



-Verkleinerung-

(A)	WR	270 qm	400 qm
(E)	SD / WD	15°-25°	
2			

Buchenweg Nord

(B)	WR	270 qm	400 qm
(E)	SD / WD	15°-25°	
2	FOKE		Straße ± 50 cm

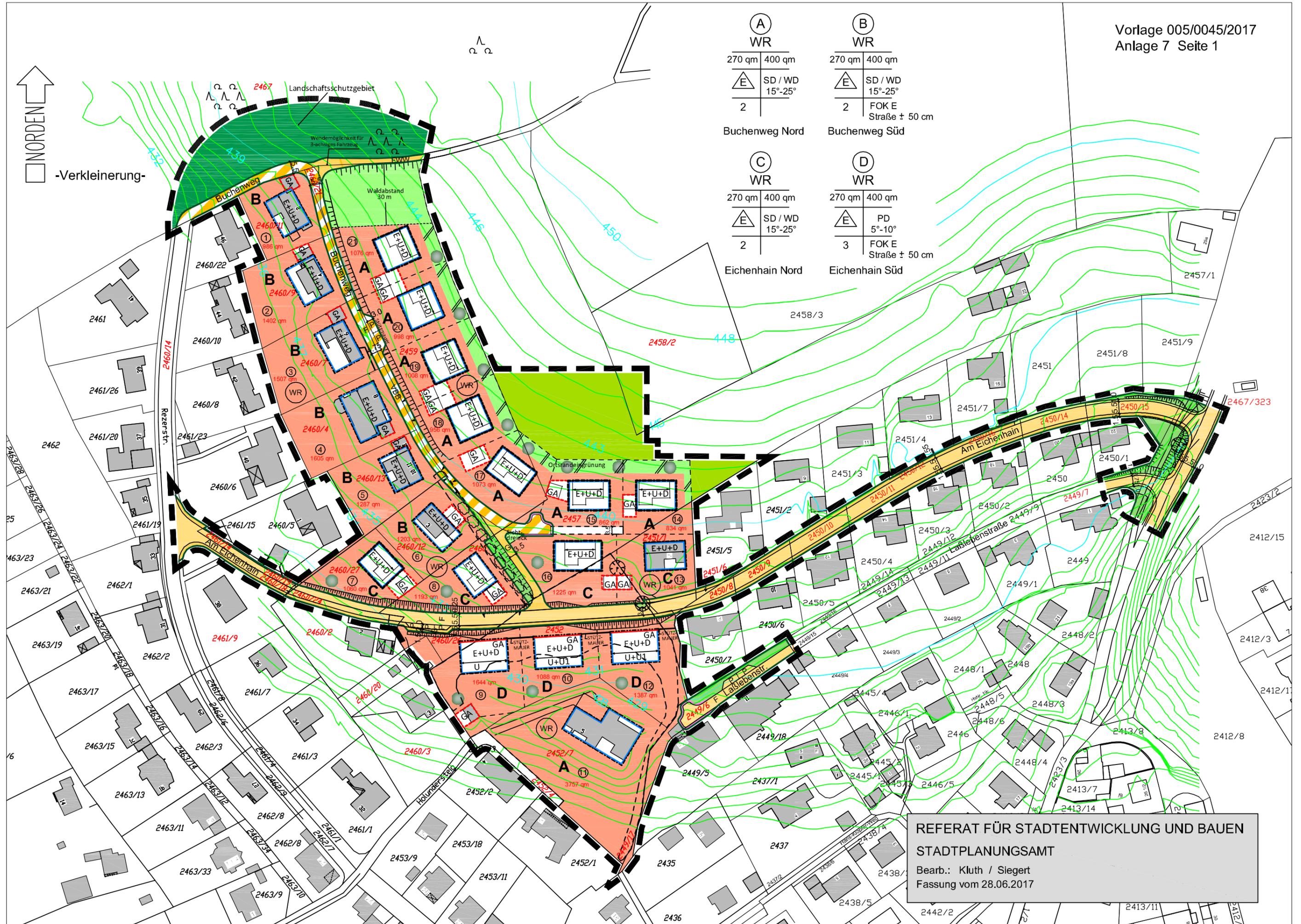
Buchenweg Süd

(C)	WR	270 qm	400 qm
(E)	SD / WD	15°-25°	
2			

Eichenhain Nord

(D)	WR	270 qm	400 qm
(E)	PD	5°-10°	
3	FOKE		Straße ± 50 cm

Eichenhain Süd



**REFERAT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUEN**  
**STADTPLANUNGSAMT**  
 Bearb.: Kluth / Siegert  
 Fassung vom 28.06.2017

# A. Festsetzungen

Zeichen und Darstellungen im Plan Erläuterungen, Festsetzungen

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

— — — 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

••••• 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung.

(A) 1.3 Nutzungsschablone (Schema-Schnitte vgl. Begründung Seite 10)

1	1 = Art der Nutzung (siehe 2.)	
2	3	2 = GR (siehe 3.)
4	5	3 = GF (siehe 3.)
6	7	4 = Bauweise (siehe 4.)
		5 = Dachausbildung (siehe 5.)
		6 = Geschosszahl (siehe 3.)
		7 = FOK

## 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 u. 6 BauNVO)



2.1 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO;  
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus

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

GR = 270 qm 3.1 maximal zulässige Grundfläche (Verhältnis der überbaubaren Grundfläche zur Grundstücksfläche)

GF = 400 qm 3.2 maximal zulässige Geschossfläche (Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

E+U 3.3 Anzahl der Vollgeschosse zwingend

3.4 Untergeordnete Nebenanlagen sind nicht zulässig

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



4.1 nur Einzelhäuser zulässig



4.2 Baugrenze



4.3 Baulinie

4.4 Es gelten die Abstandsflächen der BayBo

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

- 5.1 Dachausbildung für Hauptgebäude: Sattel-Walmdach 15° - 25° Dachneigung, bzw. Pultdach 5° - 10° nach jeweiliger Nutzungsschablone.
- 5.2 Dachausbildung der Garagen, Carports und Nebengebäude: Flachdach 0° - 6° Dachneigung, oder dem Hauptgebäude gleich.
- 5.3 Folgende Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind zulässig: Dachsteine, Dachziegel, beschichtete Metalleindeckungen, Photovoltaik, Begrünung.



- 5.4 Vorgegebene Firstrichtung

WH = 4,00 m

- 5.5 Die max. Wandhöhe hangseitig wird einheitlich auf 4,00 m über Gelände festgesetzt. Gesamthöhe der Garagen und Nebengebäude vom hangseitigen Gelände gemessen max. 2,75 m, und max. 0,3 m über Straßenniveau mit einer Fläche von max. 6,50 x 7,00 m.
- 5.6 Kniestock, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig. Solaranlagen sind in die Dachflächen zu integrieren.
- 5.7 Dachüberstände: am Giebel max. 35 cm, an der Traufe max. 65 cm.
- 5.8 Werbeanlagen im reinen Wohngebiet ( WR ) sind nicht zulässig.
- 5.9 Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Flächen als senkrecht strukturierte Holz- oder Metallzäune. Zwischen den Grundstücken als Maschendrahtzaun bei einer Heckenhinterpflanzung mit mindestens 50 % heimischen standortgerechten Gehölzen. Gesamthöhe der Einfriedungen max. 1,80 m.
- 5.10 Zur Abfangung des Geländes sind Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 1,00 m generell zulässig.



Höhe max. 3,00 m im Bereich südlich der Straße am Eichenhain, max.1,50 m im Bereich der Parkplätze im Buchenweg. Stützmauern, mit einer Höhe von mehr als 2,00 m sind zu begrünen ( Kletter- bzw. Hängepflanzen ).

- 5.11 Anbauten sind untergeordnet bis zu einer Fläche von  $\frac{1}{4}$  der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig.

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



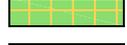
GA



- 6.1 Flächen für Garagen.
- 6.2 Garage
- 6.3 Einfahrtsbereich für Garagen.
- 6.4 Festsetzungen zur Dachausbildung siehe Nr. 5.2

- 6.5 Garagen, außerhalb der überbaubaren Flächen und der für diese Anlagen festgesetzten Flächen sind unzulässig.
- 6.6 Carports sind generell zulässig.
- 6.7 Im WR werden je Wohneinheit 2 Stellplätze festgelegt.
- 6.8 Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von max. 16 qm zulässig. Gesamthöhe siehe 5.6.

