



**A. FESTSETZUNGEN**

Zeichen und Darstellungen im Plan

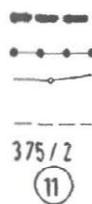
Erläuterungen, Festsetzungen

**1. Nutzungsschablone**

1	2
3	4
5	6

- 1 = Art der Nutzung (siehe 3)
- 2 = Zahl und Art der Geschosse (siehe 4.3)
- 3 = max. Grundflächenzahl (GRZ) (s. 4.1)
- 4 = max. Geschossflächenzahl (GFZ) (s. 4.2)
- 5 = Bauweise (s. 6)
- 6 = Dachausbildung (s. 9)

**2. Grenzen (§ 9 (7) BauGB, §§ 1 (4), 16 (5) BauNVO) und Grundstücksbezeichnungen**



- 2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2.3 bestehende Grundstücksgrenze
- 2.4 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 2.5 Flurstücksnummer
- 2.5 Parzellennummer

**3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 (1) u. (2), § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO)**



- 3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA); Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.
- 3.2 Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE/E);

Parzelle 1: Nur Einzelhandelsbetriebe und Büros zulässig; Maximale Verkaufs- und Dienstleistungsnutzfläche insgesamt 650 m<sup>2</sup>; Sortiments- bzw. Branchenbeschränkung auf:  
 1. Lebensmittel und Getränke  
 2. Gesundheit und Hygiene  
 3. Genusswaren  
 4. Haushaltswaren  
 5. Blumenwaren  
 6. Bank, Poststelle, Versicherungen, Reisebüro  
 Parzelle 2: Nur Wohnung(en) für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal oder nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig.  
 Parzelle 3: Einzelhandelsnutzungen und Tankstellen sind nicht zulässig; Lagernutzungen sind nur im Rahmen des betrieblich Notwendigen zulässig.

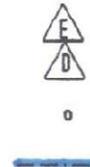
**4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19, 20 BauNVO)**

- 4.1 Grundflächenzahl - Anteil der überbaubaren Grundfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße. Nur ausnahmsweise darf die Grundfläche entsprechend § 19 (4) Satz 2 BauNVO überschritten werden.
- 4.2 Geschossflächenzahl - Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
- 4.3 Zahl und Art der als zwingend festgesetzten Vollgeschosse: E = Erdgeschoss, 1 = 1. Obergeschoss, DG = Dachgeschoss (Dachausbau zulässig als Vollgeschoss, D = Dach (kein Ausbau als Vollgeschoss zulässig)).

**5. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6) BauGB**

Bei Einzelhausbebauung sind max. eine selbständige und eine Einliegerwohnung zulässig.

**6. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**



- 6.1 nur Einzelhäuser zulässig  
nur Doppelhäuser zulässig
- 6.2 offene Bauweise (max. 50 m Gebäudelänge)
- 6.3 Baugrenze (= Begrenzung der „Baufenster“), bis hierhin kann gebaut werden
- 6.4 Balkone dürfen die Baugrenze um 1,50 m überschreiten
- 6.5 Wintergärten dürfen mit einer Größe von max. 12 qm außerhalb der durch Baugrenzen umschriebenen überbaubaren Fläche (Baufenster) liegen

**7. Abstandsflächen (§ 9 (4) BauGB, Art. 7, Art. 91 (1) und (3) BayBO)**

Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen, welche die Baugrenzen vorgeben.  
 Garagen an Grundstücksgrenzen müssen dem Art. 7 (4) Bayer. Bauordnung entsprechen (s. hierzu auch 10.2).

