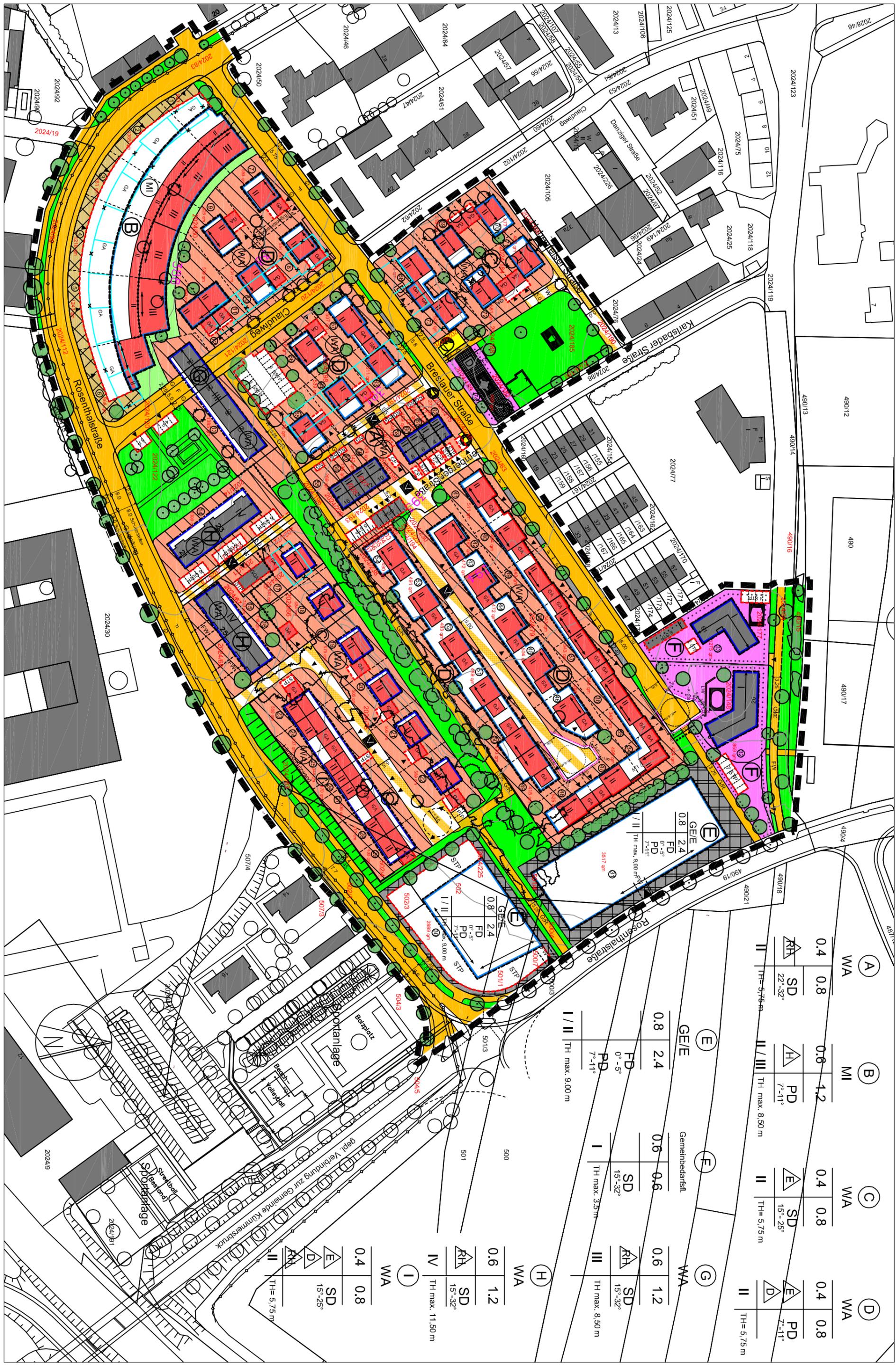


Bebauungsplanentwurf Amberg 117 "Bergsteig Mitte II" i.d.F. vom 15.07.2015



(A)	WA	(B)	MI	(C)	WA	(D)	WA
0.4	0.8	0.6	1.2	0.4	0.8	0.4	0.8
RH	SD	H	PD	E	SD	E	PD
22°-32°	7°-11°	15°-25°	7°-11°	15°-32°	7°-11°	15°-32°	7°-11°
TH=5,75m	TH max. 8,50 m	TH=5,75m	TH=5,75m	TH=5,75m	TH=5,75m	TH=5,75m	TH=5,75m

