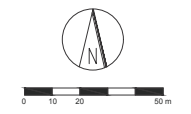


**Bebauungsplanentwurf Amberg 113 "Gewerbegebiet Ost II"**  
Fassung: 17.01.2018 - unmaßstäblich

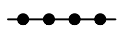


# A Festsetzungen

## 1. Grenzen

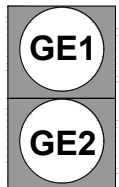


1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes

## 2. Art und Maß der baulichen Nutzung



2.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind unzulässig.

Auf den Baugrundstücken FINrn. 487/25, 487/39, 487/10, 455/3, 456/7, 478/9, 480/7 (Teilfläche) und 480/8 (Teilfläche) sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Auf dem Grundstück FINr. 457/1 sind südwestlich der Nutzungsgrenze Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, nordöstlich Vergnügungsstätten nur als Betriebe mit Erlebnisgastronomie. Ansonsten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Auf den Grundstücken FINrn. 476/3, 476/8, 487/25 und auf dem Grundstück FINr. 457/1 nordöstlich der Nutzungsgrenze sind Bordelle oder bordellartige Nutzungen nicht zulässig.

Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Gärmersdorf

Für die Festsetzung von Einzelhandelssortimenten ist die Sortimentsliste unter Nr. 2.10 anzuwenden.

### Einzelhandelsnutzungen:

Im GE1 sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, jedoch auf maximal 10 % der Verkaufsfläche dürfen branchentypische innenstadtrelevante Randsortimente sein.

Im GE2 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Für Handwerksbetriebe ist im GE1 und GE2 der Verkauf von branchentypischen innenstadtrelevanten Sortimenten auf eine Verkaufsfläche von max. 150 m<sup>2</sup> zulässig.



2.2 Zusätzlich zur der bei 2.1 festgesetzten Nutzung ist für das Baugrundstück FINr. 458 eine Einzelhandelsnutzung mit den Sortimenten Getränke zulässig.



2.3 Zusätzlich zur der bei 2.1 festgesetzten Nutzung sind für das Baugrundstück FINr. 469 Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig. Die Einzelhandelsbetriebe dürfen eine Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.



2.4 Sondergebiet Einkaufszentrum "Franzosenäcker" gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO;

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb im Sondergebiet zugeordnet sind, sind ausgeschlossen.

Zweckbestimmung:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit Lebensmittel und Nichtlebensmittel und diesem lagemäßig zugeordneter Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, weiterer groß- und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte) und eines Gemeinschaftsparkplatzes.

**C**

2.5 Art der baulichen Nutzung:

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit maximal 6.881 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und dem Hauptsortiment Lebensmittel und diversen Nichtlebensmittelsortimenten. Maximal 75 % der Verkaufsfläche dürfen Lebensmittel einschließlich Getränke sein, maximal 45 % der Verkaufsfläche dürfen Nichtlebensmittel sein.

Zulässig sind darüber hinaus klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Eingangs- und Wegebereiche mit gemeinsamer Nutzung. Unzulässig sind, neben dem erstgenannten Einzelhandelsbetrieb, weitere Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, wobei Handwerksbetriebe der Lebensmittelbranche wie Bäcker, Metzger und Gastronomiebetriebe zulässig sind.

Auf der zulässigen Gebäudeerweiterung im Nordosten (Abgrenzung durch Nutzungsgrenze) ist keine Verkaufsfläche zulässig.

Hinweis:

Die zulässige Verkaufsfläche von 6.881 m<sup>2</sup> entspricht der genehmigten Nutzung des SB-Marktes. Die groß- und kleinflächigen Betriebe und die Dienstleister sind als Shop-Zone dem SB-Markt vorgelagert.

**D**

**E**

2.6 Art der baulichen Nutzung:

Zulässig sind klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel.

2.7 Sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen:

Für die Nutzungseinheiten C -und zwar nur für die klein- und großflächigen Einzelhandelsbetriebe in der Shop-Zone- und für die Nutzungseinheiten D und E gelten nachfolgende sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen:

Hinweis: Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen in Anlehnung an das Landesentwicklungsprogramm.