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

	7.1 Verkehrsfläche
	7.2 VBB = Verkehrsberuhigter Bereich
F	7.3 Fahrbahn
G	7.4 Gehweg
P	7.5 Parkplätze öffentlich
FWW	7.6 Feld- und Waldweg
	7.7 Öffentliches Straßenbegleitgrün
	7.8 Straßenbegleitgrün / Mülltonnenplatz
	7.9 Bankett
	7.10 Straßenbegrenzungslinie
	7.11 Überhang Wendehammer

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

Der Bebauungsplan ersetzt den GOP im Geltungsbereich AM VIII A vom 09.11.1981

-  8.1 zu pflanzender Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung. Pflanzqualität : Hochstamm Stammumfang mind. 14/16 cm, 1 Stck. Die Lage im Plan ist nicht bindend. Der Mindestabstand der Pflanzung von 2,00 m zur Grundstücksgrenze ist zu beachten.
- 8.2 Bei der Pflanzenauswahl für die raumbildende und gerüstbildende Bepflanzung ist bei mind. 70 % auf die Verwendung von standortgerechten und heimischen Gehölzarten zu achten.
- 8.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der zu befestigten Flächen für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
-  8.4 zu pflanzende Sträucher
-  8.5 mindestens 2 - reihige Hecke mit 3,00 m Tiefe ( 100 / 150 ) mit standortgerechten, heimischen Arten.

- 8.6 Privates Grün Zweckbindung Sichtdreieck:
- Zaun, Maschendraht ohne Hinterpflanzung.
  - keine Nebenanlagen etc..
- 8.7 Privates Grün Zweckbindung Waldabstand:
- kein dauerhafter Aufenthalt zulässig.

## 9. Gartengestaltung und Pflege:

Es gilt die BaumschV der Stadt Amberg.

Auch in den Grundstücken selbst ist eine möglichst naturnahe Gartengestaltung und Gartenpflege zu betreiben.

Im Referat für Stadtentwicklung und Bauen werden verschiedene Merkblätter, sowie eine fachspezifische Beratung angeboten.

Die RAS - LP 4 ist zwingend anzuwenden.

## 10. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft:

- Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Parkplätze, Stellplätze mit ihren Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen dürfen kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer nur in beschichteter Ausführung verwendet werden.
- Das an den Parzellen 14, 15 und 17 - 21 anfallende Hangwasser ist unbeschadet Dritter durch das Grundstück in den Regenwasserkanal des Buchenwegs zu leiten. Gemeinsame Gräben / Rinnen an der Grundstücksgrenze sind zulässig.

## 11. Bodendenkmalpflegerische Belange:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

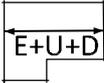
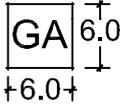
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

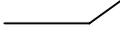
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den/die Gebietsreferenten/in.

## B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

	Zweckbindung	Private Grünfläche
		Waldfläche
		landwirtschaftliche Fläche
		Erdgeschossige Bauweise mit Untergeschoss, Satteldach / Walmdach 15°-25° Dachneigung
		Garagen
		zu erhaltende Laubbäume
		zu erhaltende Hecken oder Sträucher
		Waldabstand ( 30m )
		Geh- Fahr und Leitungsrechte (incl. Kanal) zugunsten Parzelle 14 und der Stadt Amberg
1570 qm		gerundete Grundstücksgrößen

## C. HINWEISE:

	Bestehende Gebäude	5	Bestehende Hausnummern
	Biotopkartierung	<del>450</del>	Höhenschichten
	Bestehende Grundstücksgrenzen	②	laufende Parzellennummern
	Geplante Grundstücksgrenzen		Böschung
2457	Flurstücksnummern		
	Bankett Straße Gehweg		Verkehrsfläche

Regenwasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Sofern Niederschlagswasser versickert werden soll, ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung einschließlich der hierzu ergangenen Technischen Regeln zu beachten. Beim Bau von Regenwassernutzungsanlagen darf gemäß § 17 Abs. 2 Trinkwasserverordnung, keine feste Verbindung zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein.

## Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d.Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art.6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes (Asylverfahrensbeschleunigungsg) vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten u. Gemeinden u. weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F.d.Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes zur Änderung des Baukammergesetzes, des Gesetzes über das öffentliche Versorgungswesen u. der Bayerischen Bauordnung vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten u. Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) i.d.F.d.Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Bayerischen E-Government-Gesetzes v. 22.12.2015 (GVBl. S. 458)

# Stadt Amberg

## Bebauungsplanaufstellung Amberg 129 "Am Eichenhain"



### Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf der Bebauungsplanaufstellung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
3. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom ..... wurde mit der 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Amberg, den

Markus Kühne, Baureferent

**Referat für Stadtentwicklung und Bauen - Stadtplanungsamt**

Fassung: