Bebauungsplanentwurf Amberg 117 "Bergsteig Mitte II"

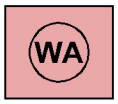
Fassung: 28.06.2017

Vorlage 005/0035/2017
Anlage 4, Seite 1

Danziger Straße
Karlsbader Straße
Breslauer Straße
Lemberger Straße
Rosenthalstraße
Claudiweg
Obstwiese
Zone 30
Lärmschutzwand
Freischankfläche
SO Seniorenzentrum
WA
GE/E
Sportanlage
geplante Anbindung an die AS 27
28783 m²
0 10 20 50 m
N

A Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage



1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
Auf der Bauparzelle 47 sind zudem Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen und nur auf der Fläche südlich bis südwestlich der Nutzungsabgrenzung ist eine Freischankfläche zulässig. Die Nutzung der Parzelle 47 mit zugehörigen Stellplätzen ist nur zur Tagzeit (6:00 - 22:00 Uhr) zulässig.

1.2 Gewerbegebiet mit Lärmeinschränkung gemäß § 8 BauNVO.
Tankstellen nach Abs. 2 Nr. 3, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach Abs. 3 Nr. 1 und Vergnügungsstätten nach Abs. 3 Nr. 3 sowie Bordelle oder bordellartige Nutzungen sind unzulässig.

Einzelhandelsnutzungen:
Es sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, jedoch auf maximal 10 % der Verkaufsfläche dürfen branchentypische innenstadtrelevante Randsortimente sein.
Für Handwerksbetriebe ist der Verkauf von branchentypischen innenstadtrelevanten Sortimenten auf eine Verkaufsfläche von max. 150 m² zulässig. Die Verkaufsfläche muss kleiner als die Geschossfläche der sonstigen Betriebsgebäude sein.

Für die Festsetzung der Einzelhandelsnutzungen ist die 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

b) Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

2) NICHT-ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung, -pflegemittel
- Elektrogroßgeräte für den Hausbedarf (weiße Ware)
- Leuchten
- Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder), Campingartikel
- Baby- und Kinderartikel (großformatig)
- 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

1.3 Innerhalb des GE/E (Bauparzelle 44) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten:
TF 1: $L_{EK,tags}$:59 dB(A); $L_{EK,nachts}$:44 dB(A);
TF 2: $L_{EK,tags}$:53 dB(A); $L_{EK,nachts}$:38 dB(A);

Die TF 1 erstreckt sich im GE/E auf die Fläche innerhalb der Baugrenze, die TF 2 auf die Fläche außerhalb der Baugrenze.

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem(n) Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.
- Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist im GE/E (Bauparzelle 44) mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen. Auch im Freistellungsverfahren ist die schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. Emissionskontingente erforderlich. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2016-07 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.
- Zur Bereithaltung und Einsichtnahme der gennannten DIN-Normen siehe Festsetzung Nr. 10.7

1.4 Sondergebiet Seniorenzentrum gemäß § 11 BauNVO
Zulässig sind:
- ambulant betreutes Wohnen
- Tagespflege
- Praxis- und Therapieräume
- Gewerbeeinheiten für Dienstleister wie Physiotherapíe, Massage, Frisör etc.

1.5 Flächen für den Gemeinbedarf

1.6 Sportlichen Zwecken dienendes Gebäude (Sportheim mit Gaststättennutzung)

GRZ 1.7 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ):
0,4 im WA; 0,7 auf der Gemeinbedarfsfläche; 0,8 im GE/E; 0,7 im SO

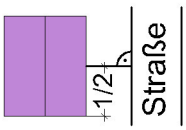
GFZ 1.8 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ):
0,8 im WA auf den Bauparzellen 2 - 23, 26 - 43 und 45 - 46; 1,4 im SO

Ⅰ 1.9 Zwingend 1 Vollgeschoss
Ⅱ Zwingend 2 Vollgeschosse
Ⅲ Zwingend 3 Vollgeschosse
Ⅳ Zwingend 4 Vollgeschosse

1.10 Gebäudehöhen:
- Die Wandhöhe darf bei 2 Vollgeschossen maximal 6,3 m von der OK FFB im Erdgeschoss zum Schnittpunkt Dachaußenhaut betragen.
- Die Wandhöhe auf den Bauparzellen 45 und 46 darf maximal 9,3 m vom vorhandenem Gelände zum Schnittpunkt Dachaußenhaut betragen. Die Wandhöhe wird gemessen an der Mitte der Gebäudeseite mit dem Haupteingang.
- Die Wandhöhe der Gebäude im GE/E (Bauparzelle 44) darf maximal 6,5 m über vorhandenen Gelände betragen. Bezugspunkt ist das niedrigste vorhandene Gelände an der Mitte einer Gebäudeseite.
- Die Wandhöhe im SO (Bauparzelle 54) darf bei drei Vollgeschossen maximal 10,0 m und bei vier Vollgeschossen maximal 12,9 m von der OK FFB im Erdgeschoss zum Schnittpunkt Dachaußenhaut betragen.