Sortiment	Einheit C (Shopzone)	Einheit D	Einheit E
<u>Innenstadtbedarf</u>			
Spielwaren	206 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	472 m <sup>2</sup>
Baby- Kinderartikel	336 m <sup>2</sup>	396 m <sup>2</sup>	768 m <sup>2</sup>
Sportartikel, Camping, Jagdzubehör	368 m <sup>2</sup>	432 m <sup>2</sup>	840 m <sup>2</sup>
Bekleidung	4.274 m <sup>2</sup>	5.018 m <sup>2</sup>	9.768 mm <sup>2</sup>
Haus- und Heimtextilien	517 m <sup>2</sup>	608 m <sup>2</sup>	1.183 m <sup>2</sup>
Schuhe	523 m <sup>2</sup>	612 m <sup>2</sup>	1.195 m <sup>2</sup>
Elektronikmarkt	1.125 m <sup>2</sup>	1.322 m <sup>2</sup>	2.573 m <sup>2</sup>
- weiße Ware	307 m <sup>2</sup>	361 m <sup>2</sup>	702 m <sup>2</sup>
- braune Ware / Unterhaltungselektronik	542 m <sup>2</sup>	638 m <sup>2</sup>	1.240 m <sup>2</sup>
- Fotohandel	130 m <sup>2</sup>	153 m <sup>2</sup>	297 m <sup>2</sup>
- Bürotechnik	53 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>
Drogeriemärkte, Parfümerien	909 m <sup>2</sup>	1.070 m <sup>2</sup>	2.081 m <sup>2</sup>
Orthopädische und medizinische Produkte	45 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>
Brillen und Zubehör	105 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>	241 m <sup>2</sup>
Haushaltswaren, Geschenkartikel	280 m <sup>2</sup>	329 m <sup>2</sup>	641 m <sup>2</sup>
Lederwaren	74 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	169 m <sup>2</sup>
Papier- und Schreibwaren	338 m <sup>2</sup>	379 m <sup>2</sup>	773 m <sup>2</sup>
Uhren, Schmuck	56 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	128 m <sup>2</sup>

Arzneimittel, Apotheken	264 m <sup>2</sup>	311 m <sup>2</sup>	605 m <sup>2</sup>
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	258 m <sup>2</sup>	303 m <sup>2</sup>	589 m <sup>2</sup>
<u>Sonstiger Bedarf (nicht innenstadtrelevant)</u>			
Zooartikel, Tiere, Tiernahrung	386 m <sup>2</sup>	453 m <sup>2</sup>	881 m <sup>2</sup>
Küchenmöbel	1507 m <sup>2</sup>	1770 m <sup>2</sup>	3443 m <sup>2</sup>
Teppiche, Bodenbeläge, Brennstoffe	390 m <sup>2</sup>	458 m <sup>2</sup>	892 m <sup>2</sup>
KFZ-Teile und Zubehör	473 m <sup>2</sup>	555 m <sup>2</sup>	1.082 m <sup>2</sup>
<u>Möbel (einschließlich Leuchten)</u>			
- nicht zentrenrelevantes Sortiment	3.766 m <sup>2</sup>	4.422 m <sup>2</sup>	8.612 m <sup>2</sup>
- zentrenrelevantes Randsortiment	515 m <sup>2</sup>	606 m <sup>2</sup>	1.179 m <sup>2</sup>
<u>Baumarkt</u>			
- nicht zentrenrelevantes Sortiment	2.520 m <sup>2</sup>	2.959 m <sup>2</sup>	5.761 m <sup>2</sup>
- zentrenrelevantes Randsortiment	430 m <sup>2</sup>	506 m <sup>2</sup>	984 m <sup>2</sup>
<u>Gartenmarkt</u>			
- nicht zentrenrelevantes Sortiment	921 m <sup>2</sup>	1.082 m <sup>2</sup>	2.107 m <sup>2</sup>
- zentrenrelevantes Randsortiment	502 m <sup>2</sup>	590 m <sup>2</sup>	1.148 m <sup>2</sup>

Für die Festsetzung der nicht zentrenrelevanten Sortimente und der zentrenrelevanten Randsortimente ist die Sortimentsliste unter Nr. 2.10 anzuwenden.

Hinweis:

Auf die bestehenden, bestandskräftigen Baugenehmigungen im SO1 wird hingewiesen. Eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung liegt dabei nur vor, wenn durch eine Ergänzung oder Änderung des Sortiments die Variationsbreite der Baugenehmigung verlassen wird. Im Rahmen dieser Variationsbreite sind Änderungen des Nutzungsspektrums von der Baugenehmigung gedeckt und im Bestand geschützt.



