anlagen die eine geringere Höhe als 15 cm aufweisen, gemessen von OK Dach zur OK PV-Anlage.

- vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen, dürfen bis zur Dachkante reichen.

- Der Neigungsverlauf bei Aufständereien muss dem Verlauf der Dachneigung entsprechen und darf nicht gegenläufig zur Dachneigung sein.

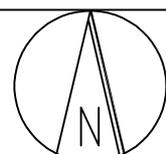
## 7. Werbeanlagen

7.1 Im Baugebiet sind Werbeanlagen an Gebäuden nur am Ort der Leistung und unterhalb der Traufe zulässig. Werbepylonen dürfen maximale 6 Meter hoch und 4 m<sup>2</sup> pro Seite aber insgesamt nicht mehr als 8 m<sup>2</sup> aufweisen. Werbetafeln sind bis maximal 4 Meter x 3 Meter zulässig. Es ist maximal 1 Werbetafel pro Betrieb zulässig. Wechsellichtwerbung ist nicht zulässig. Beleuchtung aller Art ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht zulässig. Alle Werbeanlagen sind an der jeweiligen Erschließungsstraße mit mindestens 50 cm Abstand zur Straßenkante und 3 m zur Nachbargrenze zu errichten.

7.2 Es sind pro angefangene 100 m Grundstücklänge zum öffentlichen Straßenraum hin jeweils eine Gruppe von 3 - 5 Fahnenmasten zulässig. Sie haben mit der maximalen Ausladung mindestens 50 cm Abstand zur Straßenkante und 3 m zur Nachbargrenze einzuhalten Die Fahnenmasten dürfen maximal 8 m hoch sein.

## 8. Einfriedungen

8.1 Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,30 Meter zulässig. Ausnahmsweise können auf Grund der Betriebssicherheit Zäune von bis zu 2m Höhe zugelassen werden, die Eingrünung hat dann zwischen Straße und Zaun zu erfolgen. 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 5 cm zulässig. Der Abstand zwischen Geländeoberkante bzw. Sockeloberkante und Zaun hat mindestens 10 cm zu betragen.



## 9. Verkehrsflächen



9.1 Straßenverkehrsflächen mit hinweislicher Darstellung von Fahrbahn (F), Gehweg (G) und Geh- und Radweg (G/R) sowie Straßenbegleitgrün



9.2 Feld- und Waldweg



9.3 Straßenbegrenzungslinie

## 10. Garagen, Carpots und Stellplätze

10.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg (bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 16 vom 04. August 2017).

10.2 Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen, z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder versickerungsfähigen Beton-drainsteinen, auszuführen. Dies gilt nicht, wenn wasserrechtliche Vorschriften dem entgegenstehen (siehe Festsetzung 12.15 Hinweise zum Wasserrecht und zur Wasserwirtschaft).

## 11. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung und Führung von Leitungen



11.1 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung



11.1 Umformerstation - Elektrizität



11.1 Drucksteigerungsanlage - Wasser



11.1 Gasreglerstation



11.1 Hebewerk - Abwasser

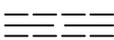
RÜB

11.1 Regenüberlaufbecken/ Sickerwassersammeleinrichtung privat



RBB

11.1 Regenrückhalte- Regenüberlaufbecken öffentlich

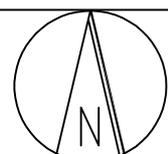


11.2 Fernglasleitung mit Schutzstreifen 10m, Fläche mit Geh- Fahrt- und Leitungsrechten belegt

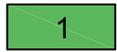


11.3 Wasserleitung mit Schutzstreifen 8m, Fläche mit Geh- Fahrt- und Leitungsrechten belegt

11.4 Zum Schutz des Ortsbildes ist es nicht zulässig, Versorgungsleitungen oberirdisch zu führen.



## 12. Grünordnung, Natur und Landschaft



12.1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Außen- und Zufahrtsbereich Deponie/ Photovoltaik Zulässig sind sämtliche Bauten, die im Zusammenhang der Deponie und der Deponieüberwachung stehen



12.2 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: "Red River Trail Crew Amberg 1968 e.V." Zulässig sind Feuerstellen und Nebenanlagen bis 20 qm und einer Höhe von bis zu 5m



12.3 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Abwasser Deponie und SO Photovoltaik



12.4 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Sichtschutzwall bepflanzt (Pflanzenauswahl Pflanzliste Sträucher)-> 12.11, durchschnittliche Höhe 2m