1.11 Maximal zulässige Firsthöhe für die Bauparzellen 2 - 23 und 26 - 43
- Bei Einzelhäusern: 9,0 m über OK FFB
- Bei Doppelhäusern: 9,9 m über OK FFB

1.12 Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss darf für die Bauparzellen 2 - 37 nicht mehr als 0,25 m über Straßenoberkante (OK Randstein) liegen, für die Bauparzellen 38 - 43 und 48 - 53 nicht mehr als 0,10 m. Es ist die Straßenoberkante heranzuziehen, von der aus das Baugrundstück fahrtechnisch erschlossen wird. Gemessen wird straßenseitig in der Mitte des Gebäudes im rechten Winkel zur Straße (siehe Grafik).
Die OK FFB im Erdgeschoss der Bauparzelle 54 darf 388,00 m ü. NN nicht überschreiten.



2. Bauweise, Baugrenzen

o 2.1 Offene Bauweise auf den Bauparzellen 1 - 43 und 45 - 47

2.2 abweichende Bauweise auf den Bauparzellen 48 - 53 (Kettenhausbebauung)
Die Garagen sind an die Wohngebäude anzubauen, sodass eine durchgehende Bebauung entsteht. Auf die Ausbildung von erforderlichen Brandschutzwänden bei Grenzbebauung wird hingewiesen.

E 2.3 Nur Einzelhäuser zulässig

D 2.4 Nur Doppelhäuser zulässig

H 2.5 Nur Hausgruppen zulässig

2.6 Je Einzelhausgebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhausgebäude ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Auf den Bauparzellen 45 und 46 sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

2.7 Baugrenze
Ausnahmsweise darf auf der Bauparzelle 1 die Baugrenze nach Süden im Bereich der vorhandenen Freischankfläche durch Errichtung eines Wintergartens und an der nördlichen Gebäudeseite durch Errichtung einer Freischankfläche auf einer Länge von 12 m überschritten werden.

2.8 Baulinie

3. Abstandsflächen

3.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
Für die nordöstliche Außenwand des dreigeschossigen Gebäudes des Seniorenzentrums im SO gilt die Baugrenze. Die Abstandsflächenregel nach BayBO ist an dieser Gebäudeseite nicht anzuwenden.

4. Baugestaltung, Werbeanlagen

4.1 Dachausbildung:
- Bauparzelle 1: Satteldach, Dachneigung 20°;
- Bauparzellen 2 - 43: Für die Hauptgebäude sind bei Einzelhäusern Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 32°, bei Doppelhäusern Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 32° und bei Reihenhäusern Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° zulässig. Die Dacheindeckungen sind mit roten, grauen oder anthrazitfarbigen Dachziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Dachüberstand max. 70 cm an der Traufe und max. 50 cm am Ortgang.
- Bauparzelle 44: Flachdach, Dachneigung bis 4°.Bauparzellen 45 - 47 und 54: Flachdach, Dachneigung bis 4°;
- Bauparzellen 48 - 53: Satteldach mit einer Dachneigung von 25°;
- Garagen und Carports sind mit Flachdach, Dachneigung bis 4°, auszuführen.

4.2 Kniestock, Dacheinschnitte und -aufbauten, Solaranlagen
Kniestock, Dachaufbauten, Gauben und Dacheinschnitte sind unzulässig. Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren oder mit gleicher Neigung wie das Gebäude auszuführen. Aufständerungen mit anderer Neigung oder Ausrichtung entgegen der Dachneigung sind unzulässig.

4.3 Firstrichtung von Wohngebäuden
Untergeordnete Anbauten mit anderer Firstrichtung sind zulässig. Die Firste der Anbauten müssen mindestens 0,5 m niedriger als die Firste der Hauptbaukörper sein.

