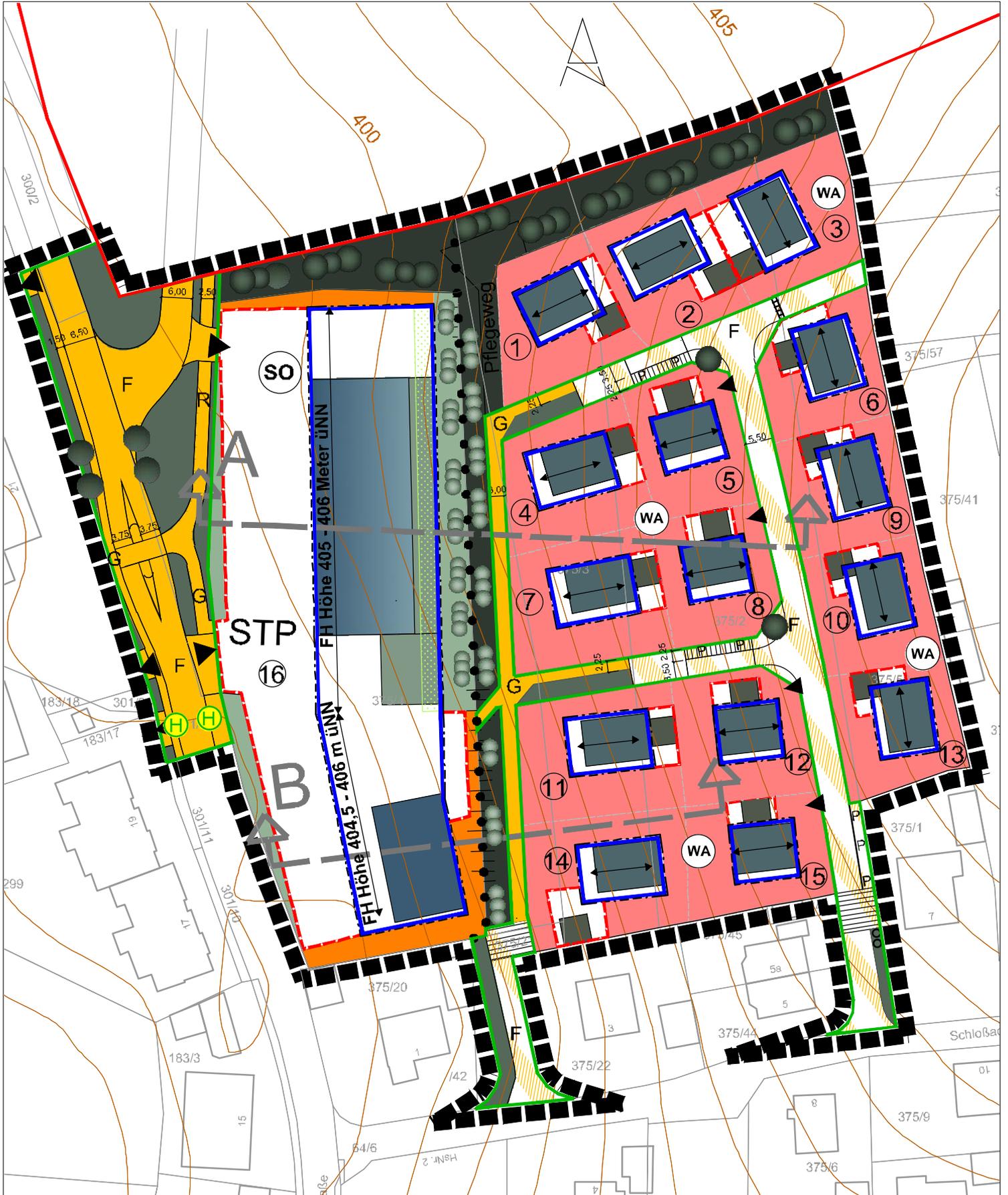


Bebauungsplanentwurf AM 114 "An den Himmelsweiher", Fassung vom 10.06.2015



## A Festsetzungen

### 1. Grenzen



- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise



- 2.1 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach §11 Abs.3 Nr.2 BauNVO;

- 2.2 Im Sondergebiet ist der Verkauf folgender nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässig:

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

Flächenbeschränkt auf maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Sortimentsunterpunkt sind zulässig:

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

Außerdem ist zulässig:

- Gastronomische Nutzung, ebenfalls flächenbeschränkt bis maximal 70 m<sup>2</sup>

Die Summe der Verkaufsflächen darf im gesamten Gewerbegebietsbereich maximal 1500 m<sup>2</sup> betragen. Es dürfen maximal 4 Ladeneinheiten bestehen.