2.8 Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO;

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb im Sondergebiet zugeordnet sind, sind ausgeschlossen.

Für die Festsetzung von Einzelhandelssortimenten ist die Sortimentsliste unter Nr. 2.10 anzuwenden.

Zweckbestimmung:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes.

Art der baulichen Nutzung:

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Zusätzlich ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m<sup>2</sup> mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig, wobei Nahrungs- und Genussmittel nur Nebensortimente sein dürfen. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind ohne Beschränkung der Verkaufsfläche zulässig.



2.9 Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO;

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb im Sondergebiet zugeordnet sind, sind ausgeschlossen.

Für die Festsetzung von Einzelhandelssortimenten ist die Sortimentsliste unter Nr. 2.10 anzuwenden.

Zweckbestimmung:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Art der baulichen Nutzung:

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Auf maximal 10 % der Verkaufsfläche dürfen branchentypische innenstadtrelevante Randsortimente sein.

2.10 **Sortimentsliste der Stadt Amberg** (siehe Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung)

**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 Produkte
- 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

**GRZ** 2.11 Zulässig auf allen Baugrundstücken ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8.

**BMZ** 2.12 Zulässig auf allen Baugrundstücken ist eine Baumassenzahl (BMZ) von maximal 6,0.

2.13 Gebäudehöhen:

Die maximale Traufhöhe / Attikahöhe beträgt 11,00 m über dem vorhandenen Gelände. Bezugspunkt ist dabei die Geländehöhe in der geometrischen Mitte des jeweiligen Gebäudegrundrisses (Dachaufbauten, Kamine u. ä. siehe Festsetzung Nr. 5.3)

Entlang der Grenze nordöstlich der Dauerkleingartenanlage dürfen Gebäude bis zu einem Grenzabstand von 6 m entsprechend der Nutzungsgrenze nur eine maximale Traufhöhe / Attikahöhe von 6 m haben. Bezugspunkt ist das vorhandene Gelände.

2.14 Im SO 1, SO 2, SO 3 und auf den Baugrundstücken FINrn. 458, 469 ist eine Einzelhandelsnutzung nur im Erdgeschoss zulässig.

2.15 Lärmkontingentierung

In den Gewerbe- und Sondergebietsflächen sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten, die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{wA}$  in dB(A) je  $m^2$  für die Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr ( $L_w$ "Tag) und von 22 Uhr bis 6 Uhr ( $L_w$ "Nacht) nicht überschreiten. Die Flächen sind auf dem Nebenplan "Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A)/ $m^2$ " eingetragen.

Name	Im März 2014	$L_w$ " Tag	$L_w$ " Nacht
GE 1 A (TF Aldi/dm)	Bestand	60 dB(A)	50 dB(A)
GE/2 (TF xx)	Bestand	60 dB(A)	50 dB(A)
GE/E (TF Autec)	Bestand	60 dB(A)	50 dB(A)
GE/E-B (Fa. Gradl)	Bestand	55 dB(A)	45 dB(A)
GE/E-B (Fa. Scharf)	Bestand	55 dB(A)	45 dB(A)
GE/E-B (Fa. Vögele)	Bestand	55 dB(A)	45 dB(A)
SO C1 (Fa. Kaufland)	Bestand	60 dB(A)	50 dB(A)
SO C2 (Fa. ProMarkt)	Bestand	60 dB(A)	55 dB(A)
SO Stp-D Parkplatz (Rest)	Bestand	60 dB(A)	0 dB(A)
SO Stp-D (TF Peter)	Bestand	60 dB(A)	0 dB(A)
SO Stp-D (TF Tankstelle)	Bestand	60 dB(A)	0 dB(A)
TF 1	Planung	56 dB(A)	41 dB(A)
TF 2	Planung	53 dB(A)	38 dB(A)
TF 3a	Planung	55 dB(A)	45 dB(A)
TF 3b	Planung	56 dB(A)	46 dB(A)
TF 4	Planung	56 dB(A)	46 dB(A)
TF 5	Planung	57 dB(A)	42 dB(A)
TF 6	Planung	56 dB(A)	41 dB(A)
TF 7a	Planung	62 dB(A)	52 dB(A)
TF 7b	Planung	54 dB(A)	44 dB(A)
TF 8	Planung	60 dB(A)	50 dB(A)
TF 9	Planung	58 dB(A)	48 dB(A)
TF 10	Planung	61 dB(A)	56 dB(A)
TF 11	Planung	61 dB(A)	51 dB(A)

