# Stadt Amberg

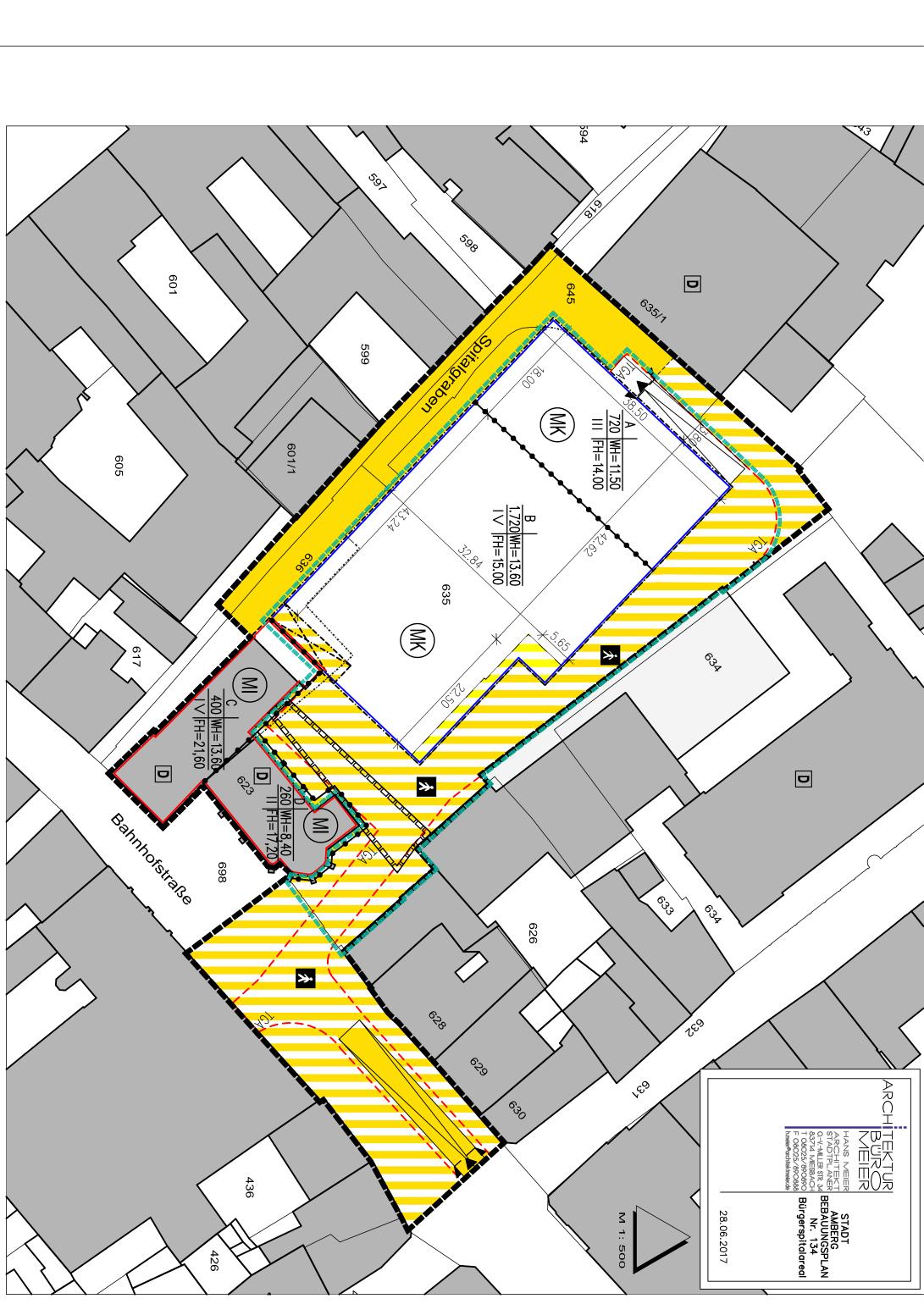
## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 134 Amberg 134 "Bürgerspitalalreal"



(Siegel)

Ve	rfahrensvermerk					
1.	Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des vorhabenbezogene Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.					
2.	Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß´ξ Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.					
3.	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 vorhabenbezogenen 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					

Michael Cerny, Oberbürgermeister



## TEIL B der Satzung

## Festsetzungen durch Zeichen

Räumlicher Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

1. Art der baulichen Nutzung



Kerngebiet

Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung



Nutzungsschablone



Bezeichnung des Bauraums/Baufensters (z.B. Bauraum A)



max. zulässige bebaubare Grundfläche (z.B. 720 m2) des Bauraums



max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse (z.B. 4 Vollgeschosse)



Wandhöhe als Höchstgrenze über unterem Höhenbezugspunkt (z.B. maximal 11,5 m)

FH=14.00

Firsthöhe als Höchstgrenze über unterem Höhenbezugspunkt (z.B. maximal 14,0 m)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