12.5 Flächen für die Landwirtschaft



12.6 Flächen für Wald



12.7 Sichtschutzhecke dreireihig gepflanzt, Tiefe 7,0 - 10,0 m (schmale Signatur, Pflanzenauswahl aus Pflanzliste Sträucher) bzw. 18,0-20,0 m (breite Signatur, Pflanzenauswahl aus Pflanzliste Baumarten und Sträucher) -> 12.11



12.8 Ausbildung eines neuen Waldsaumes mit Heckenstrukturen Tiefe mindestens 20m (Pflanzenauswahl aus Pflanzliste Baumarten und Sträucher)

12.9 Für je 10 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm zu pflanzen.

12.10 Als Eingrünung ist zum Straßenraum auf 60% der anliegenden Länge eine 2-reihige Hecke anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, diese ist mit 3 Laubbäumen (aus der Pflanzliste Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm) pro angefangenen 100m Straßenkante zu ergänzen.

### 12.11 Pflanzenartenliste

Bäume für raumgliedernde Pflanzungen entlang von Wegen und Straßen und im Bereich von Stellplätzen:

Acer platanoides - Spitzahorn, Carpinus betulus - Hainbuche,

Fraxinus excelsior - Gemeine Esche, Quercus robur - Stieleiche

Pflanzengrößen: Hochstamm, 3 - 4 x verschult, Höhe 250-350 cm, Stammumfang 18-20 cm

Sonstige Anpflanzungen:

- Großkrönige Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides - Spitzahorn, Betula pendula- Birke,

Fraxinus excelsior - Gemeine Esche, Quercus robur - Stieleiche

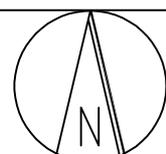
Tilia cordata - Winterlinde

Pflanzgrößen: Heister, 2 x verschult, Höhe 200 -250 cm

- Kleinkronige Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre - Feldahorn, Alnus glutinosa - Schwarzerle

Carpinus betulus - Hainbuche, Prunus avium - Vogelkirsche

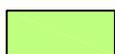


- Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
Pflanzengrößen: Heister, 2 x verschult, Höhe 200 - 250 cm
- Sträucher
- Corylus avellane - Hasel, Crataegus monogyna - Weißdorn,  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen,  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Prunus padus - Traubenkirsche  
Rhamnus frangula - Faulbaum, Rosa canina - Heckenrose  
Salix aurita - Öhrchenweide, Salix caprae - Salweide  
Pflanzengrößen: Sträucher, 2 x verschult, Höhe 80 - 100 cm

12.12 **Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB: ERFOLGT ALS FESTSETZUNG ERST ZUM AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

Den Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken wird eine Ausgleichsfläche von ..... m<sup>2</sup>, den Eingriffen auf den Straßenverkehrsflächen (Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB) wird eine Ausgleichsfläche von ..... m<sup>2</sup> und den Eingriffen auf den überörtlichen Verkehrsflächen wird eine Ausgleichsfläche von ..... m<sup>2</sup> auf dem Flurstück ....., Gemarkung ....., zugeordnet. Entwicklungsziel: Entwicklung...

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



12.13 Spontanvegetationsfläche (Pflegetmaßnahmen in Abständen von 3-5 Jahren mähen und entbuschen)

12.14 Bodenschutz, Wasserhaushalt:

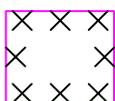
- Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Stellplätze sind mit Wasserdurchlässigen Bodenbelägen, z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder versickerungsfähigen Betondrainsteinen, auszuführen. Dies gilt nicht, wenn wasserrechtliche Vorschriften dem entgegenstehen (siehe Hinweise zum Wasserrecht und zur Wasserwirtschaft).

**13. Denkmalschutz**

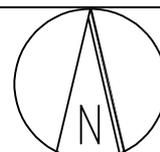
- Bo 13.1 Bodendenkmal ( Vorgeschichtlicher Bestattungsplatz mit mindestens einem Grabhügel) nach § 9 Abs. 6 BauGB

**14. Flächen mit Nutzungsrechten, Immissionsschutz, Schutzflächen, Altlastenflächen**

- 14.1 Geräuschkontingent Festsetzung von Lärmkontingenten entsprechend den Vorgaben der Lärmschutzgutachten (Feingliederung der Art der Nutzung entsprechend § 1 Abs. 4 BauNVO) ERFOLGT ALS FESTSETZUNG ERST ZUM AUSLEGUNGSBESCHLUSS



- 14.3 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Ehemalige Hausmülldeponie; Fläche mit Geh- Fahrt- und Leitungsrechten belegt



## B Hinweise und Empfehlungen



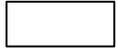
1. Untersuchte mögliche Erweiterungsfläche Industriegebiet Nord



2. Grundstücksgrenze

2030

3. Flurstücksnummer



4. bestehende Gebäude

H

5. Bushaltestelle ÖPNV



6. Höhenlinien (Bezugsjahr 2000)

7. Auf die entsprechend der Bauvorlagenverordnung ggf. erforderliche Vorlage von Freiflächengestaltungsplänen einschließlich Angaben zu Feuerwehrflächen wird hingewiesen.