Die sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden Immissionsrichtwertanteile an den einzelnen Immissionsorten sind unter Anwendung der VDI-Richtlinie 2714 "Schallschutz durch Abschirmung im Freien" vom März 1997 mit einer Emissionshöhe von 2 Meter über Gelände zu

ermitteln. Der aktive Schallschutz ist bei den Berechnungen zu berücksichtigen. Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm:1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung gerechnete Beurteilungspegel  $L_r$  die vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweiligen Immissionsrichtwertanteil nicht überschreiten.

Auf den Ausschluss von Wohnnutzung in den Festsetzungen Nrn. 2.1, 2.4, 2.8 und 2.9 wird hingewiesen.

#### Hinweise zur Lärmkontingentierung:

- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen. Auch im Freistellungsverfahren ist die schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. Immissionsrichtwertanteile erforderlich.
- Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.
- Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten VDI-Richtlinie 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. Alternativ sind die Normblätter und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie sind bei dem Deutschen Patentamt archivmässig gesichert niedergelegt.

### **3. Baugrenzen**

#### 3.1 Baugrenze

### **4. Abstandsflächen**

- 4.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung. In den Sondergebieten sind die Abstandsflächen von Gewerbegebieten einzuhalten.

### **5. Baugestaltung, Werbeanlagen**

- 5.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.



- 5.2 Richtung der Außenwände von Hauptgebäuden; Die Festsetzung bezieht sich nur auf die straßenseitige Außenwand. Bei zwei festgesetzten Richtungen ist wahlweise eine Richtung einzuhalten oder die Außenwand darf beide Richtungen bei abknickenden Außenwänden aufweisen. Eine Abweichung von der festgesetzten Außenwandrichtung von bis zu  $10^\circ$  ist zulässig.

- 5.3 Dachaufbauten dürfen 4 m in der Höhe ab Oberkante Dachhaut nicht überschreiten, einen Abstand von 3 m zur Gebäudeaußenkante einhalten und sind auf eine Flächenausdehnung von maximal 20 % der Gebäudegrundfläche beschränkt. Bei der Flächenausdehnung sind Innenbelichtungselemente nicht mit einzurechnen. Für Schornsteine und Anlagen, die entsprechend immissionsschutzrechtlicher Vorgaben errichtet werden müssen oder produktionstechnisch erforderlich sind, gelten keine Höhenbegrenzungen.

#### 5.4 Werbeanlagen an der Leopoldstraße :

- Im SO2 sind Werbeanlagen an der Südwest-, Nordwest- und Nordostfassade mit einer Gesamtfläche je Fassade bis 5,5 m<sup>2</sup> für jeden Betrieb zulässig.
- Im SO3 sind an der Nordwestfassade Werbeanlagen mit einer Gesamtfläche bis 72 m<sup>2</sup>, an der Südwest- und Nordostfassade sind jeweils Werbeanlagen mit einer Gesamtfläche bis 18 m<sup>2</sup> zulässig.
- Im SO2 ist an der Leopoldstraße bis 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Werbepylon zulässig.

Werbeanlagen an der Straße Am Bergsteig bis 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche:

- Für das SO1 und SO2 ist jeweils eine Fahngengruppe mit drei bis vier Fahnenmasten oder alternativ ein Werbepylon zulässig.
- Für das GE1 sind je Betrieb eine Fahngengruppe mit drei Fahnenmasten oder alternativ ein Werbepylon zulässig.
- Auf dem Grundstück Auf den Hochäckern 1 ist die Fahngengruppe oder alternativ der Werbepylon erst zulässig, wenn die Baugrenze zur Straße Am Bergsteig nicht überschritten wird.

Werbeanlagen an der Straße An den Franzosenäckern (ohne Stichstraße, bis 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche):


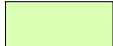
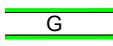
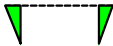

- Für das SO1 Nutzungseinheiten C und D sind jeweils eine Fahngengruppe mit drei bis vier Fahnenmasten oder alternativ ein Werbepylon zulässig. Für die SO1 - Nutzungseinheit E ist eine Fahngengruppe mit jeweils einer Fahne je Betrieb und ein Werbepylon zulässig.
- Für das GE1 sind je Betrieb eine Fahngengruppe mit drei Fahnenmasten oder alternativ ein Werbepylon zulässig.

Allgemeine Festsetzungen zu Werbeanlagen:


- Nur im SO1 dürfen die Werbeanlagen an den Fassaden mit den Haupteingängen die Traufe überschreiten. Für die Nutzungseinheit C und für die Nutzungseinheit D bei Nutzung großflächiger Elektroeinzelhandel um 3 m, ansonsten um 1,5 m. An allen anderen Fassaden dürfen die Werbeanlagen die Traufe/Attika nicht überschreiten.
- Die o. g. Werbepylone an den Straßen Am Bergsteig und An den Franzosenäckern (ohne Stichstraße) und auf dem Grundstück An den Franzosenäckern 6 dürfen eine Höhe von 7 m über vorhandenes Gelände nicht überschreiten. Der Werbepylon für das SO1 - Nutzungseinheit E an der Straße An den Franzosenäckern darf eine Höhe von 13 m über vorhandenes Gelände nicht überschreiten. Alle anderen Werbepylone, Hinweisschilder und Stehlen dürfen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten.
- Der Abstand der Fahnenmasten innerhalb der Gruppe darf einen Abstand von 3,5 m nicht überschreiten. Der Abstand einer Fahngengruppe zur nächsten muss mindestens 15 m betragen. Die maximale Fahnenmasthöhe beträgt 9 m über vorhandenes Gelände.
- Fahnenmasten sind nur im SO1, SO2; SO3 und GE1 zulässig.
- An der B 85 sind im SO1 bis 30 m von der öffentlichen Verkehrsfläche Fahnenmasten nicht zulässig
- Die Fahnenmasten, Pylone und andere freistehende Werbeanlagen müssen zum öffentlichen Verkehrsraum einen Abstand von 0,5 m einhalten. Auf die Anforderungen zur Verkehrssicherheit nach Art. 14 der BayBO (z. B. Einhaltung von Sichtdreiecken) wird hingewiesen.
- Entlang der Leopoldstraße sind Werbeanlagen, welche sich nicht am Ort der Leistung befinden (Fremdwerbeanlagen), unzulässig.
- Elektronische Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.



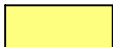



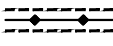
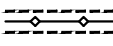
## 6. Verkehrsflächen

-  6.1 Straßenverkehrsflächen
- F 6.2 Fahrbahn
- G 6.3 Gehweg
- G/R 6.4 Geh- und Radweg
- F/W 6.5 Feld- und Waldweg
- Ⓜ 6.6 Bushaltestelle ÖPNV
-  6.7 Straßenbegleitgrün
-  6.8 Straßenbegrenzungslinie
-  6.9 Einfahrtsbereich
-  6.10 Ausfahrtsbereich
- • • 6.11 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Ein- und Ausfahrt über private Grünstreifen siehe Nr. 9.1)

## 7. Stellplätze

-  7.1 Umgrenzung von Flächen für private Gemeinschaftsstellplätze einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrtsfahrten. Die Ausfahrt darf entsprechend den festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichen (Nr. 6.9 und 6.10) aufgeweitet werden.
- 7.2 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt nicht für das SO 1.


## 8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen

-  8.1 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung
-  8.2 Elektrizität (Trafostation)
-  8.3 Abfall (Wertstoffcontainer)
-  8.4 Abwasser (Regenrückhaltebecken)
-  8.5 Stromleitung mit Schutzbereich, oberirdisch (110-kV-Freileitung)
- 8.6 Innerhalb des Schutzbereiches der oberirdischen Stromleitungen sind Gebäude und bauliche Anlagen mit Höhenentwicklung nur eingeschränkt zulässig. Es dürfen nur Sträucher mit einer Wuchshöhe von 3 m verwendet werden. Im Mastnahbereich (10 m vom Mastmittelpunkt) ist eine Bebauung grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Zufahrt zum Mast mit LKW ist zu gewährleisten. Geländeauffüllungen sind unzulässig. Alle Bauvorhaben sind zur endgültigen Stellungnahme der e.on netz vorzulegen. Anpflanzungen sind mit e.on netz abzustimmen.
-  8.7 Ferngasleitung mit Schutzbereich 10 m, unterirdisch

- 8.8 Innerhalb des Schutzbereiches der Ferngasleitung sind Gebäude aller Art, sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen unzulässig. Des Weiteren sind die Einleitung aggressiver Abwässer und sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können, verboten. Bäume und tief wurzende Sträucher dürfen im lichten Abstand von 2,5 m links und rechts der Ferngasleitung nicht gepflanzt werden.

Hinweis: Bäume und tief wurzende Sträucher mit einem größeren Abstand als 2,5 m links und rechts der Ferngasleitung dürfen nur nach Absprache mit dem zuständigen Betrieb der Open Grid Europe GmbH gepflanzt werden. Der Trassenverlauf der Ferngasleitung muss sichtbar und begehbar bleiben. Weitere Maßnahmen, welche Auswirkungen auf die Leitung haben, bedürfen der Zustimmung des Betreibers bzw. sind mit ihm abzustimmen.

## 9. Grünordnung, Natur und Landschaft

-  9.1 Private Grünflächen zur Eingrünung und Trennung der Baugrundstücke. Ein- und Ausfahrten über die privaten Grünflächen sind nicht zulässig.

- 9.2 Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB:


Den Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken wird eine Ausgleichsfläche von insgesamt 11.207 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück FINr. 237/5 (Teilfläche mit 5.983 m<sup>2</sup>) der Gemarkung Gailoh und auf dem Flurstück FINr. 2813 (Teilfläche mit 5.224 m<sup>2</sup>) der Gemarkung Amberg zugeordnet.

Für das jeweilige Baugrundstück der Gemarkung Gärmersdorf ist folgende Ausgleichsfläche erforderlich:


FINr. 450	= 3.448 m <sup>2</sup>	FINr: 478/12	= 74 m <sup>2</sup>
FINr: 450/3	= 2.688 m <sup>2</sup>	FINr: 482/10	= 12 m <sup>2</sup>
FINr: 455/3	= 976 m <sup>2</sup>	Teilfläche	
FINr: 455/7	= 264 m <sup>2</sup>	FINr: 480/8	= 307 m <sup>2</sup>
FINr: 456/7	= 2 m <sup>2</sup>	Teilfläche	
FINr: 478/9	= 483 m <sup>2</sup>	FINr: 480/10	= 110 m <sup>2</sup>
		FINr: 487/19	= 2.843 m <sup>2</sup>

Entwicklungsziel der Ausgleichsflächen: Magerwiesen

Die graphische Darstellung der Sammelausgleichsflächen mit Flächenabgrenzung und Beschreibung der Einzelmaßnahmen ist im Umweltbericht aufgeführt.

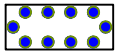
-  9.3 zu pflanzende Laubbäume, Baumart: Winterlinde (*Tilia cordata*), und entlang der Leopoldstraße Spitzahorn (*Acer plantanoides*); Als Pflanzqualität werden Allee-bäume (AL) mit einen STU von 18/20 vorgeschrieben. Entlang der Leopoldstraße darf der Stammfuß nicht höher als 70 cm über der Gehwegkante liegen.

Hinweis: Zur Herstellung eines nachhaltigen, pflanzengerechten Baumstandortes sollte die Pflanzung nach den "Empfehlungen für Baum-pflanzungen, Teil 2" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in der Pflanzengrubenbauweise 2 erfolgen.

-  9.4 zu pflanzende Sträucher  
Entlang der Nordgrenze der Dauerkleingartenanlage ist auf dem festgesetzten Grünstreifen eine zweireihige, freiwachsende Laubgehölzhecke mit mindestens 60 % heimischen Wildgehölzarten zu pflanzen.

-  9.5 zu erhaltende Bäume

-  9.6 zu erhaltende Sträucher



9.7 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Sträuchern: Ein auf den Stock setzen der Hecke (Abschneiden aller Gehölze) ist unzulässig. Das Verbot gilt nicht im Schutzbereich der Stromleitung. Eine Einzelastentnahme zur Gehölzpflege ist zulässig (Hinweis: Eingriffe in Gehölzstrukturen durch Pflegemaßnahmen sind nach Art. 16 Bayerisches Naturschutzgesetz zwischen März und September verboten).