(E)	(E)	(F)	(G)
G/E	G/E	Gemeinbedarfsl.	WA
0.8	2.4	0.6	0.6
0.8	2.4	0.6	0.6
FD	FD	SD	RH
0°-5°	0°-5°	15°-32°	SD
7°-11°	7°-11°	15°-32°	15°-32°
TH max. 9,00 m	TH max. 9,00 m	TH max. 3,57m	TH max. 8,50 m

(H)	(I)
WA	WA
0.6	0.4
1.2	0.8
RH	E
SD	SD
15°-32°	15°-25°
TH max. 11,50 m	TH=5,75m

(I)	(II)
WA	WA
0.4	0.4
0.8	0.8
E	E
SD	SD
15°-25°	15°-32°
TH=5,75m	TH=5,75m

A. Festsetzungen

Zeichen und Darstellungen im Plan

Erläuterungen, Festsetzungen

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB, §§ 1 Abs. 4 u. 16 Abs. 5 BauNVO)



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 u. 8 BauNVO)



2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO;
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen für Verwaltungen. Diese sind zulässig.



2.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO;
Ausnahmen nach § 6 Abs. 5, 7, 8 BauNVO sind unzulässig.



2.3 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Lärmeinschränkung;
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.
Die Lärmwerte eines Mischgebietes sind einzuhalten.
Wohnnutzung im Sinne des Abs. 3 Nr. 1 sind in die Gewerbegebäude zu integrieren.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 u. 21 BauNVO)

GRZ = 0,6

3.1 maximal zulässige Grundflächenzahl (Verhältnis der überbaubaren Grundfläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = 1,2

3.2 maximal zulässige Geschossflächenzahl (Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

II / III

3.3 I = maximal 1 Vollgeschoss, II = maximal 2 Vollgeschosse, III = maximal 3 Vollgeschosse; IV = maximal 4 Vollgeschosse (s. auch Nr. 4.8 - profilgleicher Anbau)

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

O

4.1 offene Bauweise, nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.



4.2 nur Einzelhäuser zulässig



4.3 nur Doppelhäuser zulässig



4.4 nur Hausgruppen zulässig



4.5 nur Reihenhäuser zulässig



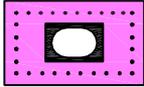
4.6 Baugrenze



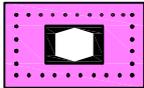
4.7 Baulinie

4.8 Doppelhäuser, Hausgruppen (Reihenhäuser) und Grenzgaragen sind profilgleich anzubauen.

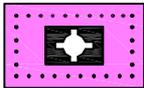
5. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



5.1 Gemeinbedarfsfläche mit sportlicher Zweckbindung



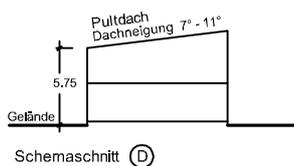
5.2 Gemeinbedarfsfläche mit sozialer Zweckbindung



5.3 Gemeinbedarfsfläche mit kirchlicher Zweckbindung

6. Baugestaltung, Höhen und Gelände (§ 9 Abs. 3 BauGB, Art. 91 BayBO, § 8 BauVorIV)

SD, PD, FD



6.1 Festgesetzte Dachausbildung der Hauptgebäude gemäß Nutzungsschablonen A, B, C, D, E, F, G, H, I

SD = Satteldach zwingend mit Angabe der Dachneigung

PD = Pulldach zwingend mit Angabe der Dachneigung

FD = Flachdach bis max. 3° Dachneigung

6.2 Im GE / E müssen Betriebsgebäude mit Flachdach bis maximal 4° Dachneigung ausgeführt werden. Größere Dachflächeneinheiten können in Einzelelemente (z.B. Sheds, Pulldächer, Pyramidenformen) aufgelöst werden.

6.3 Dachausbildung der Garagen, Carports und Nebengebäude: als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach bei Pulldach bis 3° Neigung (profilgleicher Anbau) Flachdächer sind zu begrünen

6.4 Festsetzungen Fassadenbegrünungen, siehe Nr. 10.11
Folgende Dacheindeckungen sind zulässig: Dachsteine, Dachziegel, beschichtete Metalleindeckungen, Photovoltaik, Begrünung.