4.4 Richtung der Außenwände von Hauptgebäuden

4.5 Werbeanlagen:

- Im WA sind Werbeanlagen nur in Form von Firmenschildern bis zu einer Größe von 0,6 m² unterhalb der Traufe zulässig.
  Im GE/E sind Werbeanlagen der Wirtschaftswerbung des jeweiligen Betriebes zulässig. Werbeflächen an der Nordostfassade der Gebäude von maximal 20 m² und an der Südostfassade von maximal 10 m² unterhalb der Attika sind zulässig. An der Südwest- und Nordwestfassade der Gebäude sind keine Werbeanlagen zulässig. Entlang der Rosenthalstraße sind insgesamt zwei Gruppen mit Fahnenmasten zulässig. Sie sind nur als Dreiergruppe mit einem maximalen Mastabstand von 4 m zulässig. Der Abstand einer Dreiergruppe zur nächsten Dreiergruppe muss mindestens 15 m betragen. Die maximale Fahnenmasthöhe beträgt 6 m. Die Errichtung eines Pylons mit maximal 3 m² Werbeansichtsflächen und einer Höhe von maximal 5,5 m über Straßenoberkante (OK Randstein) im betreffenden Bereich ist zulässig. Fahnenmasten und Pylon müssen zum öffentlichen Verkehrsraum einen Abstand von 0,5 m einhalten.
- Entlang der der Rosenthalstraße im Nordosten bis zum Übergang des Geh- und Radweges sind zwei Werbeanlagen nicht am Ort der Leistung (Fremdwerbeanlagen) zulässig mit einer Größe von maximal 12 m² je Werbeanlage.
- Bei Bauparzelle 47 sind je Gewerbebetrieb am Gebäude unterhalb der Attika Werbeanlagen mit einer Gesamtfläche von 1,5 m² zulässig. Am Claudiweg ist eine Sammelwerbeanlage in Form einer Stehle bis 2,5 m Gesamthöhe und einer Werbeansichtsfläche von insgesamt 1,5 m² zulässig.
- Im SO sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. An den Gebäudefassaden zur Breslauer Straße und zur Rosenthalstraße sind Werbeflächen mit jeweils 3 m² Gesamtfläche zulässig. Für Gewerbeeinheiten und für Tagespflege sind max. 2 Sammelwerbeanlagen mit insgesamt max. 1,5 m² Fläche zulässig. Es ist ein Werbepylon mit max. 4,5 m Höhe zulässig, die Ansichtsfläche darf nicht mehr als 4 m² betragen.
- Elektronische Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.

4.6 Einfriedungen und Stützmauern:

- Einfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum hin als senkrecht strukturierte Holz- oder Metallzäune oder als mit Hecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Die maximale Höhe von der Geländeoberkante aus beträgt 1,3 Meter.
- Um die Durchlässigkeit für kleinere Tiere zu gewährleisten, sind bei allen Einfriedungen Sockel im ebenen Gelände nur in einer Höhe von bis zu 5 cm zulässig (wasserabweisende Kante) und der Abstand zwischen Geländeoberkante bzw. Sockelleiste zum Zaun hat mindestens 10 cm zu betragen. Zur Abstützung von Geländesprüngen sind Sockelausbildungen bei Einfriedungen zulässig.
- Stützmauern bis 1,0 m Höhe sind zulässig. Für die Bauparzellen 45, 46 und 54 (SO) gilt keine Höhenbegrenzung.
- An der Grundstücksgrenze der Bauparzellen 38 - 43 zum Gehweg ist eine einheitlich gestaltete Stützmauer bis maximal 1,2 m über OK Gehweg zu errichten.

5. Öffentliche Verkehrsflächen

5.1 Straßenverkehrsflächen

F 5.2 Fahrbahn

G 5.3 Gehweg

G/R 5.4 Geh- und Radweg

P 5.5 Parkplatz

Ⓗ 5.6 Bushaltestelle

M 5.7 Sammelstelle Müllbehälter

5.8 Straßenbegleitgrün

5.9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V 5.10 Verkehrsberuhigter Bereich

P 5.11 Parkfläche

G 5.12 Straßenbegrenzungslinie

▼ 5.13 Einfahrt

5.14 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.15 An der Rosenthalstraße sind neben den beiden festgesetzten Zufahrten zur Bauparzelle 44 (GE/E) keine weiteren Ein- und Ausfahrten zulässig.

6. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen

Ga 6.2 Garagen

Cp 6.3 Carports

GGa 6.4 Gemeinschaftsgaragen

GSt 6.5 Gemeinschaftsstellplätze

6.6 Auf den Bauparzellen 2 - 37, 38 - 43 und 48 - 53 sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Hintereinander liegende Stellplätze können angerechnet werden, wenn sie derselben Wohneinheit dienen.

6.7 Auf den Bauparzellen 2 - 23 und 26 - 43 müssen die Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) von der Gehwegkante, bzw. von der Straßenkante bei Ausbau ohne Gehweg, eine Abstand von 5,5 m einhalten.

6.8 Die Gemeinschaftsstellplätze auf der Bauparzelle 54 (SO) haben an der Breslauer Straße einen Sicherheitsabstand zur Gehwegkante von 1,75 m einzuhalten. An der verkehrsberuhigten Straße südöstlich des SO haben die Gemeinschaftsstellplätze und Parkplätze einen Sicherheitsabstand zur Straßenkante von 1,0 m einzuhalten.

6.9 Auf Bauparzelle 47 sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig.

6.10 Auf Bauparzelle 2 - 23, 26 - 43 und 48 - 53 sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zulässig sind sie auch auf den Flächen für Garagen und Carports.

6.11 Nebenanlagen in Form von Nebengebäuden sind je Baugrundstück auf insgesamt 15 m² beschränkt. Auf den Bauparzellen 51 - 53 müssen die Nebenanlagen einen Abstand zur Gehwegkante Rosenthalstraße von 5 m einhalten.

FW

6.12 Fläche für die Feuerwehr

7. Flächen für die Führung von Leitungen

7.1 Ferngasleitung mit Schutzbereich von 4 m beidseits, unterirdisch

7.2 Zum Schutz des Ortsbildes ist es nicht zulässig, Versorgungsleitungen oberirdisch zu führen.

8. Grünordnung, Natur und Landschaft

8.1 Öffentliche Grünflächen, Obstwiese mit Baumreihe
Innerhalb der Obstwiese sind wassergebundene Verbindungswege und Ruhebereiche zulässig.