9.8 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 einem erheblichen Fahrbetrieb und/oder Umschlag mit wassergefährdenden Stoffen sind dicht zu gestalten. Das anfallende Oberflächenwasser ist in das Kanalnetz abzuleiten.

9.9 Auf den Sondergebiets- und Gewerbeflächen sind je 16 KFZ-Stellplätzen ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen. Als Pflanzqualität werden Alleebäume (AL) mit einem STU von 18/20 vorgeschrieben. Auf die Empfehlung zur Baumpflanzung bei Nr. 9.3 wird hingewiesen.

## 10. Flächen mit Nutzungsrechten, Immissionsschutz, Schutzflächen



10.1 Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Amberg (Schmutz- und Regenwasserkanal) und zugunsten der Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH (Strom- und Wasserleitung Kleingärten) zu belastende Flächen



10.2 Umgrenzung der Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall bzw. Lärmschutzwand/Lärmschutzwand-Kombination)



10.3 Lärmschutzwand, errichtet auf einem Lärmschutzwall

[OK Wand: 402.54](#)

[OK Wall: 400.33](#)

Lage OK

10.4 Festgesetzte Höhen des Lärmschutzwalles bzw. der Lärmschutzwand/Lärmschutzwand-Kombination auf NN-Höhen bezogen (Oberkanten). Die festgesetzten Höhenpunkte beziehen sich auf den Grenzverlauf bzw auf die OK der Wand. Die Oberkanten zwischen den festgesetzten Höhenpunkten sind durch Interpolation festzulegen.



10.5 Anbauverbotszone für Bundesfernstraße (von Hochbauten jeder Art und Werbeanlagen freizuhalten)

## B Hinweise und Empfehlungen

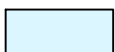
1. Auf die entsprechend der Bauvorlagenverordnung ggf. erforderliche Vorlage von Freiflächengestaltungsplänen einschließlich Angaben zu Feuerwehrflächen wird hingewiesen.



