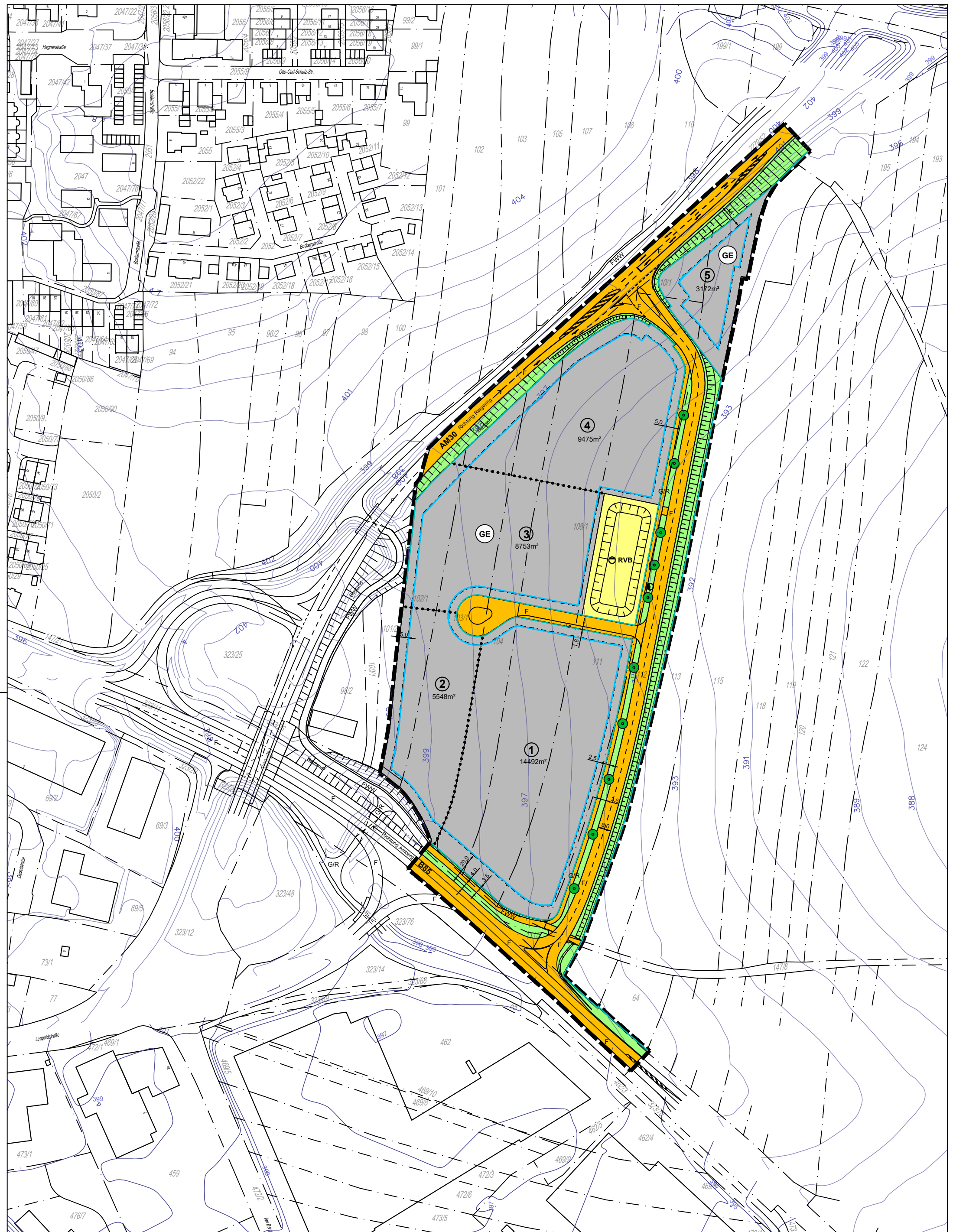


A Festsetzungen

1. Grenzen



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



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

2. Art und Maß der baulichen Nutzung



2.1 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.2 Einzelhandelsnutzung

Es sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, jedoch sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche branchentypische zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

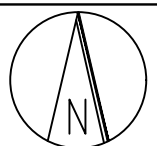
2.3 Für Handwerksbetriebe ist der Verkauf von branchentypischen innenstadt-relevanten Sortimenten auf eine Verkaufsfläche von max. 150 m² zulässig.

2.4 Für die Festsetzung von Einzelhandelssortimenten ist nachfolgende Sortimentsliste anzuwenden.

1) ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

a) Innenstadtrelevante Sortimente

- Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Computer
- Unterhaltungselektronik (braune Ware)
- Spielwaren
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe
- Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche / Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Schuhe
- Leder- und Kürschnerwaren, Galanteriewaren
- Sportartikel
- Nähmaschinen
- Foto, Fotozubehör
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, einschließlich Elektrogeräte für den Hausgebrauch (weiße Ware), Silberwaren, Devotionalien
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse, feinmech. Erzeugnisse
- Uhren, Schmuck
- Briefmarken
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel
- Musikinstrumente, Musikalien
- Waffen, Jagd- und Angelbedarf
- Elektrogroßgeräte für den Hausbedarf (weiße Ware)
- Baby- und Kinderartikel (großformatig)
- Campingartikel



b) Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Naturkost
- Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
- Blumen
- Zeitschriften, Zeitungen

2) NICHT-ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung, -pflegemittel
- Leuchten
- Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder)
- Möbel, Küchenmöbel
- Teppiche, Bodenbeläge
- Bau- und Heimwerkerbedarf (Baustoffe, Bauelemente, Bad- und Sanitäreinrichtungen, Installationsbedarf, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke)
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrzeugteile, Reifen
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Holz- u. Holzmaterialien, Kohle

GRZ

- 2.5 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,8 betragen.
- 2.6 Eine Überschreitung des Orientierungswertes um 10 % nach § 17 BauNVO ist zulässig. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass mindestens 10 % der Grundstücksfläche begrünt und bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Bei einer Überschreitung der GRZ ist pro angefangener 100 m² Grundflächenüberschreitung ein standortgerechter Baum I. und II. Wuchsordnung mit einem Stammumfang von min. 18-20 cm zu pflanzen.
- 2.7 Die maximale Traufhöhe / Attikahöhe beträgt 11,00 m über OK Verbindungsstraße B 85 / AM 30. Gemessen wird von der Erschließungsstraße im rechten Winkel bis zur Mitte des Gebäudes. Für Schornsteine und Anlagen, die entsprechend immissionsschutzrechtlicher Vorgaben errichtet werden müssen oder produktionstechnisch erforderlich sind, gelten keine Höhenbegrenzungen.
- 2.8 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sind zu mindestens 50 % im zweiten Obergeschoss zu errichten.

3. Baugrenzen

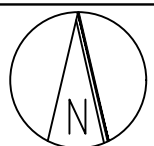
- 3.1 Baugrenze

4. Abstandsflächen

- 4.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

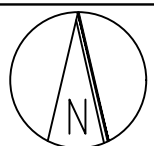
5. Richtung der Außenwände

- 5.1 Die Richtung der straßenseitigen Außenwände auf den Bauparzellen 1 - 4 sind parallel zur Verbindungsstraße B 85/AM 30 oder zur Stichstraße auszurichten. Eine Abweichung bis zu 10 ° zum Straßenverlauf ist zulässig.



6. Dächer und PV-Anlagen

- 6.1 Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für das oberste Geschoss eines Parkdecks.
- 6.2 PV-Anlagen sind zwingend auf mindestens 60 % der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren. Alternativ zu den PV-Anlagen kann eine Dachbegrünung auf mindestens 80 % der Dachfläche errichtet werden.
- 6.3 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.
- 6.4 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 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.
- 6.5 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 nur unterhalb der Traufe zulässig. Werbetafel dürfen maximal 8 Meter hoch und 4 m² pro Seite aber insgesamt nicht mehr als 8 m² aufweisen. Werbetafel 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 der Verbindungsstraße B 85 / AM 30 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. Öffentliche Verkehrsflächen



8.1 Straßenbegrenzungslinie



8.2 Straßenverkehrsflächen



8.3 Straßenbegleitgrün

F

8.4 Fahrbahn. Die Darstellung ist hinweislich und kann abweichen.

G

8.5 Gehweg. Die Darstellung ist hinweislich und kann abweichen.

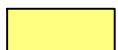
G/R

8.6 Geh- und Radweg. Die Darstellung ist hinweislich und kann abweichen.

FWW

8.7 Feld- und Waldweg. Die Darstellung ist hinweislich und kann abweichen.

9. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen



9.1 Flächen für die Abwasserbeseitigung und Elektrizität

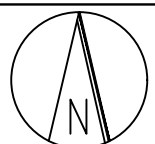


9.2 Elektrizität (Trafostation). Die Lage innerhalb der Grünfläche kann abweichen.



9.3 Regenwasserversickerungsbecken

9.4 Telekommunikationsleitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu führen.



10. Grünordnung, Natur und Landschaft

10.1 Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB:

Den Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken wird eine Ausgleichsfläche von 1.787 m² auf Flst. 517 (Teilfläche TF), von 1.936 m² auf Flst. 518 (TF) und 2.590 m² auf Flst. 938 (TF), alle der Gemarkung Winkl, zugeordnet. Den Eingriffen auf den Straßenverkehrsflächen wird eine Ausgleichsfläche von 2.362 m² auf Flst. 938 (TF) der Gemarkung Winkl zugeordnet.

Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland

Die Bilanzierung des Eingriffs, die graphische Darstellung der Sammelausgleichsflächen mit Flächenabgrenzung und Beschreibung der Einzelmaßnahmen ist im Umweltbericht aufgeführt.



10.2 zu pflanzende Laubbäume, Baumart: Populus nigra 'Italica', Alleebäume (AL) mit einem STU von 18/20

Die Lage der Bäume ist nicht bindend, jedoch die Anzahl der Bäume.

10.3 Bodenschutz, Wasserhaushalt:

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

10.4 Auf den Gewerbeflächen ist je 10 Kfz-Stellplätzen ein Laubbaum zu pflanzen. Als Pflanzqualität werden Alleebäume (AL) mit einem STU von 18/20 vorgeschrieben.

Zur Herstellung eines nachhaltigen, pflanzengerechten Baumstandortes hat die Pflanzung nach den "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in der Pflanzengrubenbauweise 2 zu erfolgen.

10.5 Bei der Auswahl von Bäumen und Hecken sind bei mindestens 70 % der Pflanzen heimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

11. Immissionsschutz

11.1 1. Geräuschkontingent

- 1.1 Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} einschließlich des Zusatzkontingents $L_{EK,zus}$ nicht überschreiten.



Fläche	Emissionskontingent L_{EK} dB(A)/m ²		Zusatzkontingent Tag/Nacht $L_{EK,zus}$ dB(A)/m ² im Richtungssektor						
			A 4° - 12°	B 12° - 74°	C 74° - 209°	D 209° - 304°	E 304° - 314°	F 314° - 350°	G 350° - 4°
	Tag	Nacht							
GE 1	59	44	8	15	9	4	0	2	4
GE 2	58	43	8	15	9	4	0	2	4
GE 3	60	45	8	15	9	4	0	2	4
GE 4	62	47	8	15	9	4	0	2	4
GE 5	64	49	8	15	9	4	0	2	4

1.2 Der Bezugspunkt der Richtungssektoren A bis G hat die Koordinate $X = 709402.631$ und $Y = 5479813.949$ im UTM-Koordinatensystem ($X = 4492008.64$ und $Y = 5477557.06$ im Gauß-Krüger-Koordinatensystem). Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geografischen Norden.

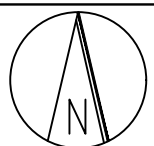
1.3 An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Sondergebieten muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm:1998 von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird, bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm:1998 ist.