8.2 Private Grünflächen für Eingrünung und Baumschutz. Die Grünfläche nordwestlich der Garagenzeile auf Bauparzelle 45 darf zum Schutz des bestehenden, nordöstlichen Baumes nicht abgegraben werden.

8.3 zu pflanzende Bäume:
- Obstwiese: Obstbäume H, m. B., StU 8-10
- An der Breslauer Straße und im Kreuzungsbereich Breslauer Straße/Claudiweg, an der öffentlichen Parkfläche: Baumhasel Al, m. B., StU 18-20
- An den verkehrsberuhigten Straßen: Baummagnolie Al, m. B., StU 18-20
- An der Rosenthalstraße: Säuleneiche: Al, m. B., StU 18-20

8.4 zu pflanzende Sträucher mit mindestens 70 % standortgerechten, heimischen Arten

8.5 zu erhaltende Bäume

8.6 Bei sämtlichen Baumaßnahmen im Schutzbereich von Bäumen (1,50 m über den Kronenbereich der Bäume hinausgehend) ist die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zwingend einzuhalten.
Die RAS-LP 4 wird während der üblichen Öffnungszeiten im Referat für Stadtentwicklung und Bauen - Stadtplanungsamt - Sachgebiet Grünplanung und Landschaftspflege, Steinhofgasse 2, 92224 Amberg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

8.7 Bodenschutz, Wasserhaushalt:
Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen dürfen kupfer-, zink- und bleigedeckte Dächer nur in beschichteter Ausführung verwendet werden.
Gewerblich, intensiv genutzte Flächen mit einen erheblichen Fahrbetrieb und/oder Umschlag mit wassergefährdenden Stoffen sind dicht zu gestalten. Das anfallende Oberflächenwasser ist in das Kanalnetz abzuleiten.

9. Denkmalschutz

D

9.1 denkmalgeschützte Einzelanlage

9.2 Die Errichtung des Einzelhauses auf Bauparzelle 46 ist solange unzulässig, bis für das denkmalgeschützte Gebäude (HS.-Nr. 9, 11, 13 Breslauer Straße) eine Erlaubnis zur Beseitigung nach dem Denkmalschutzgesetz erlassen worden ist.
Bei alleiniger Verwirklichung des Gebäudes auf Bauparzelle 45 ist die Erschließung zum Claudiweg auf der vorhandenen Zufahrt nördlich des Baudenkmals und über die festgesetzte Straßenbegleitgrünfläche zulässig.

10. Immissionsschutz, Altlasten

Lärmschutzwand

10.1 Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2 m über OK südöstliche Stellplätze

10.2 In den Festsetzungen 10.3, 10.4 und 10.5 wird bzgl. der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nicht in Geschosse unterschieden, sondern nur in durch Immissionen beeinträchtigte Fassadenseiten. Die geschossweise Unterscheidung findet sich jedoch in den vier Plandarstellungen "Schallschutz EG", "Schallschutz 1. OG", "Schallschutz 2. OG" und "Schallschutz 3. OG". Zur Beurteilung der Einhaltung der Festsetzungen ist die geschossweise Unterscheidung entscheidend. Dabei müssen bei den durch Immissionen beeinträchtigten Geschossen die in 10.3, 10.4 und 10.5 genannten Schutzmaßnahmen nachgewiesen werden.

10.3 Gewerbelärm:
Um die bestehenden bzw. rechtlich möglichen Gewerbebetriebe nicht in Ihrer Nutzung einzuschränken, dürfen an folgenden Gebäuden keine öffenbaren Fenster von im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 schützenswerten Räume errichtet werden:

- Parzelle 5, Südwest- und Nordwestseite, das gilt lediglich für schützenswerte Räume, die nur zur Tagzeit genutzt werden
- Parzelle 6-7, Nordwest- und Nordostseite, das gilt lediglich für schützenswerte Räume, die nur zur Tagzeit genutzt werden
- Parzelle 32, Südwestseite, das gilt lediglich für schützenswerte Räume, die nur zur Nachtzeit genutzt werden
- Parzelle 33, Südwest- und Südostseite, das gilt lediglich für schützenswerte Räume, die nur zur Nachtzeit genutzt werden
- Parzelle 51-52, Südost- und Nordostseite, das gilt lediglich für schützenswerte Räume, die nur zur Nachtzeit genutzt werden
- Parzelle 53, Südost-, Südwest- und Nordostseite, das gilt lediglich für schützenswerte Räume, die nur zur Nachtzeit genutzt werden
- Parzelle 54 (Bauteil mit Bauweise IV), Südostseite, das gilt lediglich für schützenswerte Räume, die nur zur Nachtzeit genutzt werden
- Parzelle 37, Nordostseite, dies gilt für alle schützenswerte Räume