2. Grundstücksgrenze

2024/184

3. Flurstücksnummer

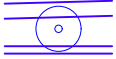


4. bestehende Gebäude

Bestand  
Shopzone

5. Angabe der bestehenden Nutzung

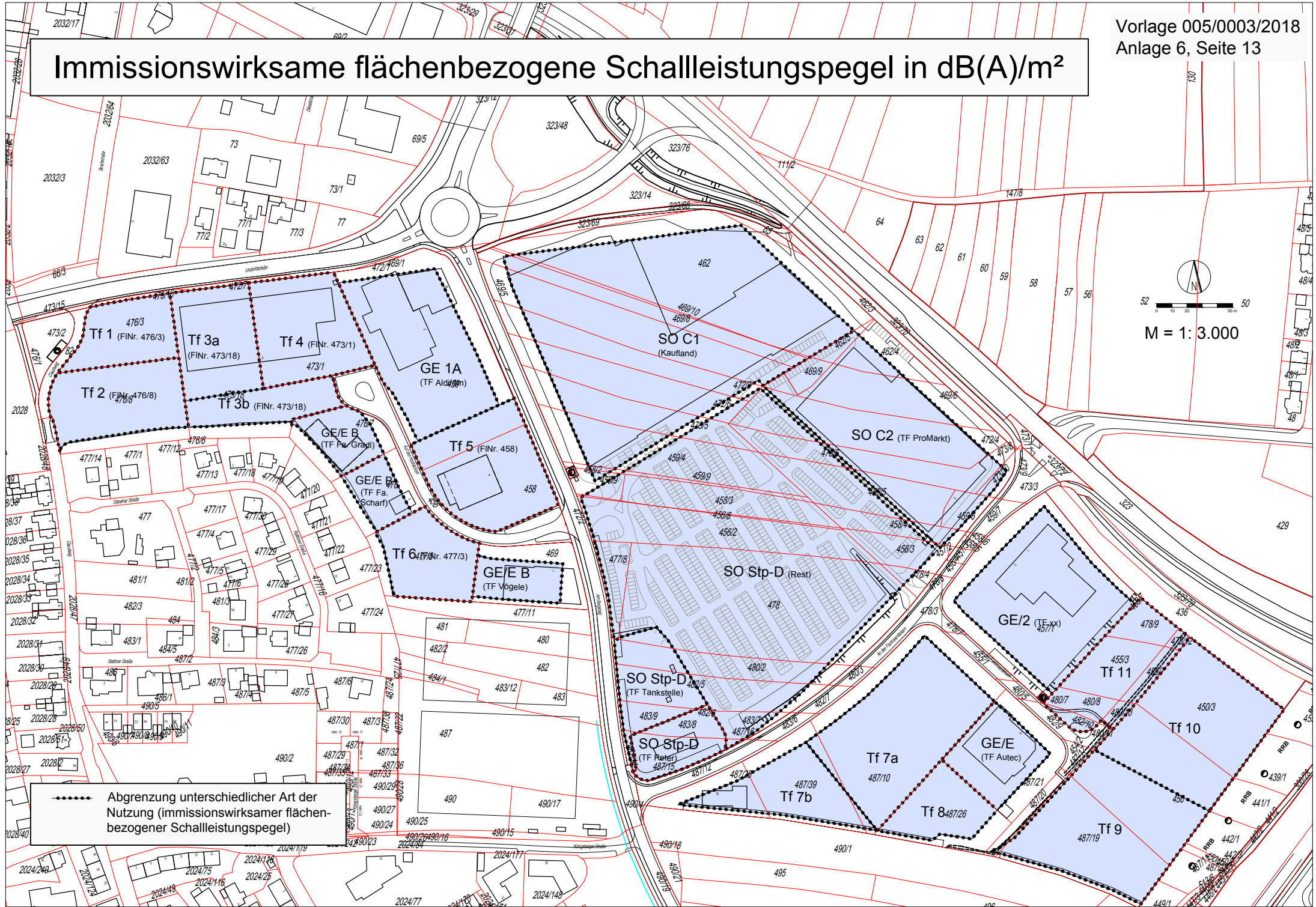
383



D

6. Höhenlinien (Bezugsjahr 2000)
7. Verkehrsflächen geplant
8. Baudenkmal
9. Auf mögliche Bombenblindgänger im Baugebiet aus Kriegszeiten wird vorsorglich hingewiesen. Dies ist bei Erdarbeiten jeglicher Art zu berücksichtigen. Eine Rücksprache mit der Bodenschutzbehörde der Stadt Amberg vor Beginn der Maßnahme wird empfohlen.  
Nachdem die Planungsfläche bereits langjährig genutzt wird, kann in Abhängigkeit der Nutzung für Teilbereiche nicht gänzliche ausgeschlossen werden, dass vereinzelt Bodenverunreinigungen entstanden sein können. Bei Neubaumaßnahmen bzw. Umbaumaßnahmen mit Eingriffe in den Untergrund ist bei festgesetzten Untergrundverunreinigungen die Bodenschutzbehörde der Stadt Amberg und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren.
10. Verzögerung des Regenwasserabflusses, Versickerung:  
Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses werden gestalterische Maßnahmen, wie z.B. raue Beläge oder Mulden im Gelände und Dachbegrünungen empfohlen. Nicht verunreinigtes Regenwasser kann zur Rückhaltung und zur Grundwasserneubildung breitflächig über bewachsenen Oberboden versickert werden.
11. Der sparsame Umgang mit Wasser sowie die Verwendung von wassersparenden Armaturen wird empfohlen. Bei Betrieben mit hohem Wasserverbrauch ist die Verwendung von wassersparenden Verfahren (z. B. Kreislaufführung, Mehrfachverwendung usw.) anzustreben.
12. Fassadenbegrünung:  
Fassadenberünungen mit Kletterpflanzen werden im Sinne einer Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Baugebietes begrüßt.
13. Bei der Einleitung betrieblicher Abwässer in die öffentliche Abwasseranlage ist zunächst die Entwässerungssatzung zu beachten. Daneben kann auch nach § 58 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein, soweit an das Abwasser in der Abwasserverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder vor seiner Vermischung festgelegt sind.
14. Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen könne von den Leiterseilen und den Masttraversen der 110-kV-Freileitung Eisbrocken und Schneematschklumpen abfallen und unter den Leiterseilen ist u. U. mit Vogelkot zu rechnen. Insbesondere bei Regen, Nebel und Raureif können an der Freileitung Geräusche entstehen. Bezüglich des Gebäudeabstandes wird auf die Einhaltung der TA Lärm hingewiesen.

# Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A)/m<sup>2</sup>



M = 1 : 3.000

-----  
Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel)