

Stadt Amberg

Bebauungsplan AM 67 „An den Brandäckern“

Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

Fassung: 12.09.2018

Stand: 31.07.2018

Stadt Amberg

Clemens Schütz, M.Eng.

Hinweis: Der Umweltbericht zum Bebauungsplan gemäß § 2a Nr. 2 BauGB
i. d. F. vom 12.09.2018 ist Bestandteil dieser Begründung.

Inhalt

1. Anlass und Ziele der Planung.....	1
2. Räumlicher Geltungsbereich	2
3. Planverfahren	2
4. Ausgangssituation	2
4.1 Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet.....	2
4.1.1 Landes- und Regionalplanung	2
4.1.2 Flächennutzungsplan der Stadt Amberg.....	3
4.1.3 Rahmenplanung	4
4.1.4 Kommunale Satzungen	4
4.2 Städtebaulicher Bestand	4
4.2.1 Vorhandene Flächennutzungen.....	4
4.2.2 Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung	4
4.2.3 Baudenkmäler.....	4
4.2.4 Altlasten	4
4.2.5 Eigentumsverhältnisse.....	5
5. Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung.....	5
6. Begründung der Festsetzungen	5
6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO.....	5
6.1.1 Geltungsbereich Bebauungsplan.....	5
6.1.2 Art der baulichen Nutzung	5
6.1.3 Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.1.4 Bauweise	7
6.1.5 überbaubare Grundstücksflächen.....	7
6.1.6 Stellung der baulichen Anlagen	8
6.1.7 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	8
6.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	8
6.1.8 Öffentliche Verkehrsflächen.....	9
6.1.9 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	11
6.1.10 Flächen für Versorgungsleitungen.....	11
6.1.11 Flächen für die Abfall und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Abfallagerung	12
6.1.12 Öffentliche und private Grünflächen	12
6.1.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
6.1.14 Flächen für Stellplätze und Garagen	13

6.1.15 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
6.1.16 Nebenanlagen	15
6.2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach BayBO	15
6.2.1 Dächer	15
6.2.2 Fassadengestaltung	16
6.2.3 Einfriedungen.....	16
6.2.4 Werbeanlagen	16

1. Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet ist bereits durch den im Jahr 1966 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „AMM 3 Am Friedhof“ überplant. Aufgrund der Grundstücksverhältnisse ist bis heute nur der östliche Teil des Planes realisiert worden. Ende 2017 konnte die Stadtbau Amberg GmbH einen Teil der noch nicht bebauten Fläche erwerben. Allerdings entspricht die vor über 50 Jahren entworfene Planung nicht mehr den von der Stadt Amberg heute verfolgten städtebaulichen Zielen, dies betrifft u.a. die Erschließung und die Größe der Grundstücke. Daher ist eine neue städtebauliche Ordnung der Planfläche erforderlich. Der Bebauungsplan „AMM 3 Am Friedhof“ wird mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Amberg 67 „An den Brandäckern“ auf der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Amberg 67 aufgehoben.

Die grundlegende Zielsetzung der Überplanung des Bauquartiers ist in erster Linie die Schaffung von Baugrundstücken für 50 Einzelhäuser, 11 Doppelhäuser, 5 Geschosswohnungsbauten und 1 Reihenhäuser. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Bebauung der Planfläche grundsätzlich als positiv zu betrachten, da hierdurch der Lückenschluss zwischen der Ahnherrnstraße und der Landrichterstraße erzeugt wird.

Die Planfläche kann in zwei Bauabschnitte eingeteilt werden, die zeitlich unabhängig voneinander realisiert werden können: in einen ca. 2,8 ha großen westlichen und in einen ca. 3,7 ha großen östlichen Teil. Der westliche Teil beinhaltet die von der Stadtbau Amberg GmbH erworbenen Grundstücke. Eine zeitnahe Realisierung der Planung kann vom westlichen Teil erwartet werden. Eine Planung, die ausschließlich den westlichen Teil beinhaltet, ist nicht möglich, da sich die Planung aus dem BBP „AMM 3 Am Friedhof“ an der dann anfallenden Schnittstelle zum neuen Bebauungsplan mit der neuen Planung widersprechen würde und da die Fläche im Gesamten einer Überplanung bedarf.