Auf die Nutzung er Parzelle 47 mit zugehörigen Stellplätzen nur zur Tagzeit wird hingewiesen (Nr. 1.1)

10.4 Sportanlagenlärm:
Um die bestehende Sportanlage nicht weitergehend in Ihrer Nutzung einzuschränken, dürfen an folgenden Gebäuden keine öffenbaren Fenster von im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 schützenswerten Räume errichtet werden:
- Parzelle 2, Nordwestseite, das gilt lediglich für schützenswerte Räume, die nur zur Tagzeit genutzt werden

10.5 Verkehrslärm:

– Bauliche Schallschutzmaßnahmen:

An den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und/oder 49 dB(A) nachts ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den, für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109-1:2016-07, (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen), die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten sind. Die entsprechenden, für Lüftungszwecke geeigneten Fassadenseiten, sind in der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 13.04.2017 mit der Projektnummer 5580.0/2016-AS in der Anlage C1.1-C1.4 dargestellt.

– Passive Schallschutzmaßnahmen:

Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind. Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Artikel 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

Wenn Schallschutzvorbauten in Form von Wintergärten oder verglasten Balkone vorgesehen werden, ist sicherzustellen, dass diese nicht als Aufenthalts- bzw. Schlafräume genutzt werden können. Eine Nutzung dieser Vorbauten als Aufenthaltsräume im Sinne von Artikel 45 BayBO ist jedoch an solchen Fassaden möglich, an welchen nur der Orientierungswert für den Nachtzeitraum überschritten ist.

10.6 Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109-1/2016-07:

- An den Fassaden der schutzbedürftigen Räume Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und/oder 49 dB(A) nachts, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass mit Berücksichtigung der weiteren Lärmquellen (hier: Gewerbe), die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07 bzw. Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2/2016-07) bei den geplanten Wohnungen eingehalten sind.

- Das Gebäude Parzelle 45 ist dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109-1:2016-07 zuzuordnen, die Gebäude Parzelle 5-23, 26-32, 34-37, 41-43, 46, 48-49 und 54 (Teil mit Bauweise III) dem Lärmpegelbereich III und die Gebäude Parzelle 2-4, 33, 38-40, 47, 50-53 und 54 (Teil mit Bauweise IV) dem Lärmpegelbereich IV.

  Für den Lärmpegelbereich II ist ein resultierendes Schalldämm-Maß von R'w,ges = 30 dB, im Lärmpegelbereich III von R'w,ges = 35 dB und im Lärmpegelbereich IV von R'w,res = 40 dB erforderlich. Die Korrekturfaktoren gem. Abschnitt 7.2 der DIN 4109-1:2016-07 sind jeweils zu berücksichtigen.

10.7 Hinweise durch Text:

- Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen 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 betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

- Die Höhe der Lärmüberschreitungen in dB(A) sind in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan des IB Kottermair vom 13.04.2017 (Nr. 5580.0/2016-AS) graphisch dargestellt (Gewerbelärm: Anlage 6.5, Seite 101 und Anlage 10.3, Seite 148, 149; Sportanlagenlärm: Anlage B2.1, Seite 156, Verkehrslärm: Anlage C1.1 - C1.4, Seite 166 - 169).

10.8 Bei der Anlage von Grünanlagen ist unbelastetes Bodenmaterial oder Mutterboden aufzubringen. Schichtdicke bei Grünanlagen minimal 0,1 m, bei Kinderspielflächen minimal 0,35 m. Eine Abstimmung mit der für Bodenschutz zuständigen Fachbehörde hat zu erfolgen. Die Bau- und Erdarbeiten sollten nur unter fachlicher Begleitung durchgeführt werden.

10.9 Der Stadtteil Bergsteig weist nach den Luftbildern April 1945 erhebliche Schäden durch Bombeneinwirkung auf. Von der Fachbehörde für Bodenschutz wird gefordert, bei Eingriffen in den Untergrund vorsorglich eine Freimessung auf Bombenblindgänger vorzunehmen. Eine Abstimmung mit der Fachbehörde hat vor Baubeginn zu erfolgen.

11. Grenzen

11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)