Auf einer Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 70 m<sup>2</sup> je Ladeneinheit, gelten die Sortimentsbeschränkungen nicht für Randsortimente.

Vernügungsstätten sind unzulässig.

- 2.3 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Sondergebiet 0,8. Diese Obergrenze von 0,8 des § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Stellplatzflächen überschritten werden, wenn die zusätzlichen Flächenüberschreitungen im Verhältnis 1:1 durch extensive Dachbegrünung ausgeglichen werden. Diese Dachbegrünung ist zusätzlich zu der Begrünung des östlichen Gebäudeteils auszuführen.



- 2.4 Die Gebäudeteile sind bis zu einem Abstand von mindestens 3 Metern von der östlichen Außenwand in den Hang zu integrieren. Die Dachfläche ist zu begrünen. Dachbegrünungen sind mindestens nach den aktuellen Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. mindestens in der Qualität Sedum- Gras- Kraut auszuführen.

I

- 2.5 Im Sondergebiet ist 1 oberirdisches Geschoss zulässig.



- 2.6 Abgrenzung von unterschiedlicher Art oder Maß der Nutzung



- 2.7 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Es sind nur Einzelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

II

- 2.8 Im Allgemeinen Wohngebiet sind 2 oberirdische Geschosse in Form von Erdgeschoss und Dachgeschoss zulässig.

2.9 Die zulässige GRZ im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 0,4

### 3. Baugrenzen



3.1 Baugrenze für Hauptgebäude



3.2 Der First ist gemäß dem Pfeil zu errichten. Untergeordnete Anbauten mit maximal  $\frac{1}{4}$  der Grundfläche des Hauptbaukörpers sind mit anderer Firstrichtung und Höhe zulässig.

### 4. Baugestaltung, Werbeanlagen

4.1 Dachausbildung im Sondergebiet

Für Haupt- und Nebengebäude Flachdächer und Pultdächer mit max. 10° Neigung

4.2 Dachausbildung im Allgemeinen Wohngebiet

- Für Hauptgebäude Satteldächer, Dachneigung 42 bis 48°
- Für Garagen und Carports: Satteldach, Dachneigung 23°-27° oder Flachdach / flachgeneigtes Pultdach bis 12°.
- maximale Kniestockhöhe für Wohngebäude von 75 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Sparrenunterkante mit der Außenwand
- Dachüberstand von maximal 25 cm am Ortgang und maximal 50 cm an der Traufe
- maximales Außenmaß der Dachgauben von 1/3 der jeweiligen Dachlänge

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.  
Dacheinschnitte wie Dachloggien und Dachbalkone sind grundsätzlich unzulässig.

4.4 Werbeanlagen sind nur unter dem Dachabschluss (unterhalb der Traufe bzw. Attika) zulässig.

Im Sondergebiet ist zulässig:

- Schriftflächen bis zu einer Gesamtfläche von maximal 15 m<sup>2</sup>, Schrifthöhe geringste Werbeanlagen maximal 60 cm, maximal jeweils 10 m, je Fläche
- ein Pylon mit einer maximalen Höhe von 6 Metern und einer Werbeansichtsfläche von insgesamt 6 m<sup>2</sup> im Zufahrtsbereich
- maximal 3 Fahnenmasten

Im Allgemeinen Wohngebiet ist zulässig:

Werbetafeln mit einer maximalen Fläche von 0,7 m<sup>2</sup> zulässig

Werbung mit Wechsellicht ist unzulässig.

4.5 Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profilgleich mit gleicher Dachneigung herzustellen.

### 5. Abstandsflächen

5.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung

### 6. Öffentliche Verkehrsflächen



6.1 Verkehrsflächen

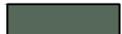


6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"



6.3 Strassenbegrenzungslinie

- F 6.4 Fahrbahn
- P 6.4 Öffentlicher Parkplatz
- G 6.5 Gehweg
- R 6.6 Radweg

 6.7 Straßenbegleitgrün

## 7. Stellplätze, Nebenanlagen und freizuhaltende Flächen

- - - - - 7.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports
- 7.2 Auf den Stellplatzflächen sind im Sondergebiet Fahrradstellplätze unterzubringen. Es sind mindestens 15 Fahrradstellplätze zu errichten.
- 7.3 Festgesetzte Grundstückszufahrten
- 7.4 Stellplatzflächen und Zufahrten im Allgemeinen Wohngebiet sind wasser-durchlässig zu befestigen. In den weniger frequentierten Randbereichen des Sondergebiets (mindestens 20% der Stellplätze) sind die Stellplätze wasser-durchlässig zu befestigen.
- 7.5 Nebengebäude sind auf den Stellplatzflächen im Sondergebiet bis zu einer Größe von max. 20 m<sup>2</sup> und einer Firsthöhe von max. 3,5 Metern zulässig
- 7.6 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.  
Hintereinander liegende Stellplätze sind anrechenbar, wenn sie der selben Wohneinheit zugeordnet sind.
- 7.7 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind in den als allgemeines Wohngebiet gekennzeichneten Flächen zulässig:
  - Nicht überdachte Stellplätze für KFZ
  - Nebengebäude mit einer Gesamtgrundfläche von nicht mehr als 15 m<sup>2</sup>Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind auch Buswartehäuschen bis 15 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

## 8. Höhen

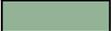
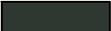
- 8.1 Die genaue Höhenlage der Oberkante Erdgeschossfußboden wird bei der Höhenfestlegung bzw. Absteckung grundsätzlich durch die Stadt Amberg geprüft und bestimmt. Die Höheneinordnung erfolgt dabei nach dem ausgemittelten Geländeverlauf des Geländes nach Erschließungsherstellung und soll die Gebäude in den natürlichen Geländeverlauf einfügen.
- 8.2 Für die Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximale Wandhöhe bergseits 4,30 Meter, gemessen vom ausgemittelten natürlichen Gelände (zwischen den Gebäudeaußenkanten) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,5 Meter bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss.
- FH Höhe** 8.3 Im Sondergebiet beträgt die minimale Firsthöhe aus Lärmschutzgründen im nördlichen Teil des Baufensters 405,00, im südlichen Baufenster 404,50 Meter über NN. Eine Unterschreitung ist nicht zulässig. Die maximale Firsthöhe liegt bei 406,00 über NN. Für untergeordnete Bauteile siehe Festsetzung Nr. 3.2.
- 8.4 Talseitig zur Straße gelegene Garagen dürfen mit einer maximalen Wandhöhe von 2,6 Meter bezogen auf das Straßenniveau errichtet werden. Bezugspunkte sind die Gebäudemitte der straßenseitigen Außenwand und die Straßenbegrenzung. Die Wandhöhe wird ermittelt von OK Straßenniveau bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- 8.5 Im Allgemeinen Wohngebiet richtet sich der künftige Geländeverlauf nach dem ausgemittelten Gelände nach Erschließungsherstellung. Dabei soll der bisherige Geländeverlauf berücksichtigt bleiben. Stützmauern sind nur in Bereichen der Grundstückszufahrten zulässig, in denen keine andere Möglichkeit der Geländeabböschung besteht. Zur Geländemodellierung oder Terrassierung sind Stützmauern unzulässig.
- 8.6 Geländeänderungen sind im Schnitt und in den Ansichtszeichnungen zusammen mit dem natürlichen und ausgemittelten Gelände darzustellen. Die Freiflächengestaltung ist am ausgemittelten Gelände zu orientieren.

## 9. Einfriedungen

- 9.1 Einfriedungen sind im Allgemeinen Wohngebiet mit einer Maximalhöhe von 1,10 Meter zulässig. Einfriedungen im Sondergebiet sind mit einer Maximalhöhe von 2,00 Meter zulässig. Sockel sind nur in Form notwendiger Stützmauern zulässig

## 10. Grünordnung

-  10.1 Private Grünfläche, Nebenanlagen und Gebäude sind unzulässig. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und naturnah zu unterhalten. Die Bäume und Hecken müssen mindestens zu 2/3 aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten bestehen.
- 10.2 Auf den Stellplatzflächen im Sondergebietsbereich ist mindestens für 8 Stellplätze je 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. Wuchsordnung, Stammumfang mindestens 18-20 cm, zu pflanzen.
-  10.3 Öffentliche Grünfläche als Abtrennung zwischen den Gebietstypen.
-  10.4 Zu pflanzende Strauchhecke
-  10.5 Zu pflanzender Baum, Lage im öffentlichen Straßenraum bindend
-  10.6 Zu pflanzende Hecke/ Baumhecke  
Als Ortsrandeingrünung ist auf dem abschließenden, nördlichen Grünstreifen eine freiwachsende Baum- und Strauchhecke zu pflanzen. Die Hecke ist mindestens 3-reihig aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen mit Baumanteilen von mindestens 30% anzulegen.
- 10.7 Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme von Zufahrten und Wegen sind gärtnerisch anzulegen und naturnah zu unterhalten. Raumprägende und gerüstbildende Bepflanzungen, wie Bäume und Hecken, müssen mindestens zu 2/3 (bzw. bei Textfestsetzungen Nrn. 11.2 und 11.3 vollständig) aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten bestehen.

## 11. Immissionsschutz

- 11.1 Der schalltechnische Bericht Nr. 482\_0 vom 23.01.2015 der Firma AB-Consultants aus Vohenstrauß ist Bestandteil des Bebauungsplans und bei der Planung und Ausführung aller im Bebauungsplangeltungsbereich zu errichtenden Gebäude zu beachten.
- 11.2 In Gebäuden, die in Anlage 1 zum Satzungstext mit der Markierung "W/S" für das entsprechende Geschoss versehen sind, sind die Wohn- und

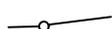
Aufenthaltsräume sowie die Schlafräume im entsprechenden Geschoss zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

In Gebäuden, die in der Anlage 1 zum Satzungstext mit der Markierung "S" für das entsprechende Geschoss versehen sind, sind die Schlaf- und Kinderzimmer in diesem Geschoss zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Falls diese Orientierung der Schlaf- und Ruheräume zur lärmabgewandten Seite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht zuverlässig realisierbar ist, stellen geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicher, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht bei gewährleister Belüftbarkeit der Räume entsprechend BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, Artikel 45, in den Schlafräumen ein Innenraumpegel von  $L_{p,IN} = 30 \text{ dB(A)}$  während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Der Nachweis der Wirksamkeit der Schallschutzmaßnahmen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Bauantrag vorzulegen.

Zur Abschirmung des Baugebiets vom Verkehrslärm sind Mindestfirshöhen im Sondergebiet erforderlich, entsprechende Firshöhen siehe Punkt 8.3

Für die Nutzung im Sondergebiet gelten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Die Einhaltung der in der Untersuchung Nr. 482\_0 vom 23.01.2015 des Büros Alfred Bartl, Akustik / Bauphysik für den Betrieb festgelegten Anforderungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## B Hinweise



1. Bestehende Grundstücksgrenzen



2. Geplante Grundstücksgrenzen

110

3. Flurstücksnummern



4. Gebäudevorschlag



5. Parzellennummern



6. Böschungen



7. Höhenlinien



8. Änderung im Straßenbelag (z.B. Pflasterung)

9. 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.

10. Bei Baumpflanzungen sind die Regelwerke der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2, Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate) zu

beachten. Auf die erforderlichen Abstände zu den Ver- und Entsorgungsleitungen ist zu achten. Leitungsschutzmaßnahmen im Wurzelbereich sind mit dem jeweiligen Spartenträger abzustimmen.

11. Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern grundsätzlich zulässig.
12. Die Untersuchungen zum Immissionsschutz (Bericht Nr. 482\_0 vom 14.01.2015 der Firma AB-Consultants aus Vohenstrauß) liegt im Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Steinhofgasse 2, 92224 Amberg im Stadtentwicklungsamt zu den üblichen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme vor.
13. Empfohlen werden Speicher zur Regenwassernutzung, bzw. auch eine Versickerung von Oberflächenwasser. Die Eignung des Bodens ist dabei in jedem Fall vorher zu prüfen. 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.
14. Am Ende der Straßenstiche im westlichen Wohngebiet besteht keine Wendemöglichkeit für die Müllabfuhr. Die Tonnen sind zu den nächstgelegenen . anzufahrenden Straßen zu transportieren.
15. Bei Ausbildung des Kellergeschosses bzw. bei der Gründung ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Hanglage drückendes Hang- und Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden kann.
16. Systemskizze zur Höheneinordnung der Gebäude