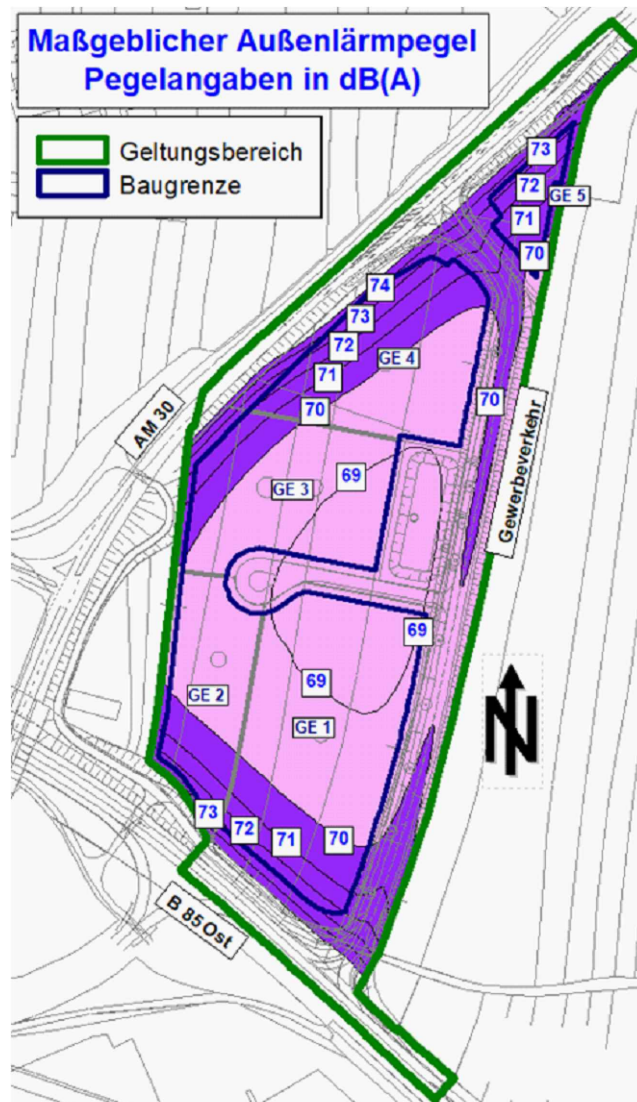
2. Baulicher Schallschutz

2.1 Büros und schutzbedürftige Arbeitsräume sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

2.2 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a mindestens folgendes Gesamtschalldämm-Maß, jedoch mindestens $R'_{w,ges}$ 30 dB, erreichen:

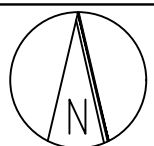
- für Büroräume und Ähnliches $R'_{w,ges} = L_a - 35$ dB





11.2 Hinweise

- Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent plus Zusatzkontingent verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.
- Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb von Gewerbegebieten zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte „j“ im Richtungssektor „k“, $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.



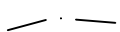
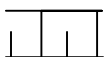
- Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
- Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.
- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

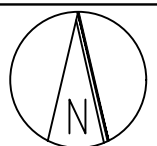
12. Schutzflächen

12.1 Entlang des nächstgelegenen Fahrbahnrandes zur Bundesstraße ist eine Anbauverbotszone von 20 m nach § 9 Bundesfernstraßengesetz einzuhalten. Diese Anbauverbotszone ist von Hochbauten und Werbeanlagen freizuhalten. Hinweis: Die Anbauverbotszone fällt an der B 85 mit der Baugrenze zusammen.

Entlang des nächstgelegenen Fahrbahnrandes zur AM 30 ist eine Anbauverbotszone von 15 m nach Art. 23 Bay. Straßen- und Wegegesetz einzuhalten. Diese Anbauverbotszone ist von Hochbauten und Werbeanlagen freizuhalten.

B Hinweise und Empfehlungen

- | | |
|---|-------------------------------------|
|  | 1. Grundstücksgrenze |
|  | 2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze |
| 103/1 | 3. Flurstücksnummer |
|  | 4. Bauparzellennummer |
| 401 | 5. Höhenlinien |
|  | 6. Böschungen |



7. **DIN-Normen und Empfehlungen:**

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und Empfehlungen 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.

8. **Photovoltaikanlagen:**

Photovoltaikanlagen erzeugen über 30 Jahre umweltfreundlichen Strom und finanzieren sich durch Stromeigennutzung sowie über die Vergütung des Überschussstroms selbst. Es ist zudem eine ansprechende Rendite zu erwarten. Der Solarenergie-Förderverein Infostelle Amberg/Amberg-Sulzbach e.V. (www.solarverein-amberg.de) bietet eine firmenneutrale Beratung durch Infoblätter und Infoveranstaltungen an.

9. **Herstellung von nachhaltigen und pflanzengerechten Baumstandorten:**

Zur Herstellung eines nachhaltigen, pflanzengerechten Baumstandortes sollte die Pflanzung nach den Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in der Pflanzengrubenbauweise 2 erfolgen.

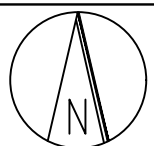
10. **Einleitungsbeschränkung Niederschlagswasser:**

Entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Amberg legt das Tiefbauamt die zulässige Einleitungsmenge aus den Baugrundstücken fest. Es darf demnach nur die Niederschlagswassermenge von 100 l/s bezogen auf ein ha und multipliziert mit der festgesetzten GRZ in die Kanalisation eingeleitet werden. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Tiefbauamt wird empfohlen.

11. **Wasserrecht:**

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 und möglichst genutzt (Toilettenspülung, etc.) 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. Bei geeigneten Bodenverhältnissen sollte Niederschlagswasser i.V.m. RNA auf dem eigenen Grundstück möglichst breitflächig unter Nutzung der belebten Bodenzone versickert oder gedrosselt abgeleitet werden.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers im zentralen Versickerungsbecken wurde eine gehobenen wasserrechtlichen Erlaubnis erteilt. Entsprechend der Erlaubnis ist das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser auf den einzelnen Parzellen des Gewerbegebietes - nach einer quantitativen und qualitativen Beurteilung - vor Einleitung in das zentrale Versickerungsbecken dezentralen Regenwasserbehandlungsanlagen



(Absetzbecken, Sedimentationsanlagen) auf dem Baugrundstücken zuzuführen. Die Behandlungsanlagen sind vor Baubeginn mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abzustimmen und dem Amt für Ordnung und Umwelt der Stadt Amberg anzuzeigen.

12. **Stellplatzsatzung**

Für die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Amberg zu beachten

13. **Baumschutzverordnung**

Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Amberg in der jeweils aktuellen Fassung.

14. **Bombenblindgänger**

Das Baugebiet Bergsteig wurde Ende des Zweiten Weltkriegs bombardiert. Im Planbereich sind drei Bombendetonationen auf dem Luftbild von 1945 erkennbar. Deshalb wird auf mögliche Bombenblindgänger im Baugebiet aus Kriegszeiten vorsorglich hingewiesen. Dies ist bei Erdarbeiten jeglicher Art zu berücksichtigen. Eine Rücksprache mit der Bodenschutzbehörde der Stadt Amberg vor Beginn der Maßnahme wird empfohlen.

15. **Kanalherstellungsbeiträge**

Für die Baugrundstücke können noch Kanalherstellungsbeiträge durch Bescheid erhoben werden.

16. **Löschwasserversorgung**

Bei der Löschwasserversorgung (Annahme Grundschatz 192 m³/h) kann nicht gewährleistet werden, dass der gesamte Grundschatz (192m³/h) aus dem Leitungsnetz gedeckt werden kann. Je nach Bauvorhaben ist eine zusätzliche Bevorratung in Form eines Löschwasserbeckens auf dem Baugrundstücken notwendig. Ansprechpartner sind die Stadtwerke Amberg.