B Hinweise und Empfehlungen

1. Grundstücksgrenze
2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3. 2024/30 Flurstücksnummer
4. (1) Bauparzellennummer
5. geplante Gebäude, Satteldach
6. geplante Gebäude, Flachdach
7. geplante Garagen, Carpots
8. geplante Stellplätze
9. Kinderspielplatz
10. vorhandene Straßenbäume außerhalb des Geltungsbereiches
11. zu beseitigende Bäume
12. (H) Bushaltestelle ÖPNV mit Flächenplanung für einen behindertengerechten Ausbau und Vorschlag für Buswartehäuschen
13. Zone 30 bestehende Zone 30
14. 383 Höhenlinien (Bezugsjahr 2000)
15. Vorhandene Lärmbelastung:
    Es wird auf bestehende Lärmeinwirkungen an der Breslauer Straße im Nordosten durch den Sportplatz und die Sportgaststätte und an der Rosenthalstraße im Südwesten und Süden durch die angrenzende Gewerbenutzung hingewiesen. Den Bauwerbern wird eine Ortsbesichtigung zur Tag- und Nachtzeit empfohlen, um sich einen persönlichen Eindruck von den bestehenden Lärmeinwirkungen zu verschaffen.
16. Entleerung der Müllbehälter:
    Die Müllbehälter der Bauparzellen 27 und 28 müssen an die Breslauer Straße zur Sammelstelle für Müllbehälter transportiert werden. Die Müllbehälter der Bauparzellen 45 und 46 dürfen zur Abholung auf der Straßenbegleitgrünfläche abgestellt werden.
17. Auf die entsprechned der Bauvorlagenverordnung ggf. erforderliche Vorlage von Freiflächengstaltungsplänen einschließlich Angaben zu Feuerwehrflächen wird hingewiesen.

18. Auf die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Amberg (Baumschutzverordnung) und die Vorschriften des Art. 48 BayBO zum barrierefreien Bauen wird hingewiesen.

19. Stützmauern müssen auf dem eigenen Grundstück standsicher errichtet werden.

20. Verzögerung des Regenwasserabflusses, Versickerung:
    - Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses werden Maßnahmen wie z.B. Rasenfugensteine, raue Beläge oder Mulden im Gelände und Dachbegrünungen empfohlen. Nicht verunreinigtes Regenwasser kann zur Rückhaltung und zur Grundwasserneubildung breitflächig über bewachsenen Oberboden versickert werden.
    - Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses durch Teilversiegelung der Bodenbeläge und Dachbegrünungen führen zur einer reduzierten Abwassergebühr nach der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Amberg (Ansprechpartner Tiefbauamt).

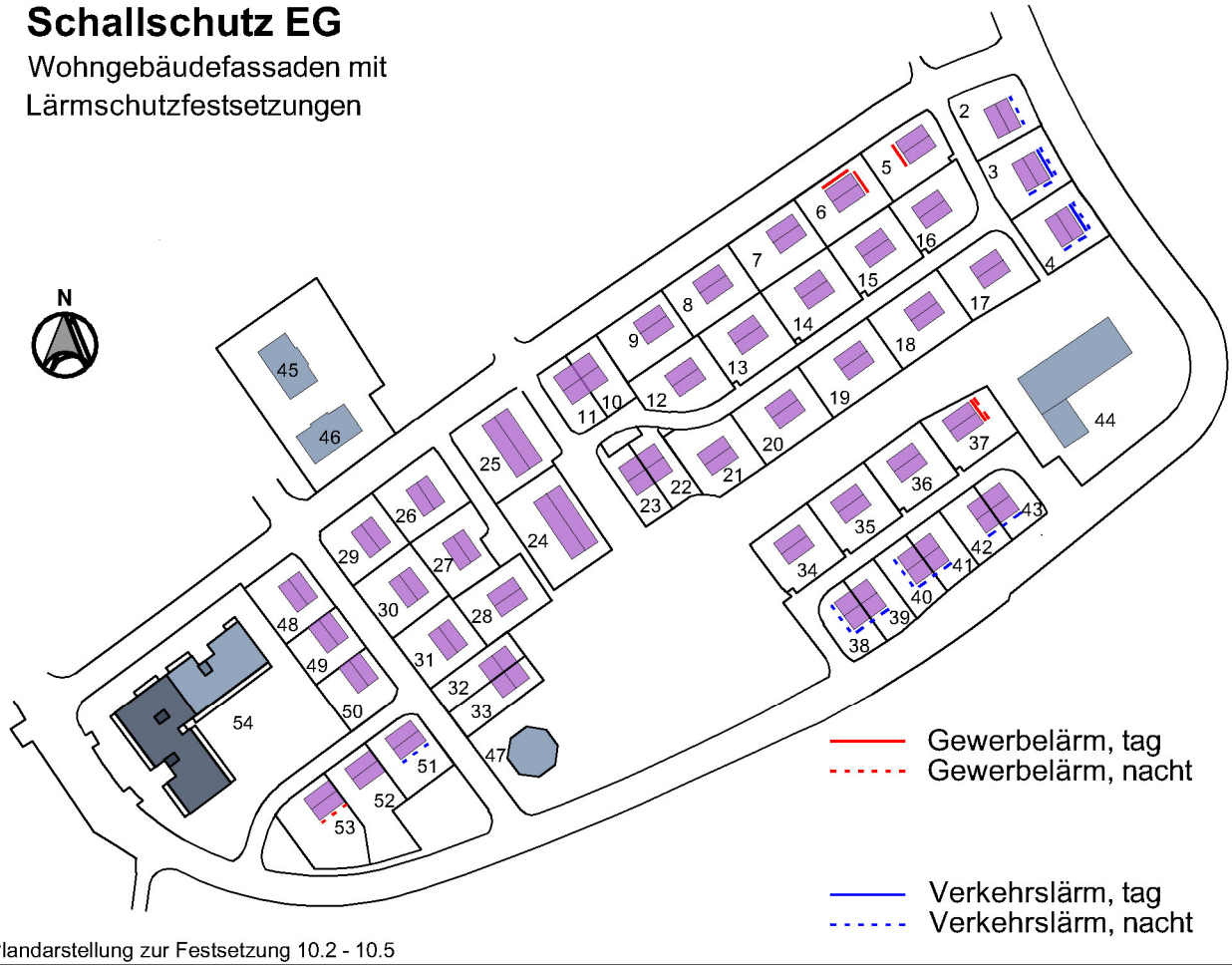
21. Fassadenbegrünung:
    Fassadenberünungen mit Kletterpflanzen werden im Sinne einer Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Baugebietes begrüßt.

22. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Einleitung betrieblicher Abwässer in die öffentliche Abwasseranlage zunächst die Entwässerungssatzung der Stadt Amberg zu beachten ist und daneben für das GE/E eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 58 WHG erforderlich ist.

23. Für das Plangebiet wurde eine Altlastenabklärung durchgeführt. Es ergaben sich keine Hinweise auf Rüstungsaltlasten. Ein verbleibendes Restrisiko ist jedoch nicht auszuschließen. Südlich der Rosenthalstraße und damit ausserhalb des Planungsgebietes grenzt eine zwischenzeitlich umfassend untersuchte Altlastenfläche an. Auswirkungen daraus auf die Planungsfläche können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollte bei Baumaßnahmen belastetes Erdreich augetroffen werden, ist die Stadt Amberg (Bodenschutzbehörde) zu informieren und das Material entsprechend abfallrechtlicher Vorgaben zu beseitigen.

Schallschutz EG

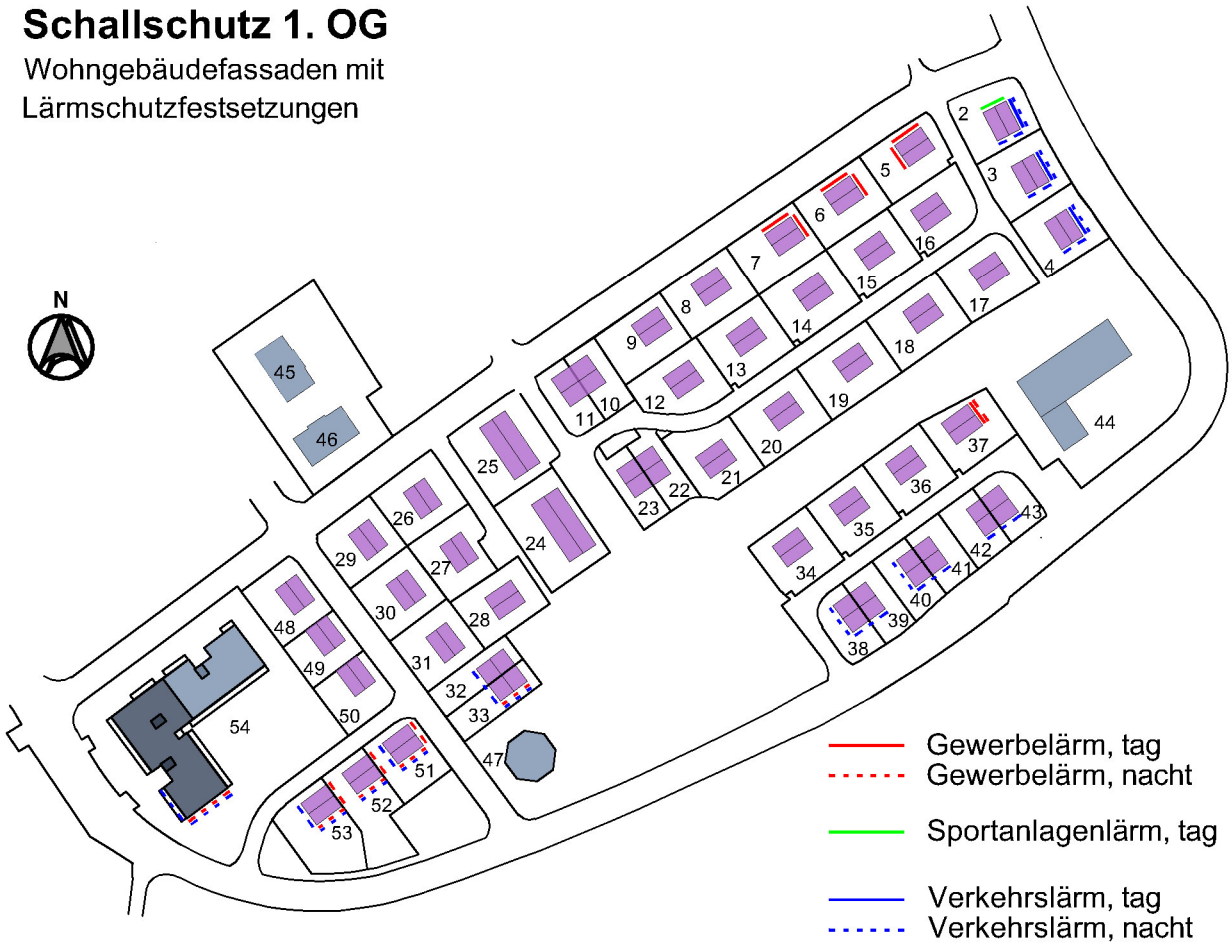
Wohngebäudefassaden mit
Lärmschutzfestsetzungen



Plandarstellung zur Festsetzung 10.2 - 10.5

Schallschutz 1. OG

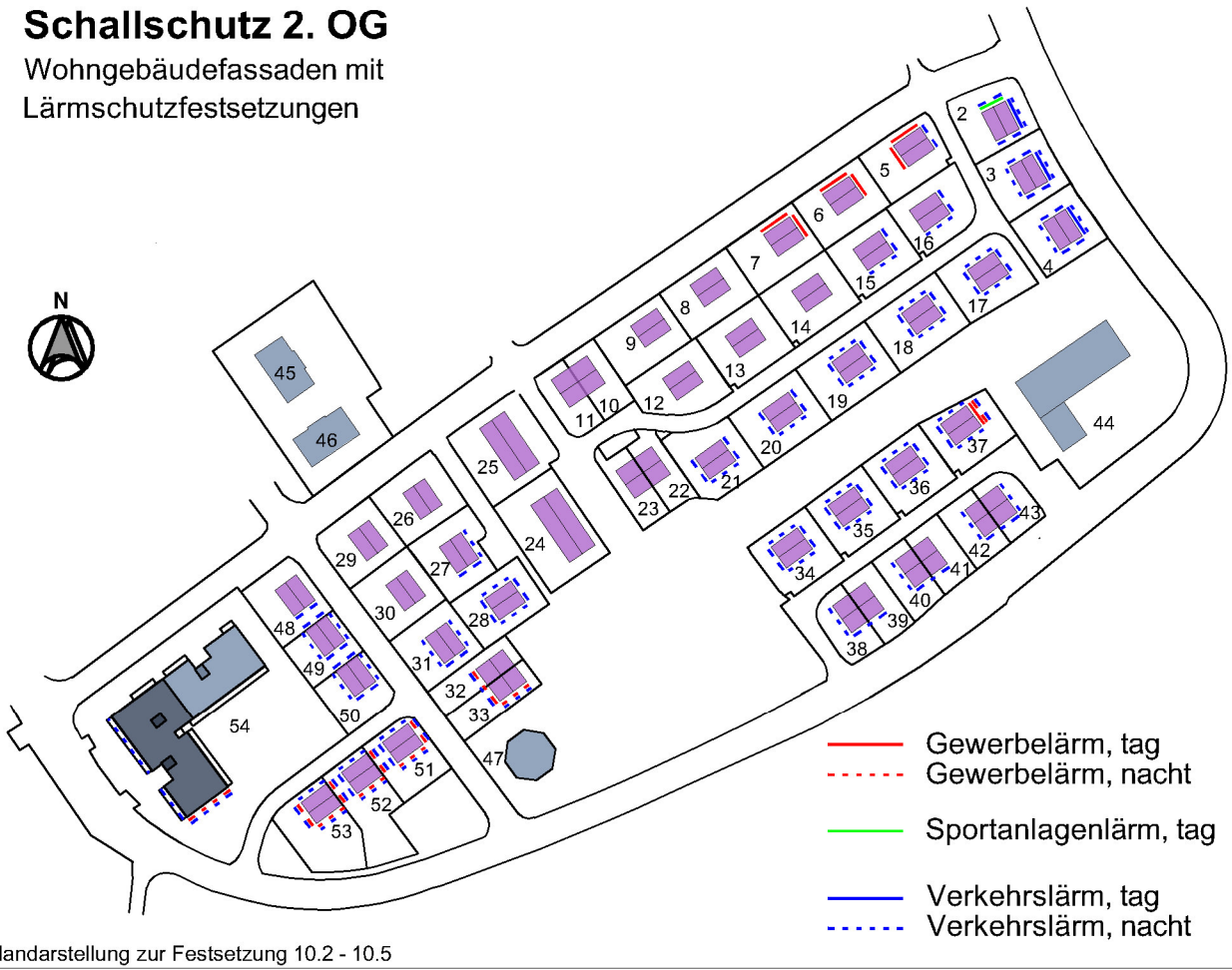
Wohngebäudefassaden mit
Lärmschutzfestsetzungen



Plandarstellung zur Festsetzung 10.2 - 10.5

Schallschutz 2. OG

Wohngebäudefassaden mit
Lärmschutzfestsetzungen



Plandarstellung zur Festsetzung 10.2 - 10.5

Schallschutz 3. OG

Wohngebäudefassaden mit
Lärmschutzfestsetzungen

Plandarstellung zur Festsetzung 10.2 - 10.5