In der Stadt Amberg besteht derzeit eine starke Nachfrage nach Wohnraum; das Angebot kann diese Nachfrage nicht decken. Die Stadt Amberg hat rechnerisch aufgrund der bereits geringfügig rückläufigen Einwohnerzahl keinen besonders großen Wohnflächenbedarf mehr. Der zusätzliche Wohnflächenbedarf ist weitgehend auf die immer noch zunehmenden Einpersonenhaushalte (zusätzlich ca. 300-350 Wohneinheiten bei Trendfortschreibung) und auf die dauerhafte Flüchtlingsunterbringung zurückzuführen. Rechnerisch wäre dieser Bedarf durch die Nutzung aller erschlossenen Baulücken und Leerstände vollständig zu decken. Tatsächlich ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von Baulücken gerade in jüngster Zeit äußerst gering, da, zusätzlich zur Reservierung von Bauplätzen für Angehörige, wegen der Finanzkrise mit Niedrigstzinsen eine Flucht in Sachwerte wie Grundstücke oder „Beton-gold“ zu beobachten ist. Von 55 in den letzten drei Jahren vom Stadtplanungsamt für Bauwillige empfohlenen Baulücken wurden nur zwei Bauparzellen an die Interessenten verkauft, zwei weitere von den Eigentümern selbst genutzt. Für viele leerstehende Wohnhäuser werden so hohe Preise verlangt, dass für lange Zeit keine Nachnutzung – meistens erst nach einer Sanierung - zu erreichen ist. Bei einer überwiegenden Nachfrage im Eigenheimbereich (neben dem Geschosswohnungsbau für Flüchtlinge und andere Bedürftige) muss, unter Annahme einer ca. 10-prozentigen Nutzung von Baulücken in den nächsten 10 Jahren und einer mäßigen Flüchtlingsentwicklung, von einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von netto ca. 20 ha in der Stadt Amberg ausgegangen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich



Abb. 1: Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Amberg im Stadtteil Ammersricht in der Gemarkung Ammersricht. Es wird im Westen abgegrenzt durch die bestehende Bebauung an der Ahnherrnstraße, im Norden durch die bestehende Bebauung an der Hirschauer Straße, im Osten durch die bestehende Bebauung an der Landrichterstraße sowie den Friedhof Ammersricht und im Süden durch Waldfläche.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6,5 ha und beinhaltet folgende Grundstücke: 266, 267, 269/7 teilweise, 269/9, 269/10, 269/14, 269/16, 277, 281, 284/5, 284/6, 284/7, 284/8, 284/9, 284/10, 284/11, 284/12, 284/13, 284/14, 285, 285/2, 285/3, 286, 286/11, 286/12, 286/13, 286/14, 338 teilweise, 354 teilweise, 355, 359/1, 360, 360/12 teilweise, 360/21, 360/22, 360/23 und 360/24 (alle Gemarkung Ammersricht).

3. Planverfahren

Für die Überplanung des Gebietes wird ein neuer Bebauungsplan mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (136. Änderung) aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss dazu erfolgte am 16.04.2018. Im Anschluss wurden mehrere Planungsvarianten weiter verfolgt mit Billigungsbeschlüssen und anschließenden Beteiligungsverfahren.

4. Ausgangssituation

In diesem Kapitel werden umweltbezogene Inhalte nicht aufgeführt, da die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht in einer zusammenfassenden Form dargelegt werden. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

4.1 Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen. Ziele sind von allen öffentlichen Stellen zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Grundsätze sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (vgl. Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat).

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des LEP.

Regionalplan Oberpfalz Nord

Der Regionalplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept für die Region Oberpfalz-Nord, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich sind (vgl. Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord).

In der Begründungskarte 1 „Raumgliederung - Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung“ des Regionalplanes ist der Geltungsbereich in Stufe III „Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit durch intensive agrarisch-forstliche Nutzung“ eingestuft. In Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze oder Wasserwirtschaft innerhalb des Geltungsbereiches eingetragen. Es befindet sich auch kein Regionaler Grünzug oder Trenngrün im Planbereich.

Die Planung entspricht daher dem Regionalplan der Region Oberpfalz Nord.

4.1.2 Flächennutzungsplan der Stadt Amberg

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP) ist die Planfläche bereits überwiegend als Wohngebietsfläche dargestellt. Dies liegt daran, dass die Fläche bereits durch den Bebauungsplan „AMM 3 Am Friedhof“ überplant ist. Die im rechtswirksamen FNP dargestellte Wohngebietsfläche entspricht nahezu dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, welcher nun die Planfläche neu ordnen soll. Eine FNP-Änderung ist demnach nur für den Bereich notwendig, der außerhalb der im FNP dargestellten Wohngebietsfläche liegt. Dies betrifft den südlichen Bereich des Plangebietes entlang des landwirtschaftlichen Weges und die Fläche beim Friedhof Ammersricht.

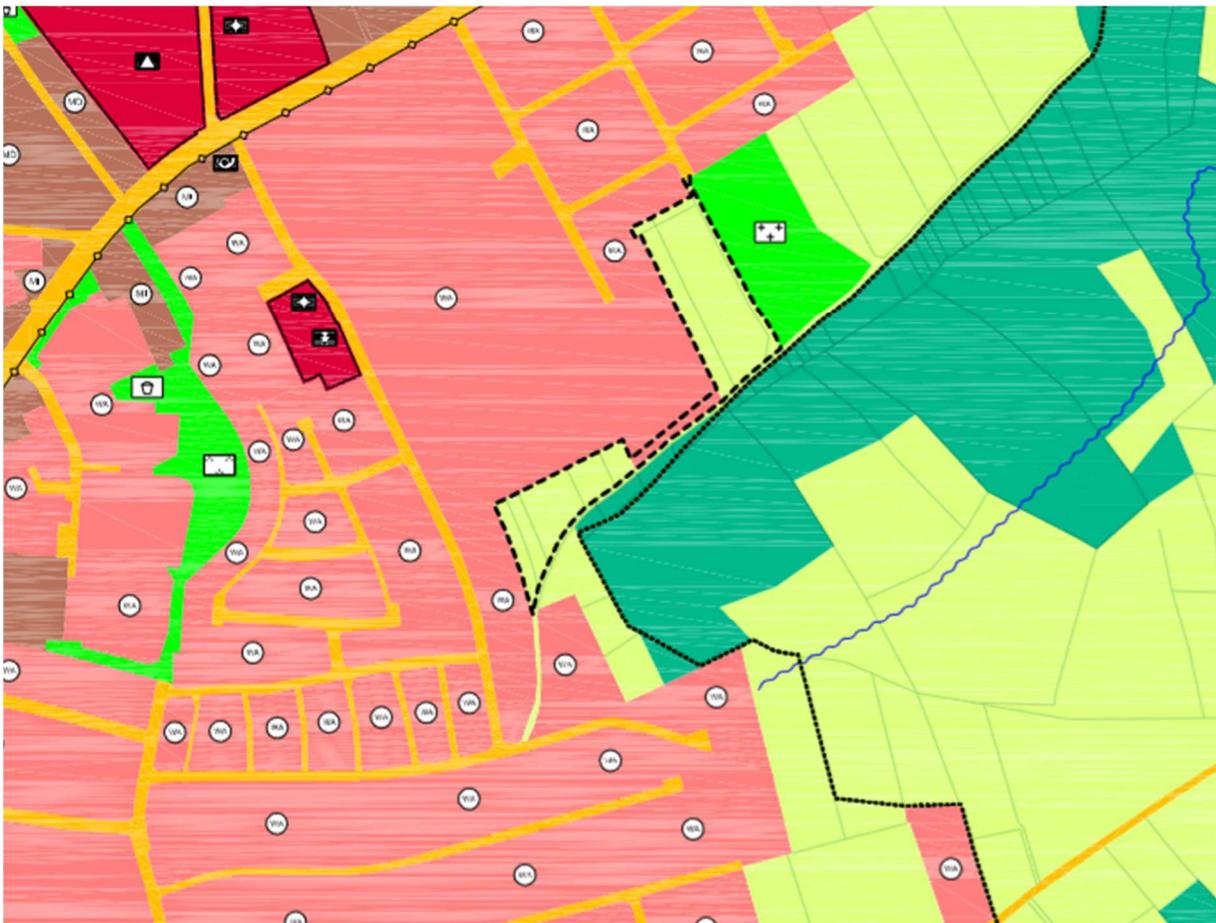


Abb. 2: FNP mit Geltungsbereich der Änderung

4.1.3 Rahmenplanung

Für das Plangebiet existiert kein Rahmenplan.

4.1.4 Kommunale Satzungen

Baumschutzverordnung

Das Plangebiet liegt bisher außerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzverordnung. Ziel der Stadt Amberg ist es, die Bestimmungen der Baumschutzverordnung auch für neue Baugebiete anzuwenden. Daher gilt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes die Baumschutzverordnung künftig auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Stellplatzsatzung

Das Plangebiet befindet sich in Zone C der Stellplatzsatzung.

4.2 Städtebaulicher Bestand

4.2.1 Vorhandene Flächennutzungen

Die Planfläche liegt im Norden von Amberg in der Gemarkung Ammersricht südlich der Hirschauer Straße und wird landwirtschaftlich genutzt. Sie ist von drei Seiten von Bebauung umgeben und endet im Süden an einem am Waldrand verlaufenden landwirtschaftlichen Weg, der die Friedensstraße mit der Hauerstraße verbindet.