Baulinie

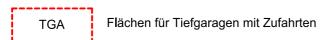


Flächen, innerhalb derer eine Bebauung nur als Überbauung ab dem 1. Obergeschoss zulässig ist

#### 4. Verkehrsflächen

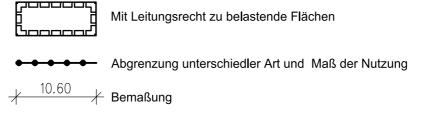


5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten

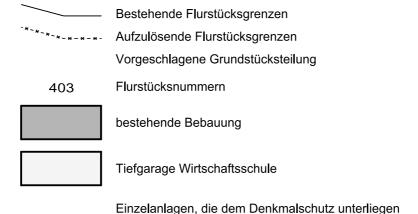


Einfahrt

7. Sonstige PLanzeichen



## Hinweise zur Plandarstellung



## Teil C der Satzung

## Festsetzungen durch Text

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Kerngebiet MK gemäß § 7 BauNVO
- 1.1.1 Zulässig sind folgende Nutzungen:
- 1.1.1.1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 1.1.1.2 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 1.1.1.3 sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- 1.1.1.4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO sind im Baugebiet ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig:
- 1.1.2.1 Wohnnutzungen
- 1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Baugebiet nicht zulässig:
- 1.1.3.1 Vergnügungsstätten
- 1.1.3.2 Tankstellen
- 1.1 Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO
- 1.1.1 Zulässig sind:
- 1.1.1.1 Wohngebäude,
- 1.1.1.21 Geschäfts- und Bürogebäude,
- 1.1.1.3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 1.1.1.4 sonstige Gewerbebetriebe,
- 1.1.1.5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Baugebiet nicht zulässig:
- 1.1.3.1 Gartenbaubetriebe
- 1.1.3.2 Vergnügungsstätten
- 1.1.3.3 Tankstellen

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Planzeichen "Baugrenze" und "Baulinie" festgelegt.

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Baugrenzen und Baulinien durch Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 8 BayBO überschritten werden dürfen.

2.2 Zulässige Grundfläche (§16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche je Bauraum wird durch Planeinschrieb festgelegt. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Grundfläche je Bauraum durch Anlagen im Sinne des Art. 6 Abs. 8 BayBO, welche die Baugrenze überschreiten, um bis zu 15 % überschritten werden darf.

- 2.3 Zulässige Grundflächenzahl (§16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
  - Für das gesamte Gebiet gilt eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0. In der festgesetzten GRZ sind die Flächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO enthalten. Eine zusätzliche Überschreitung ist unzulässig.
- Zulässige Geschoßflächenzahl (§16 Abs. 4)
  Für das gesamte Gebiet gilt eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,0.
- 2.4 Höhenentwicklung der baulichen Anlage (§16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlage (= oberer Höhenbezugspunkt) über NormalNull wird durch Planeinschrieb festgesetzt. Der obere Höhenbezugspunkt definiert sich durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, bzw. dem oberen Abschluss der Wand oder Attika. Die Höhe der fertigen Erdgeschossfußböden (= unterer Höhenbezugspunkt) über NormalNull werden wie folgt festgelegt:

OKFFB = 376,00 müNN.

Von dieser Höhenfestsetzung kann bis 30 cm nach oben oder unten abgewichen werden. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird durch Planeinschrieb festgesetzt.

#### 3. Abstandsflächen

3.1 Es werden durch die Festsetzung der Baugrenzen Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als gem. Art. 6 BayBO oder auch ohne Abstandsflächen möglich sind.

#### 4. Kfz-Stellplätze, Nebenanlagen

Nebenanlagen, Kfz-Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Kfz-Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Nebenanlagen für Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 5. Baugestaltung und Werbeanlagen

- 5.1 Die Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz des historischen Stadtbildes von Amberg i,d,F.v. 03.05.2002 ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht anzuwenden.
- 5.2 Die Satzung der Stadt Amberg über die Errichtung, Aufstellung, Gestaltung, Anbringung und wesentliche Änderung von Anlagen der Außenwerbung in der Stadt Amberg (Werbeanlagensatzung) i,d,F.v. 03.05.2002 ist innerhalb des Geltungsbereiches anzuwenden.

#### 6. Grünordnung

m Plangebiet sind 6 Bäume ohne Standortbindung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 7. Immissionsschutz

Für die Beurteilung der Schallsituation wurde eine schalltechnische und Untersuchung zu den Lärmemissionen (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Proj.Nr. 1546-2017 V01, Juni 2017) durchgeführt.