6.5 Vorgegebene Firstrichtung

TH = 5,75 m

6.6 Die Traufhöhe wird einheitlich auf 5,75 m über Gelände festgesetzt. (Nutzungsschablone A, C, D und I)
Die Traufhöhen B, E, F, G, H, siehe Nutzungsschablonen.

6.7 Kniestock, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig. Solaranlagen sind in die Dachflächen zu integrieren.

6.8 Werbeanlagen im WA und bei den Gemeinbedarfsflächen sind nur zulässig am Ort der Leistung unterhalb der Traufe und mit einer Gesamtfläche von max. 0,75 qm Ansichtsfläche pro Firma. Wechsellichtwerbeanlagen sind nicht erlaubt.

6.9 Werbeanlagen im GE / E sind nur am Ort der Leistung und grundsätzlich nur an der Nordost-, Nordwest- und Südostseite der Parzelle 30 und 31 erlaubt. Die Werbeflächen dürfen an der Nordostfassade zusammengenommen höchstens 20 qm, an den beiden anderen Fassaden höchstens jeweils 10 qm betragen und müssen unterhalb der Traufe angebracht sein. Fahnenmasten dürfen bis zu einer Höhe von 8 m und in Gruppen von höchstens drei Stück aufgestellt werden. Sie müssen mindestens so weit wie ihre Höchstausladung beträgt von der Grundstücksgrenze entfernt sein. Es ist ein Werbepylon mit 6,50 m Höhe und maximal 5 qm Ansichtsfläche zulässig. Freistehende Großflächenwerbetafeln sind unzulässig. Wechsellichtwerbeanlagen sind unzulässig.

6.10 Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens wird bei der Absteckung und Höhenfestlegung durch die Stadt bestimmt. S. a. Hinweise zu Baugenehmigungsbescheid bzw. Freistellungsmittlung ! Alle Geländeänderungen sind in den Bauzeichnungen im Schnitt und in allen Ansichtszeichnungen zusammen mit dem natürlichen Gelände darzustellen.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)



GA

7.1 Flächen für Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Carports, Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze und Nebengebäude

GGA

7.2 Fläche für Garagen

7.3 Fläche für Gemeinschaftsgaragen

CP

7.4 Fläche für Carports

STP

7.5 Fläche für Stellplätze

GSTP

7.6 Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

NG

7.7 Fläche für Nebengebäude



7.8 Einfahrten für Garagen und Carports

7.9 Festsetzungen zur Dachausbildung und Oberflächenbefestigung siehe Nr. 10.11

7.10 Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Carports, Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen und der für diese Anlagen festgesetzten Flächen sind unzulässig.

7.11 Im WA werden für die Parzellen 13 - 16 je Wohneinheit 1,5 Stellplätze festgesetzt. Für die anderen Parzellen im WA werden je Wohneinheit 2 Stellplätze festgesetzt.

7.12 Im WA sind auf den Parzellen 55 - 62, Nebengebäude nur auf den Flächen für Nebengebäude zulässig. Die Nebengebäude dürfen eine Nutzfläche von 15 qm und eine Wandhöhe im Mittel von 2,5 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten. Sie müssen an der Grenze profilgleich angebaut werden und sind einheitlich in der Gebäudegruppe zu gestalten. Auf den restlichen Parzellen dürfen die Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Fläche liegen. Die Flächen- und Höhenbeschränkung gilt entsprechend der Festsetzung zur Dachausbildung siehe Nr. 10.11.

7.13 Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind bis 3 m Tiefe und 3 m Höhe über fertiger Erdgeschossfußbodenoberkante auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