Der nächstgelegene Nahversorger befindet sich an der Einmündung der Hirschauer Straße in die Bayreuther Straße. Direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich an der Ahnherrnstraße der Kindergarten St. Konrad und gegenüber der Hirschauer Straße liegt die Grund- und Mittelschule Ammersricht. Bei der Planung sind diese Einrichtungen insoweit zu berücksichtigen, dass eine möglichst direkte Fußwegeverbindung innerhalb des Plangebietes zu den genannten Einrichtungen entsteht. Bushaltestellen befinden sich entlang der Hirschauer Straße und entlang der Ahnherrnstraße.

4.2.2 Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

Im Plangebiet existieren momentan keine Erschließungsstraßen aus früherer Nutzung, welche übernommen werden könnten. Lediglich die Zufahrten in das Gebiet wurden durch frühere Planungen freigehalten. Dies betrifft die beiden Zufahrten von der Ahnherrnstraße zusätzlich eines Fußwegeanschlusses und die beiden Zufahrten von der Landrichterstraße. Entlang der nördlichen und östlichen Grenze verbindet ein Fußweg die Friedensstraße mit der Hauerstraße.

4.2.3 Baudenkmäler

Im Bayernatlas sind keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler innerhalb des Plangebietes dokumentiert.

4.2.4 Altlasten

Die Recherchen anhand von alten Luftbildern ergaben keine Anhaltspunkte dafür, dass dieser Bereich eine militärische oder anderweitige Vornutzung hatte, die mit negativen umweltrelevanten Bodeneinträgen verbunden waren. Auch sind im Bayernatlas keine Altlasten innerhalb des Plangebietes dokumentiert.

4.2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Planfläche kann in zwei Bauabschnitte eingeteilt werden, die zeitlich unabhängig voneinander realisiert werden können: in einen ca. 2,8 ha großen westlichen und in einen ca. 2,6 ha großen östlichen Teil. Der westliche Teil beinhaltet die von der Stadtbau Amberg GmbH erworbenen Grundstücke. Eine zeitnahe Realisierung der Planung kann vom westlichen Teil erwartet werden.

5. Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung

Wesentliche Inhalte und Grundzüge der Planung sind im Umweltbericht dargestellt. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

6.1.1 Geltungsbereich Bebauungsplan

Festsetzung:

1.1
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Begründung:

Der Geltungsbereich richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen. Er beinhaltet die gesamte Fläche zwischen der Ahnherrnstraße und der Landrichterstraße um diese Lücke im Bestand zu schließen. Dies betrifft u.a. die Flächen, die von der Stadtbau GmbH Amberg erworben wurde.

6.1.2 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung:

2.1
Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Begründung:

Das Baugebiet dient der Schaffung von Wohnraum, entsprechend der momentan starken Nachfrage nach Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern sowie Geschosswohnungsbauten.

Zum Ausschluss von weitergehenden Störungen, insbesondere durch zusätzliche Lärmimmissionen, werden Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

6.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung:

3.2

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im WA 1: 0,3

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im WA 2-8: 0,4

Begründung:

Für die GRZ im WA 2-8 wird die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Auf Grund der mittlerweile sehr kleinflächigen Baugrundstücke im Wohnungsbau und gewachsenen Ansprüche an Stellplatz- und Garagenflächen ist eine Festsetzung der Obergrenze im WA 2-8 unausweichlich und erforderlich.

Für die GRZ im WA 1 wird ein niedriger Wert festgesetzt, da die Gebäude in diesem Bereich direkt am Waldrand liegen und mit dieser Festsetzung ein harmonischer Übergang zur Natur geschaffen wird. Des Weiteren sind die Grundstücke in diesem Bereich größer.

Die Grundflächenzahl regelt das Maß der Versiegelung auf einem Baugrundstück. Eine Überschreitung ist nicht zulässig und es ist zwingend darauf zu achten, dass diese nicht durch befestigte Wege oder Nebengebäude etc. überschritten wird.

Festsetzung:

3.3

Zwingend 1 Vollgeschosse für die Gebäude in den Bereichen WA 5

Zwingend 2 Vollgeschosse für die Gebäude in den Bereichen WA 1-2 und WA 6-8

Zwingend 3 Vollgeschosse für die Gebäude in den Bereichen WA 3 und WA 4

Es dürfen nur untergeordnete Anbauten und deutlich untergeordnete Gebäudeteile (maximal 1/3 der Grundfläche) erdgeschossig ausgeführt werden.

Begründung:

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse begründet sich durch die Ortsrandlage von Amberg, dem vorhandenen Maß der baulichen Nutzung der Gebäude in der Umgebung und den gewünschten Bauformen der neuen Gebäude.

Die Gebäude in den umliegenden Wohngebieten besitzen, mit vereinzelt Ausnahmen, zwei Geschosse. Damit sich die neue Bebauung in diese Struktur einfügt, wird ebenfalls eine überwiegend zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Des Weiteren wird mit der zweigeschossigen Bebauung in Bezug auf die Breite der geplanten Erschließungsstraße ein städtebaulich sinnvolles Verhältnis gewählt. In der Landrichterstraße gibt es Geschosswohnungsbauten mit drei Geschossen. Auch für die geplanten Geschosswohnungsbauten sind daher drei Geschosse festgesetzt. Die drei Gebäude westlich des Friedhofes eignen sich für eine eingeschossige Bebauung, da diese am Rand liegen und die Grundstücke groß sind. Die Grundstücke am Waldrand sind ebenfalls groß, hier werden aber bewusst zwei Geschosse festgesetzt, um eine einheitliche Randbebauung zu erzeugen.

Die zwingende Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse soll für eine gestalterische Beruhigung des Orts- und Straßenbildes beitragen, welches nicht durch eine ungeplante und willkürliche Reduzierung auf eine eingeschossige Bebauung beunruhigt und gestört wird.

Festsetzung:

3.4 und 3.5

Die Bestimmung der Wandhöhe erfolgt gemäß den Systemschnitten in den textlichen Festsetzungen.

Begründung:

Alle Festsetzungen zur Wandhöhe erfolgen aus Gründen des Ortsbildes.

Die Wandhöhe und die Geschossigkeit sind in Systemanschnitten erläutert. Die Höhen werden dabei auf das zukünftige, geplante Gelände bezogen. Begründet wird dies mit der erforderlichen Veränderung der Topographie des Areals. Dafür werden Böschungen verschoben, Hügel abgetragen und Mulden verfüllt. Die Höhenlage wird zusammen mit der Erschließungsplanung definiert, dabei wird darauf geachtet, das Gelände möglichst an das umliegende Gelände anzupassen. Eine Höhenübersichtskarte zur Gebäudeeinordnung mit Darstellung der Normal-Null-Höhen der Erschließungsstraßen soll nach deren Fertigstellung angefertigt werden.

6.1.4 Bauweise**Festsetzung:**

4.1 und 4.2

Offene Bauweise.

WA 1 – WA 5: Einzelhäuser

WA 6 – WA 7: Doppelhäuser

WA 8: Hausgruppen

Begründung:

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise ist ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten. Die offene Bauweise entspricht der ortstypischen Bebauung in Baugebieten am Ortsrand. Doppelhäuser und Hausgruppen sowie die Geschosswohnungsbauten sind im Norden des Plangebietes und somit im Zentrum von Ammersricht angesiedelt, um eine Staffelung der Dichte vom Waldrand zur Ortsmitte zu erzeugen. Des Weiteren bietet sich die Lage im Norden des Plangebietes für die Geschosswohnungsbauten an, da eine solche Bauweise mehr Verkehr erzeugt und dieser vom Norden des Plangebietes auf kürzester Distanz auf die Hirschauer Straße und anschließend auf die B299 gelangt.

Die Geschosswohnungsbauten im WA 3 begründen sich aus der vorhandenen Bebauung in der Landrichterstraße, welche in diesem Bereich ebenfalls Geschosswohnungsbauten aufweist.

6.1.5 überbaubare Grundstücksflächen**Festsetzung:**

5.1 und 5.2

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Begründung:

Die Lage und Größe der einzelnen Baufenster innerhalb der Grundstücke begründet sich aus einem oder aus mehreren der folgenden fünf Punkten:

- erkennbare Gebäudeabfolge
- größere Baufenster im Bereich der eingeschossigen Bauweise
- Waldabstand
- 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche, sodass Kraftfahrzeuge auf privater Fläche abgestellt werden können.
- Mindestabstandsfläche von 3 m nach der BayBO
- Sicherung der Bodenfunktion durch Festlegung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Die Baufenster sind so bemessen, dass sie einerseits den Bauwerbern einen Spielraum bei der Lage der Gebäude lassen und andererseits so, dass eine dem Straßenverlauf folgende und erkennbare Gebäudeabfolge garantiert wird. Letzteres kann in bestimmten Bereichen nur durch eine Baulinie erreicht werden, wohingegen in anderen Bereichen eine erkennbare Gebäudeabfolge städtebaulich nicht zwingend notwendig ist. Hier wurde auf eine Baulinie verzichtet.

6.1.6 Stellung der baulichen Anlagen

Festsetzung:

6.1 und 6.2

Die Firstrichtung ist gemäß den im Plan dargestellten Gebäudevorschlägen auszuführen.

Begründung:

Für das Ortsbild sind die von weitem sichtbaren Dächer von wesentlicher Bedeutung. Um eine einheitliche Dachlandschaft zu erhalten, wurde für die Gebäude mit Satteldächern die Stellung der baulichen Anlagen vorgegeben. Damit wird das Entstehen von Baukörpern, die das Orts- und Landschaftsbild stören könnten, ausgeschlossen und eine, auch aus der Ferne ersichtliche, homogene Dachlandschaft erzeugt.

Ein weiteres Kriterium für die Stellung der baulichen Anlagen ist eine Nutzung für Solar und Photovoltaik. Hierfür ist allerdings nicht ausschließlich eine Südausrichtung der Gebäude notwendig. Auch Südwest- und Südoststellungen erbringen bei entsperrender Dachneigung noch Erträge von bis zu 90 %.