- 7.1 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm, vom 26.08.1998, GMBI 1998, S. 503, zu beachten.
- 7.2 Ausführung der Verbrauchermärkte:
- 7.2.1 Die Verbrauchermärkte auf dem Grundstück FI.Nr. 635 Gemarkung Amberg sind nach dem Stand der Lärmschutz- sowie der Schwingungsisolierungstechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Körperschallemittierende Anlagenteile sind von luftschallabstrahlenden Anlagenteilen zu entkoppeln. Die Geräusche der Anlagen dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig sein.
- 7.2.2 Der Beurteilungspegel der von den Anlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 635 Gemarkung Amberg, ausgehenden Geräusche darf einschließlich der Geräusche des dazugehörigen Betriebsverkehrs auf dem Anlagengrundstück folgenden Immissionsrichtwert (IRW) nicht überschreiten:

	Immissionsort	Fl.Nr.	Nutzung	IRWred	
				Tag	Nacht
IO 1	Bahnhofstraße 10 - 12	442	MIFNP	52	35
IO 2	Bahnhofstraße 14	436	MIFNP	52	35
IO 3	Bahnhofstraße 16	426	MIFNP	50	35
IO 4	Bahnhofstraße 18	423	MIFNP	47	35
IO 5	Bahnhofstraße 17	695	MIFNP	47	35
IO 6	Bahnhofstraße 15	630	MIFNP	53	35
IO 7	Bahnhofstraße 13	629	MIFNP	53	35
1O 8	Bahnhofstraße 11	628	MIFNP	54	35
IO 9	Bahnhofstraße 9	626	MIFNP	54	35
IO 10	Wirtschaftsschule	626/635/634	SO ≙ WA/MI	55	35
IO 11	Kino, Spitalgraben 2a	635 / 1	MIFNP	55	35
IO 12	Spitalgraben 13a	595	MIFNP	51	35
IO 13	Spitalgraben 9	599	MIFNP	43	35
IO 14	Spitalgraben 3	605	MIFNP	43	35
IO 15	Spitalgraben 5	636	MIFNP	51	35

- 7.2.3 Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionspegel tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Tageszeit beginnt um 06:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr.
- 7.2.4 Die Warenlieferung ist nur tagsüber in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.
- 7.2.5 Die Verladung ist nur an einer vollständig umhausten Verladezone (incl. Tor; Wand + Dach, Dämmung der Bauteile R'w ≥ 25 dB) zulässig. Die Umhausung ist so auszuführen, dass der Lkw auf der gesamten Länge in der Einhausung stehen kann.
- 7.2.6 Das Tor zur Verladezone muss eine Schalldämmung von R'w ≥ 24 dB aufweisen und während geräuschintensiver Vorgänge geschlossen bleiben.
- 7.2.7 Die Verladebereich ist an mindestens einer Wandfläche sowie der Dachfläche absorbierend auszukleiden (Dach- und Wandfläche bew. Absorptionsgrad αw≥ 0,5)
- 7.2.8 Die Kartonagenpressanlage sowie technischen Klima- und Lüftungsanlagen sind in der umhausten Verladezone zu platzieren und müssen in Bezug auf Lärmminderungsmaßnahmen dem Stand der Technik entsprechen. Sollte dies technisch nicht möglich sein ist eine alternative Lage der Anlagen mit Bauantrag zu prüfen (der Immissionsbeitrag aus den Klima- und Lüftungsanlagen muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um 10 dB(A) unterschreiten).
- 7.3. Ausführung der Tiefgaragenrampen
- 7.3.1 TG-Rampen außerhalb des Gebäudes sind eben zu gestalten (Asphalt oder dergl.)
- 7.3.2 Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten)
- 7.3.3 Die TG-Rampe muss im Bereich der Einfahrt auf einer Länge von mindestens dem 1,5-fachen der Tordiagonale absorbierend ausgekleidet werden (Dach- oder Wandfläche bew. Absorptionsgrad αw≥ 0,5)
- 7.3.4 Der Immissionsbeitrag aus ggf. notwendigen Lüftungsanlagen muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um 10 dB(A) unterschreiten.

## Teil D der Satzung

## **Hinweise**

#### 1. Denkmalschutz

Aufgrund der Lage in der historischen Altstadt von Amberg und der Nähe zur historischen Stadtmauer, ist bei Hoch- und Tiefbaumaßnahmen mit Bodendenkmälern und archäologischen Befunden zu rechnen. Bodendenkmäler sind gem. Art.1 DSchG bei einem Fund in ihrem Zustand vor Ort zu belassen und unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

#### Wasserrecht

Es wird auf die wasserrechtlichen Vorschriften (§ 9 WHG Benutzung, § 49 WHG Erdaufschlüsse) hingewiesen. Durch Aufstauen, Umleiten oder Absaugen des Grundwassers im Rahmen des Baus der geplanten Tiefgarage dürfen für die Nachbargrundstücke keine nachteiligen Auswirkungen entstehen.

#### 3. Immissionsschutz

Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandener außenliegender Klima- und Heizgeräte (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2013-09 zu beachten.