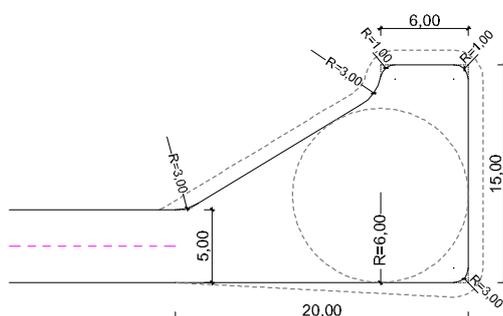
8. Öffentliche Verkehrsflächen



8.1 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich



8.3 Einseitiger Wendehammer
für 3 - achsiges Müllfahrzeug
(Erschließung nach RAST 06)

F	8.4	Fahrbahn
P	8.5	Öffentlicher Parkplatz
FW	8.6	Feuerwehrezufahrten
	8.7	Öffentliches Straßenbegleitgrün
G	8.8	Gehweg
G/R	8.9	Geh- / Radweg
• • •	8.10	keine Durchfahrt (Bereich ohne Ein - und Ausfahrt)

9. Flächen für Versorgungsanlagen, Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)



9.1 Fläche für Trafostation



9.2 unterirdische Gashauptzubringerleitung Hochdruck, Schutzstreifen 4 m beidseits der Leitungssachse.

Alle konkreten Vorhaben (auch landschaftspflegerische Maßnahmen) im Schutzbereich bzw. in Leitungsnähe sind mit der PLE.doc GmbH in Essen oder mit dem zuständigen Leitungsbetrieb der Ruhrgas AG abzustimmen. Bei der Plandarstellung ist die Möglichkeit einer Abweichung nicht ausgeschlossen.

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

10. Grünordnung, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 u. Abs. 1a BauGB)



10.1 öffentliche Grünfläche



10.2 private Grünfläche



10.3 Spielplatz



10.4 zu erhaltender Baum



10.5 zu pflanzender Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung.
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16 cm



10.6 zu pflanzende Hecke

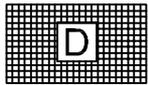
- 10.7 Erhaltung und Schutz von Bäumen:
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist der Bestand an folgenden Bäumen zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Beeinträchtigungen, insbesondere Einschränkung ihrer Lebensbedingungen, mechanischen Beschädigungen ober - unterirdischer Baumteile,
 - Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich, Bodenverdichtung, Bodenverunreinigung und Bodenversiegelung sowie vor 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 Höhe über dem Erdboden haben.
 - Mehrstämmige Bäume, wenn die Summe des Umfanges der beiden 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 Unteren 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, RASLG 4).
- 10.8 Bei der Pflanzenauswahl für die raumbildende und gerüstbildende Bepflanzung ist auf die Verwendung von standortgerechten und vorwiegend heimischen Gehölzarten zu achten.
- 10.9 Auf jedem Grundstück ist auf je 200 qm Gartenfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Wuchsordnung oder Obstbaum mit Hochstamm zu pflanzen.
- 10.10 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der zu befestigten Flächen für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 10.11 Bei fensterlosen Maueröffnungen über 20 qm sind die Fassaden zu begrünen.
Dies gilt nicht für die Parzellen 30 bis 33.
- 10.12 Festsetzungen zur Wasserwirtschaft:
- Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
 - Parkplätze, Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze mit ihren Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dies gilt nicht für gewerbliche, intensiv genutzte Flächen mit einem erheblichen Fahrbetrieb und Umschlag von wassergefährdenden Stoffen.
Das Regenwasser ist hier ordnungsgemäß zu entsorgen.
 - Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen dürfen kupfer-, zink- und bleigedackte Dächer nur in beschichteter Ausführung verwendet werden.
- 10.13 Zuordnung von Ausgleichsflächen:
Für Eingriffe durch folgende Bauparzellen werden Ausgleichsflächen zugeordnet:
-Parzellen 17 - 29
-Parzellen 30 und 31;
Der Ausgleich erfolgt auf der von der Stadt Amberg bereitgestellten Fläche FINr.237/5, Gemarkung Gailoh. Die zugeordnete Ausgleichsfläche beträgt 4000 qm. Auf der Fläche ist eine Umwandlung von Acker in intensiv genutztes Grünland mit Maßnahmen entsprechend der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen durchzuführen. Die Fläche ist lagegenau in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt (Kap. Maßnahmen zu Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, Karte: Lageplan mit zugeordneten Ausgleichsflächen).
- 10.14 Beim Bauantrag und Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächen--gestaltungsplan beizugeben.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

EIGENTÜMERWEG

- 11.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen:
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht für unterirdisch geführte Ver- und Entsorgungsleitungen (private Wohn- und Erschließungswege)

12. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)



- 12.1 Baudenkmal

13. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



- 13.1 Lärmschutzwand
- 13.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen sind außerdem bei den Gebäuden auf den Parzellen 34 - 38 und 44 - 49 durchzuführen.