**8. Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

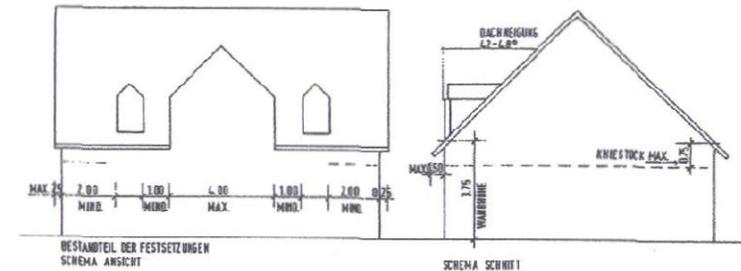
- 8.1 Begrünte Lärmschutzmauer von mind. 1,8 über FOK EG.
- 8.2 Auf den Parzellen 4, 6, 8, 10, 12 sind die Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer auf der AM 30 abgewandten Gebäudeseite zu errichten.
- 8.3 Auf den Parzellen 5, 7, 9, 11, 13 sind die Schlaf- und Kinderzimmer auf der AM 30 abgewandten Gebäudeseite zu errichten.
- 8.4 Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Schallschutzvorbauten) vorzusehen, die eine Einhaltung der Anhaltswerte für Innenschallpegel der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ ermöglichen und deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.
- 8.5 Werden Schallschutzvorbauten (Wintergärten, verglaste Balkone) vorgesehen, so ist sicherzustellen, dass diese nicht als Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BayBO genutzt werden können.
- 8.6 Wohngebäude im Bereich des Gewerbegebietes mit Einschränkung sind so zu situieren, dass die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nicht überschritten werden. Hierzu ist mit dem Bauantrag unaufgefordert ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen. Der Einbau von Fenstern der SSK 3 wird empfohlen.
- 8.7 Im Gewerbegebiet mit Einschränkung sind nur solche Betriebseinrichtungen zulässig, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte von tagsüber (6.00 – 22 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00 – 6 Uhr) von 40 dB(A) in dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet gemäß TA-Lärm gewährleisten. Die Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen.

**9. Baugestaltung (Wohn- und Nebengebäude) (§ 9 (4) BauGB, Art. 91 (1), (3) u. (4) BayBO)**

- 9.1 Dachausbildung der gewerblichen Gebäude:  
Als Satteldach mit 14° - 18° Dachneigung
- 9.2 Dachausbildung der Wohngebäude:  
Als Satteldach mit 42° - 48° Dachneigung für Einzelhäuser;  
Als Satteldach mit 38° - 42° Dachneigung für das Doppelhaus.
- 9.3 Dachausbildung der Garagen, Carports und Nebengebäude:  
Als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach bis 7° Neigung, zwingend mit Dachbegrünung.
- 9.4 Festgesetzte Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB). Dagegen ist die Lage und Abgrenzung des Gebäudevorschlages ohne Bindung.

**9.5 Dachdeckung der Hauptgebäude:**

Bei Satteldächern ziegelrote, unglasierte Dachziegel und Dachsteine (Bei Garagen siehe auch 9.3).



- 9.6 Dachüberstände am Giebel max. 0,25 m, an der Traufe max. 0,50 m ohne Dachrinne (s. zur Erläuterung Skizze).
- 9.7 Zwerchgiebel/Dachgauben/Dachflächenfenster: Es sind je Dachseite höchstens drei Elemente von höchstens 2 verschiedenen Arten zulässig (z.B. 2 Dachgauben und 1 Zwerchgiebel). Hierbei sind vom Rand eines Dachelementes zur Giebelwand hin mind. 2 m und zwischen den Dachelementen mindestens 1 m Abstand zu halten. Zwerchgiebel dürfen eine max. Breite von 4 m haben. Die Ansichtsfläche von Gauben darf 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (s. zur Erläuterung Skizze).
- 9.8 Dacheinschnitte: z. B. Dachloggien, Dachbalkone sind unzulässig.
- 9.9 Kniestock: max. 0,75 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Sparrenunterkante mit Außenseite der Außenwand.
- 9.10 Dachtraufe muss grundsätzlich höhengleich durchlaufen, ausgenommen bei untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Eingänge, Terrassen) mit insgesamt max. 1/3 der Gebäudelänge (s. zur Erläuterung Skizze).
- 9.11 Fassadenflächen:  
geputzt mit einfachen, schlichten Putzstrukturen oder mit Holz verschalt – keine Kunststoff- u. a. Plattenverkleidungen.
- 9.12 Werbeanlagen:  
Produkt-/Markenwerbung sowie Wechsellichtwerbeanlagen sind nicht erlaubt. Am Gebäude nur unterhalb der Traufe oder bei freistehenden Anlagen mit max. 2,00 m Höhe.  
Im GE/E sind Werbeanlagen bis zum 10 m<sup>2</sup> Gesamtfläche zulässig. Die einzelne Werbeanlage darf maximal 5 m<sup>2</sup> groß sein.  
Im WA sind Werbeanlagen bis zu max. 0,60 m<sup>2</sup> Gesamtfläche zulässig.

**10. Höhen, Gelände** (§ 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB, Art. 91 (1) und (3) BayBO)

- 10.1 Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wird bei der Absteckung und Höhenfestlegung durch die Stadt bestimmt. S. a. Hinweise zu Baugenehmigungsbescheid bzw. Freistellungsmitteilung!
- 10.2 Max. traufseitige Wandhöhe wird beim gewerblichen Einzelhaus 4,25 m beim Wohnhauseinzelhaus 3,75 m und bei Garagen bzw. Carports 3 m. Wandhöhe ist das Maß von der festgelegten Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bzw. Garagenbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (s. Systemskizze 9.5).
- 10.3 Firsthöhen (bezogen auf die festgelegte Fußbodenoberkante des Erdgeschosses):  
 bei Einzelhäusern E + DG: max. 10 m  
 bei Gewerbebauten E: max. 7,50 m
- 10.4 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur bis max. 0,50 m zulässig. Alle Geländeänderungen sind im Schnitt und in allen Ansichtszeichnungen zusammen mit dem natürlichen Gelände darzustellen.  
 Ausnahme: im Gewerbegebiet ist eine Abgrabung bis 3 % Neigung ab der Immenstetter Straße zulässig.  
Stützmauern sind nicht zulässig. Terrassen sollen nicht durch Mauern abgehoben, sondern mit flachen Böschungen dem natürlichen Gelände angepasst werden.

**11. Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)



- 11.1 Fläche für Garagen oder Carports (= offene Garagen mit Schutzdächern)
- 11.2 Einfahrt
- 11.3 Garageneinfahrten und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 11.4 Außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) und festgesetzten Flächen für Garagen und Carport sind unzulässig:  
 ■ Garagen und Carports  
 ■ Nebengebäude mit einer Gesamtfläche größer als 8 qm.  
 ■ Wintergärten siehe Ziffer 6.7
- 11.5 Für das Wohngebiet wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt (mit Aufrundung).

**12. Einfriedungen** (§ 9 (4) BauGB, Art. 91 (1), (3) u. (4) BayBO)

- 12.1 Einfriedungen sind aus senkrechten Holzlatten oder als Maschzäune mit Hinterpflanzung auszuführen.
- 12.2 Die Gesamthöhe der Einfriedung selbst darf max. 1,10 m betragen. Die Hinterpflanzung ist die Bestimmungen des Nachbarrecht achten.
- 12.3 Sockel sind für Einfriedungen nicht zulässig.

**13. Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



- 13.1 Straßenbegrenzungslinie
- 13.2 Verkehrsflächen
- 13.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- 13.4 Öffentliches Straßenbegleitgrün
- 13.5 Gehweg

**14. Grünordnung** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB, Art. 3 (1), (3), (4) BayNatSchG)



- Stellen keine Lagefestschreibung dar.
- 14.1 zu pflanzender Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung.  
 Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16 cm
- 14.2 Fläche für zu schaffende Obstwiese
- 14.3 Zu pflanzende Laubbaum- und -strauchhecke
- 14.4 Erhaltung und Schutz von Bäumen:  
 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist der Bestehenden Bäumen zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Trümpfungen, insbesondere Einschränkung ihrer Lebensbedingungen mechanischen Beschädigungen ober- und unterirdischer Bauteile, Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich, Bodenverunreinigung und Bodenversiegelung sowie vor Rung 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 Höhe über den Erdboden haben.
  - Mehrstämmige Bäume, wenn die Summe des Umfanges der stärksten Bäume 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.

Für den Fall der Bestandsminderung sind angemessene Ersatzpflanzungen zu leisten. Pflanzenart, Anzahl, Mindestgröße und Pflanzfristen werden im Einvernehmen mit der Untere Naturschutzbehörde bestimmt.

Die zu erhaltenden und bereits gepflanzten Bäume sind bei Baumaßnahmen DIN- und richtliniengerecht zu schützen (DIN 18920), Richtlinie zur Anlage von Straßen – Teil Landschaftsgestaltung, RAS – LG 4).

#### 14.5 Bäume und Sträucher

Bei der Pflanzenauswahl ist auf die Verwendung von standortgerechten und vorwiegend heimischen Gehölzarten zu achten. Dies gilt in erster Linie für die raumprägende und gerüstbildende Bepflanzung (Bäume, Hecken). Die Pflanzenauswahl der Broschüre der Stadt Amberg „Bäume und Sträucher zur Begrünung von Baugebieten – Heimische und andere Arten“, zu beziehen beim Referat für Stadtentwicklung und Bauwesen – Team Stadtentwicklung – ist dabei zu beachten.

#### 14.6 Gartengestaltung und Pflege

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der zu befestigenden Flächen für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:

Auch in den Grundstücken selbst ist eine möglichst naturnahe Gartengestaltung und Gartenpflege zu betreiben, z. B. wenigstens in Teilen (Blumen-) Wiese statt Rasenmäher-Rasen, auch „Unkraut“-Wildkrautecken im Garten (Brennnesseln – Schmetterlingsnahrung), wasserdurchlässige Befestigungen u. a.

Auf die beim Bauordnungsamt erhältlichen und den Genehmigungen bzw. Freistellungen beigefügten Merkblätter:

- Anregungen zur Gestaltung privater Freiräume
  - Anregungen für Bauherm des „Bund für Naturschutz“
- wird aufmerksam gemacht. Beratung wird angeboten.

14.7 Auf jedem Grundstück ist auf je 200 m<sup>2</sup> Gartenfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Wuchsordnung oder Obstbaum mit Hochstamm zu pflanzen. Die unter 14.6 genannte Broschüre ist zu beachten.

#### 14.8 Fassaden- und Dachbegrünung

Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen sind im Sinne einer Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Baugebietes durchzuführen, dies gilt insbesondere für fensterlose Mauerflächen; Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis 7° Neigung sind zu begrünen.

#### 14.9 Flächenversiegelung

Um einen Ausgleich zur Flächenversiegelung zu schaffen, sind befestigte Flächen auf das notwendige Maß zu beschränken und soweit wie möglich versickerungsfähig herzustellen. Bodenbeläge aus Rasenfugenpflaster, versickerungsfähigen Betondrainsteinen, Rasengittersteinen, Spurenbefestigung oder wassergebundene Decken bieten sich dafür an.

#### 14.10 Regenwassernutzung

Das Regenwasser ist zu sammeln und mindestens zur Gartenbewässerung zu nutzen, empfohlen werden weitere Nutzungen wie WC-Spülung, Gartenteich etc.

#### 15. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Recht zur Durchführung von Abwasserkanälen zugunsten der Parzellen 4 und 6 bzw. 12.

#### 16. Telekommunikationsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Zum Schutz des Ortsbildes ist es nicht zulässig Telekommunikationsleitungen oberirdisch zu führen.

### B. EMPFEHLUNGEN

#### 1. Oberflächenwasser:

Unverschmutztes Oberflächenwasser (z. B. Dachwasser) soll, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, nicht über den Kanal abgeleitet, sondern ohne Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken im eigenen Grundstück versickert werden. Dazu werden kostengünstige Versickerungsversuche empfohlen. Zu beachten sind dabei die neue Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die zugehörigen technischen Regeln (TRENW).

#### 2. Energieeinsparung

Für Beheizung und Warmwasserbereitung und zum Teil sogar für die Stromerzeugung sollen nach Möglichkeit natürlich sich erneuernde Energiequellen genutzt werden, z. B. Solaranlagen, Wärmegewinnung aus Luft und Grundwasser, Abluft-Wärmerückgewinnung, Blockheiz-Kraftwerk\* u. a.

Auf die Beratung durch den örtlichen Solarenergie-Förderverein, durch Fachfirmen und auf ein beim Planungs- und Bauordnungsamt erhältlich Merkblatt wird hingewiesen.

#### 3. Bodendenkmalpflege

Im Baugebiet können keltische Grabstätten liegen. Vor Beginn der Erschließung soll der Humus auf den Erschließungstrassen unter fachlicher Aufsicht abgeschoben werden. Bei archäologischen Befunden ist die Dokumentation zu gewährleisten.