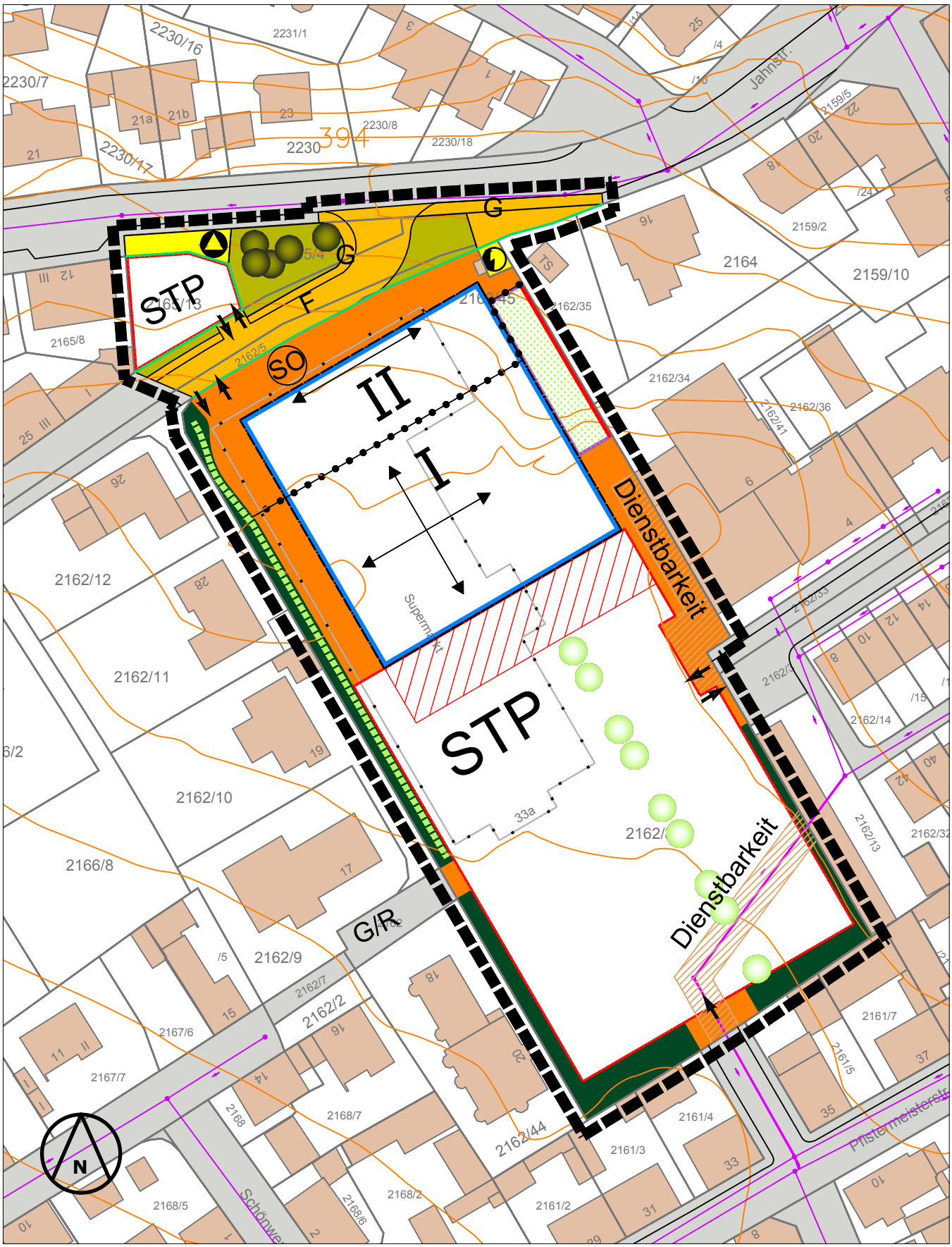
Bebauungsplanentwurf Amberg 110 "Sondergebiet Pfistermeisterstraße"
Fassung vom 17.09.2014, M 1:1000



Bebauungsplanentwurf Amberg 110 "Sondergebiet Pfistermeisterstraße"
Fassung vom 17.09.2014, M 1:1000

A Festsetzungen

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 6 BauGB, §§ 1,6, 4, 16 - 20, 22 BauNVO, Art. 2 Abs. 7 BayBO)

SO

2.1 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach §11 Abs.3 Nr.2 BauNVO; weitere Nutzungen siehe Punkt 2.6 der Textfestsetzungen.

2.2 Abgrenzung von unterschiedlicher Art oder Maß der Nutzung

I

2.3 1 oberirdisches Geschoss zulässig (Erdgeschoss)

II

2.4 Maximal 2 oberirdische Geschosse zulässig (Erdgeschoss und Obergeschoss)

2.5 Im Erdgeschoss (Bereiche I und II) sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Naturkost

Flächenbeschränkt auf maximal 200 m² Verkaufsfläche je Sortiment sind zulässig:

- Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
- Blumen
- Zeitschriften, Zeitungen
- Tiernahrung, Tierpflegemittel

Die Summe der Verkaufsflächen darf im gesamten Geltungsbereich maximal 1900 m² betragen. Es dürfen maximal 4 Ladeneinheiten bestehen.

Außerdem ist zulässig:

- Gastronomische Nutzung, flächenbeschränkt bis maximal 100 m²

2.6 Auf einer Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 150 m² je Ladeneinheit, gelten die Sortimentsbeschränkungen nicht für Randsortimente

2.7 Im Obergeschoss (Bereich II) sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Bürofläche
- Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaften)
- Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2.8 Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.9 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

2.10 Die Obergrenzen des § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl durch Stellplatzflächen dürfen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn die Überschreitungen im Flächenverhältnis 1:1 durch extensive Dachbegrünung ausgeglichen werden. Die Dachbegrünung ist nach den aktuellen

Bebauungsplanentwurf Amberg 110 "Sondergebiet Pfistermeisterstraße" Fassung vom 17.09.2014, M 1:1000

Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. mindestens in der Qualität Sedum-Gras-Kraut auszuführen.

2.11 Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4.

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze für Hauptgebäude

3.2 Richtung der Außenwände und/oder der Firstrichtung von Hauptgebäuden. Untergeordnete Anbauten mit anderer Firstrichtung sind zulässig.

3.3 Baufenster für Nebengebäude im Anlieferungsbereich mit Baulinie an der Grenze

3.4 An der Südwestfassade darf die Baugrenze durch Vordächer bis zu einer Tiefe von maximal 3,5 Metern überschritten werden.

4. Baugestaltung, Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

4.1 Das Hauptgebäude soll eine einheitliche Fassadengestaltung mit wenig verschiedenen Elementen erhalten. Anbauten sind durch Oberflächengestaltung, Farbe und Struktur vom Hauptbaukörper abzusetzen.

4.2 Dachausbildung: Zulässig sind Flachdächer, im Bereich der 2-Geschossigkeit ist auch ein Pultdach mit max. 10° Neigung zulässig.
Für Nebengebäude im Stellplatzbereich nach Punkt 5.5 der Textfestsetzungen sind auch andere Dachformen zulässig.

4.3 Dacheindeckungen sind in zurückhaltender Farbgestaltung (nicht glänzend) auszuführen. Bei Blecheindeckungen ist zu beachten, dass diese in beschichteter Ausführung erfolgen, da es ansonsten zu Metallbelastungen im abfließenden Niederschlagswasser kommen kann.

4.4 Werbeanlagen sind nur unter dem Dachabschluss (unterhalb der Attika) zulässig.
An der Haupteingangsfassade ist zulässig:
- Schriftflächen bis zu einer Gesamtfläche von maximal 15 m²
- Schrifthöhe maximal 75 cm
- Sonstige Werbeflächen maximal 15 m²

An den sonstigen Fassaden sind zusammengefasst zulässig:
- Werbeflächen insgesamt maximal 25 m², maximal jedoch 20 m² an einer Fassade

Je Zufahrtsbereich sind Schilder mit maximal 3,00 Metern Höhe und maximal 1,5 Metern Breite zulässig.
Werbung mit Wechsellicht ist unzulässig.

4.5 Die Grenzbebauung an der Nordostgrenze nach Punkt 3.3 ist unabhängig von der GRZ mit extensiver Dachbegrünung nach den aktuellen Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. mindestens in der Qualität Sedum-Gras-Kraut auszuführen.

Bebauungsplanentwurf Amberg 110 "Sondergebiet Pfistermeisterstraße" Fassung vom 17.09.2014, M 1:1000

5. Stellplätze, Nebenanlagen und freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 , Nr. 10 und Nr. 22 BauGB)

5.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

5.2 Im schraffierten Bereich sind Fahrradstellplätze unterzubringen. Es sind mindestens 15 Fahrradstellplätze zu errichten.