14. Altlasten

Im Bereich der Flurnummern 2024/79, 2024/78, 2024/122 sowie 502 ist bei der Anlage von Grünanlagen unbelastetes Bodenmaterial oder Mutterboden aufzubringen. Schichtdicke bei Grünanlagen minimal 10 cm, bei Kinderspielflächen minimal 35 cm. Eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden hat zu erfolgen. Die Bau- und Erdarbeiten sollten nur unter fachlicher Begleitung durchgeführt werden.

B. Empfehlungen

- Regenwasserbehandlung:
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.
- Energieeinsparung:
Für Beheizung und Warmwasserbereitung und für die Stromerzeugung sollen nach Möglichkeit natürliche, sich erneuernde Energiequellen genutzt werden, z.B. Solaranlagen, Wärmegewinnung aus Luft und Grundwasser, Abluft- Wärmerückgewinnung, Blockheiz-, Kraftwerk u. a.
- Naturnahe Gartengestaltung, Fassadenbegrünungen:
Auf den Baugrundstücken sollte aus ökologischen Gründen eine möglichst naturnahe Gartengestaltung und Gartenpflege betrieben werden, z.B. wenigstens in Teilen (Blumen-) Wiese statt Rasenmäherrasen, auch Wildkrauthecken im Garten u.ä. Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich wünschenswert.
- Dachbegrünung:
Es wird eine Dachbegrünung für Garagen, Carports und Gemeinschaftsgaragen empfohlen.

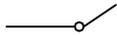
Nutzungsschablone

(A)

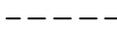
Schablonenzuordnung A - I

1	
2	3
4	5
6	7

- 1 = Art der Nutzung / Gemeinbedarfsfläche (siehe 5.)
- 2 = GRZ (siehe 3.)
- 3 = GFZ (siehe 3.)
- 4 = Bauweise (siehe 4.)
- 5 = Dachausbildung (siehe 6.)
- 6 = Geschosszahl (siehe 3.)
- 7 = Traufhöhe (siehe 6.)



bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

490/12

Flurstücksnummer

377

Höhenlinien



Böschungen

(23)

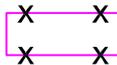
Parzellennummer



bestehende Gebäude mit Hausnummern



Gebäudevorschlag



abzubrechende Gebäude



zu beseitigende Bäume



zu beseitigende Hecken und Gehölzgruppen

1. Rüstungsalllastverdachtsfläche:

Die orientierende Alllastenerkundung unter Berücksichtigung von Rüstungsalllasten ergab keinen Hinweis auf Rüstungsalllasten oder Blindgänger im Untersuchungsbereich (Geltungsbereich des Bebauungsplanes). Ein verbleibendes Restrisiko ist jedoch nicht auszuschließen. Dies ist bei Erdarbeiten jeglicher Art zu berücksichtigen.

2. Bei den Parzellen 1 - 6, 55 - 62, und allen Parzellen, die mit Doppelhäusern oder Hausgruppen bebaut werden wird für die Giebelflächen auf die Brandschutzbestimmungen hingewiesen.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d.Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I 2014, S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1548)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F.d.Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014 (GVBl. 2014, S. 478)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) i.d.F.d.Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. 1998, S. 796) zuletzt geändert durch §1 Nr. 37 der Verordnung v. 22.07.2014 (GVBl 2014, S. 286)

Stadt Amberg

Bebauungsplan Amberg 117 "Bergsteig Mitte II"



Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom mit Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Amberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

Amberg, den

Michael Cerny, Oberbürgermeister

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Amberg, den

Markus Kühne, Baureferent

Referat für Stadtentwicklung und Bauen - Stadtentwicklungsamt

Fassung:

Kartengrundlagen:

Digitale Flurkarte vom Januar 2015

Luftbildauswertung von 2013

Höhenschichtlinien durch Auswertung des digitalen Geländemodells vom April 2000

REFERAT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUEN STADTENTWICKLUNGSAMT SACHGEBIET STADTPLANUNG	Fassung Bebauungsplan	113. FNP Änderung	
	Entwurf 15.07.2015	15.07.2015	
Bearbeiter Kühne / Vonhold / Siegert			