8. Auf die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Amberg (Baumschutzverordnung) und die Vorschriften des Art. 48 BayBO zum barrierefreien Bauen wird hingewiesen.

9. Stützmauern müssen auf dem eigenen Grundstück standsicher errichtet werden.

10. Aufgrund der Historie und des bereits festgestellten Bodendenkmals ist bei Baumaßnahmen mit historischen Bodenanlagen gerade im Bereich nördlich des Bodendenkmals zu rechnen. Bei Funden ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes erforderlich. Um Verzögerung der Baumaßnahmen durch erforderliche Ausgrabungen zu vermeiden, wird eine frühzeitige Rücksprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde empfohlen.

11. Verzögerung des Regenwasserabflusses, Versickerung:

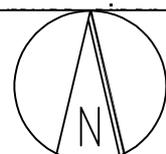
Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses werden gestalterische Maßnahmen, wie z.B. raue Beläge oder Mulden im Gelände und Dachbegrünungen empfohlen. Nicht verunreinigtes Regenwasser kann zur Rückhaltung und zur Grundwasserneubildung breitflächig über bewachsenen Oberboden versickert werden.

Bei stark frequentierten Pkw-Parkplätzen ist eine starke Verschmutzung der Oberflächenwässer zu erwarten, welche nach qualitativer Beurteilung des Oberflächenabflusses nach dem Merkblatt DWA DVWK M-153 u. U. behandlungsbedürftig sein können.

Niederschlagswasser von stark belasteten Flächen, wie z. B. gewerblich, intensiv genutzte Flächen und Fahrwege mit einem erheblichen Fahrbetrieb, welches nicht erlaubnisfrei versickert werden darf, ist nach dem LfU-Merkblatt 4.4/22 einer Kläranlage zuzuführen. Es kann beträchtliche Stofffrachten an Schwermetallen und Kohlenwasserstoffen enthalten.

Ist eine Ableitung zu einer Kläranlage nicht möglich, sind vor einer eventuellen Versickerung weitergehende Behandlungsmaßnahmen erforderlich.

Niederschlagswasser von Flächen, auf denen regelmäßig wassergefährdende



Stoffe gelagert, abgelagert, abgefüllt oder umgeschlagen werden, muss einer Kläranlage zugeführt werden.

Bei Gewerbeflächen ist bei einer Einleitung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Bay. Wassergesetz zu beantragen

Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen im Regenwasserabfluss von kupfer-, zink-, bleigedeckten Dächern dürfen zur Dacheindeckung nur beschichtete Blechdächer verwendet werden (§ 15 Abs. 1 der Entwässerungssatzung der Stadt Amberg). Eine Kombination von Blechdach und Dachbegrünung reduziert außerdem den Schadstoffabtrag, sowie Dachaufheizungen. Darüber hinaus verlängern Dachbegrünungen die Haltbarkeit dieser Dacheindeckungen. Regenwasser kann, auch von begrünten Dächern, gesammelt und mindestens zur Außenanlagenbewässerung genutzt werden. Empfohlen werden weitere Brauchwassernutzungen zur Trinkwassereinsparung.

Zuständig und Ansprechpartner für die wasserrechtlichen Vorschriften ist die Wasserrechtsbehörde und für die Entwässerungssatzung das Tiefbauamt der Stadt Amberg

- 12. Entwässerung:  
Südlich /östlich dieser Grenze ist keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen.
13. Fassadenbegrünung:  
Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen werden im Sinne einer Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Baugebietes begrüßt.
14. Zur Herstellung eines nachhaltigen, pflanzengerechten Baumstandortes sollte die Pflanzung nach den "Empfehlungen für Baum- pflanzungen, Teil 2" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in der Pflanzengrubenbauweise 2 erfolgen.
-  15. Umgrenzung von Biotopen nach dem Arten und Biotopschutzprogramm