5.3 Festgesetzte Grundstückszufahrten mit Richtungsangabe, die Richtungsangabe kann bei Notwendigkeit durch die zuständige Verkehrsbehörde geändert werden.

5.4 Stellplatzflächen in weniger frequentierten Randbereichen (mindestens 20% der Stellplätze) sind wasserdurchlässig zu befestigen.

5.5 Nebengebäude sind auf den Stellplatzflächen bis zu einer Größe von maximal 20 m² und einer maximalen Firsthöhe von 3,5 Metern zulässig

5.6 Außerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Stellplatzflächen sind noch maximal 4 weitere Stellplätze für Kraftfahrzeuge zulässig. Auf einen Ausgleich der GRZ (siehe 2.10) ist zu achten.

6. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO)

6.1 Einfriedungen sind mit einer Maximalhöhe von 2,00 Meter zulässig. Sockel sind nur in Form notwendiger Stützmauern zulässig.

7. Flächen für Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Nrn. 12, 13 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Verlauf des bestehenden Mischwasserkanals. Der Kanal darf -auch während der Baumassnahmen- in Lage und Funktionsweise nicht beeinträchtigt werden.

7.2 Trafostation

8. Höhen (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 und Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO)

8.1 Die Höhe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (Geschoss 1) darf 389,70 Meter über Normal Null nicht überschreiten. Die genaue Höhenlage der Oberkante Erdgeschossfußboden wird bei der Höhenfestlegung bzw. Absteckung grundsätzlich durch die Stadt Amberg festgelegt.

8.2 Die zulässige Wandhöhe im südlichen Nutzungsbereich des Baufensters (1 Geschoss) beträgt maximal 7 Meter, die maximal zulässige Firsthöhe 10 Meter. Für untergeordnete Gebäudeteile bis 15% der Gesamtgrundfläche dieses Bereichs ist eine Höhe bis zu der Maximalhöhe von 10 Metern zulässig. Die zulässige Wandhöhe im nördlichen Nutzungsbereich des Baufensters (2 Geschosse) beträgt 10 Meter.
Die Wandhöhe ist für beide Nutzungsbereiche (1 Geschoss und 2 Geschosse) bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss im 1-geschossigen Bereich.

8.3 Die maximale Höhe der Grenzbebauung darf die bestehende Geländeoberfläche der benachbarten Grundstücke (Flurstücksnummer 2162/ 34 und 2162/ 35) um maximal 2,80 Meter überschreiten, Bezugshöhe ist die Geländeoberfläche in den Nachbargrundstücken.

Bebauungsplanentwurf Amberg 110 "Sondergebiet Pfistermeisterstraße" Fassung vom 17.09.2014, M 1:1000

8.4 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,80 Metern zulässig. Stützmauern mit einer Ansichtshöhe von über 1,5 Metern sind mittels Kletterpflanzen zu begrünen. Geländeveränderungen sind im Schnitt und in den Ansichtszeichnungen zusammen mit dem natürlichen und ausgemittelten Gelände darzustellen.

9. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.1 Verkehrsflächen

9.2 Strassenbegrenzungslinie

F 9.3 Fahrbahn

G 9.4 Gehweg

9.5 Straßenbegleitgrün

9.6 Straßenbegleitgrün mit raumprägender Bepflanzung

10. Grünordnung (§ 9 Abs. 1, Nrn. 20, 25 BauGB)

10.1 Private Grünfläche
Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und naturnah zu unterhalten. Die Bäume und Hecken müssen mit Ausnahme der Bepflanzung nach Festsetzung 10.2 mindestens zu 2/3 aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten bestehen.

10.2 Entlang der südwestlichen Sondergebietsgrenze ist eine raumprägende und gerüstbildende Bepflanzung als Trennung der Stellplatz- und Durchfahrtsflächen und der Nachbargrundstücke erforderlich. Pflanzung einer geschnittenen Hecke Prunus lauroceasus z. B. 'Herbergii' (Kirschlorbeer), Pflanzqualität: Sol., 3xv, 150-200, Pflanzabstand: 2,5 St/lfm

10.3 Zu pflanzender Baum, Lage achsial bindend
Auf den Stellplatzflächen sind 9 standortgerechte, heimische Laubbäume 2. Wuchsordnung, Stammumfang mindestens 18-20 cm, zu pflanzen. Die Bäume sind ist wie im Plan dargestellt, achsial in gerader Linie entlang der Stellplatzflächen zu pflanzen. Die Achse kann parallel verschoben werden.

10.4 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.

Bebauungsplanentwurf Amberg 110 "Sondergebiet Pfistermeisterstraße" Fassung vom 17.09.2014, M 1:1000

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.

10.5 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Begrünung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 oder 1:100 mit Angaben zu Höhen, Geländeveränderungen, zur vorhandenen und geplanten Bepflanzung, Art der Flächenbefestigung sowie zur Entwässerung der Freiflächen darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag/ Freistellungsantrag einzureichen.

10.6 Die Containerstellplätze an der Jahnstraße/Emailfabrikstraße sind (unter Beachtung der erforderlichen Sichtdreiecke für den Straßenverkehr) einzugrünen.

11. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB und §1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

11.1 Für den Bebauungsplan AM 110 "Sondergebiet Pfistermeisterstraße" wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt (Bericht Nr. 13.7071/1a vom 21.10.2013 der Firma IBAS Ingenieurgesellschaft mbH aus Bayreuth). Demnach sind innerhalb des Geltungsbereiches nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegeben Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten:

Bebauungsgebiet Emissionskontingent LEK [dB]

Bebauungsgebiet	*Emissionskontingent L_{EK} [dB]*	
	tags (6 – 22 Uhr)	*nachts (22 – 6 Uhr)*
Sondergebiet (Teilfläche "I", Süd)	62	47
Sondergebiet (Teilfläche "II", Nord)	63	48

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B und C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB	
	Tag	Nacht
A	2	2
B	5	5
C	2	2

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Anlage 5, 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."

Bebauungsplanentwurf Amberg 110 "Sondergebiet Pfistermeisterstraße" Fassung vom 17.09.2014, M 1:1000

Die Einhaltung der Kontingente ist nachzuweisen.
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist daher mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Zeichnerische Darstellung der Emissionskontingente und der Zusatzkontingente.

Zeichenerklärung: =IO = Immissionsort

11.2 Der schalltechnische Bericht Nr. 13.7071/1a vom 21.10.2013 der Firma IBAS Ingenieurgesellschaft mbH aus Bayreuth ist Bestandteil des Bebauungsplans.

12. Mit Geh- Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

12.1 Mit Geh, -Fahr, -Leitungs- und anderen Rechten zugunsten der angrenzenden Bebauung bzw. zugunsten der Stadt Amberg zu belastende Flächen

13. Altlasten (§ 9 Abs.1 Nr. 17 und Nr. 24 und Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

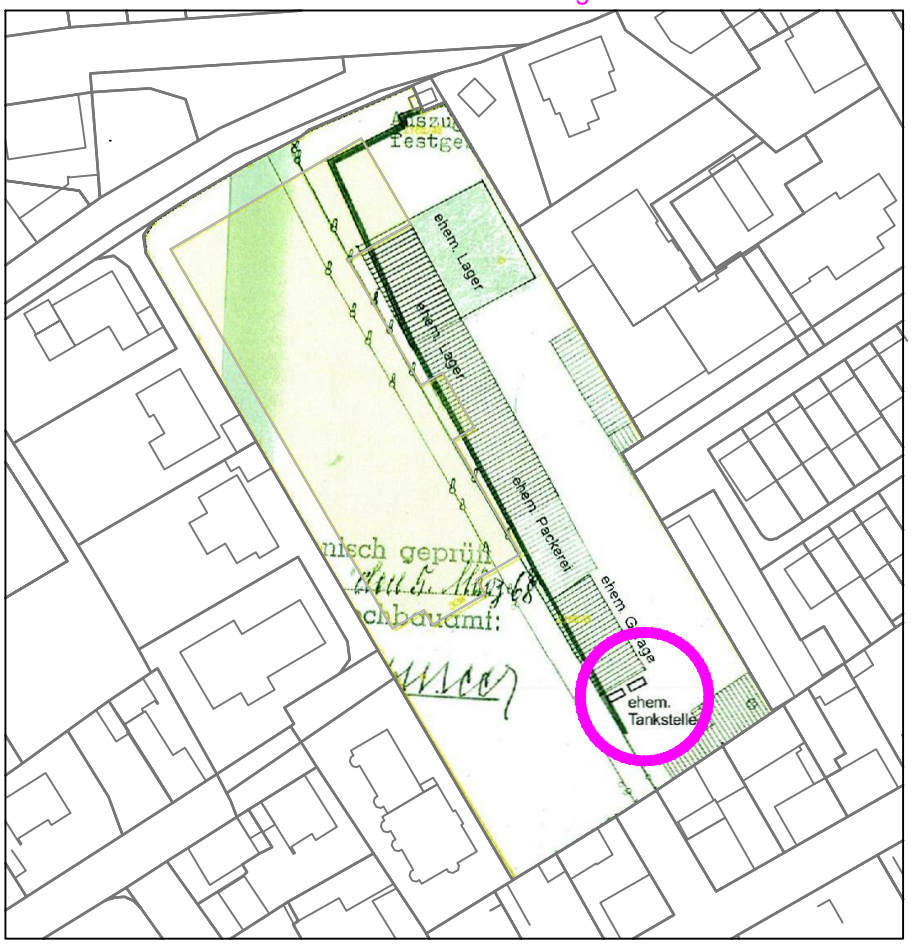
13.1 Aufgrund der vormaligen Nutzung des Sondergebietsgrundstücks als Produktionsstätte für Kühlgeräteherstellung wurden orientierende Untersuchungen hinsichtlich eventueller Schadstoffbelastungen im Boden durchgeführt (Orientierende Untersuchung gem. BBodSchV durch das Büro Rupp Bodenschutz GmbH vom 20.07.2013). Belastungen sind im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle ermittelt worden.

Bebauungsplanentwurf Amberg 110 "Sondergebiet Pfistermeisterstraße" Fassung vom 17.09.2014, M 1:1000

Die Sanierung erfolgt nach § 3 Abs. 5 BBodSchV im Zuge der Baumaßnahmen auf dem Grundstück (baubegleitende Sanierung).

Ein nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassener Sachverständiger ist zu beauftragen, eine entsprechende Begleitung des Abbruchs und der Dekontamination bzw. des Bodenaushubs- und Austauschs vorzunehmen. Sämtliche altlastenrelevanten Vorgänge sind von diesem zu dokumentieren. Bei etwaigen Auffälligkeiten oder bisher nicht detektiertem Schaden ist das städtische Amt für Ordnung und Umwelt umgehend in Kenntnis zu setzen.
Nach Abschluss der Sanierung ist dem städtischen Umweltamt Behörde in Bericht vorzulegen, in dem die Ergebnisse dokumentiert und bewertet sind.

Altlastenbereich im Umfeld der ehemaligen Betriebstankstelle



Bebauungsplanentwurf Amberg 110 "Sondergebiet Pfistermeisterstraße"
Fassung vom 17.09.2014, M 1:1000

B Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Geplante Grundstücksgrenzen
3. 110 Flurstücksnummern
4. (41) Parzellennummern
5. Böschungen
6. 428 Höhenlinien
7. Baudenkmäler, die bei Baumassnahmen zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Aufgefundene Gegenstände bzw. der Fundort sind 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.
8. Bei Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die dazu ergangenen technischen Regeln zu beachten. Für erlaubnispflichtige Bereiche ist das Merkblatt ATV DVWK M153 zu beachten. Eine Abstimmung mit dem Amt für Ordnung und Umwelt, Wasserrecht ist erforderlich. Bei einer Versickerung dürfen Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
9. Im Untergrund kann Schichtenwasser auftreten.
10. Die Trafo- Station darf durch die Bauarbeiten und erforderliche Abgrabungen in Standsicherheit und Funktion nicht beeinträchtigt werden.
11. Die Untersuchungen zum Immissionsschutz (Bericht Nr. 13.7071/1a vom 21.10.2013 der Firma IBAS Ingenieurgesellschaft mbH aus Bayreuth) und zur orientierenden Untersuchung hins. der Schadstoffbelastungen im Boden (Orientierende Untersuchung gem. BBodSchV durch das Büro Rupp Bodenschutz GmbH vom 20.07.2013) liegen im Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Steinhofgasse 2, 92224 Amberg im Stadtentwicklungsamt zu den üblichen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme vor.
12. Bei Baumpflanzungen sind die Regelwerke der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2, Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate) zu beachten.
13. Bei Baumpflanzungen ist auf die erforderlichen Abstände zu den Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten. Leitungsschutzmaßnahmen im Wurzelbereich sind mit dem jeweiligen Spartenträger abzustimmen.