Im vorliegenden Fall sind die Belange der Nutzung für die Photovoltaik den Belangen des Ortsbildes untergeordnet.

6.1.7 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Festsetzung:

7.1

Kinderspielplatz

Begründung:

In der Nähe der Landrichterstraße ist innerhalb des Plangebietes ein Kinderspielplatz geplant. In der näheren Umgebung existieren bereits zwei Kinderspielplätze:

In 600 m Entfernung vom Zentrum des Plangebietes befindet sich der Spielplatz „05 Obere Angerstraße“, welcher eine mittlere Ausstattung aufweist. Die fußläufige Erreichbarkeit für Kinder ist ungünstig, da die Hirschauer Straße überquert werden muss. Eine Querungshilfe (LSA) ist vorhanden.

In 440 m Entfernung vom Zentrum des Plangebietes befindet sich der Spielplatz „28 Bad-Bergzabener-Straße“, welcher eine niedrige Ausstattung aufweist und in den nächsten Jahren zurückgebaut werden soll.

In einem Radius von 500 m um das Plangebiet herum wohnen ca. 345 Kinder im Alter von 0 bis 12 Jahren (das neue Plangebiet mit eingerechnet). Pro ha sind 4,42 Kinder zuhause. Aufgrund der ungünstigen Lage des Spielplatzes „05 Obere Angerstraße“ und aufgrund der prognostizierten Kinderanzahl in der Umgebung ist ein Spielplatz im Plangebiet notwendig.

6.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Festsetzung:

8.1

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaus- und Hausgruppeneinheit 1 Wohnung zulässig. Im WA 3 und WA 4 sind pro Gebäude maximal 10 Wohnungen zulässig.

Begründung:

Um der Einwohnerdichte in den Einzel- und Doppelhäusern eine Obergrenze zu geben, wurde die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Durch die großzügigen Baugrenzen, insbesondere bei einer Verschmelzung von Grundstücken, wären Wohngebäude mit mehr Wohneinheiten realisierbar. Dies wäre eine nicht beabsichtigte Verdichtung, für welche die Verkehrsinfrastruktur, einschließlich des ruhenden Verkehrs, nicht ausgelegt ist.

In den Bereichen WA 3 und WA 4 sind Geschosswohnungsbauten vorgesehen, um preiswerten Wohnraum zu schaffen. In diesen Bereichen sind daher Gebäude bis maximal 10 Wohnungen zulässig. Die Verkehrsinfrastruktur in diesem Bereich ist für ein höheres Verkehrsaufkommen ausgelegt (Straßenbreite, Kurvenradien). Des Weiteren bietet sich die Lage im Norden des Plangebietes für die Geschosswohnungsbauten an (siehe 6.1.4).

6.1.8 Öffentliche Verkehrsflächen

Festsetzung:

9.1 und 9.2
öffentliche Verkehrsflächen

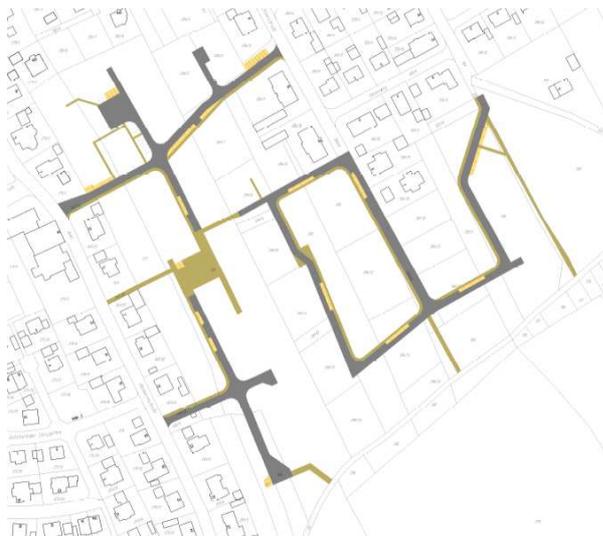


Abb. 3: verkehrliche Erschließung

Begründung:

Das Plangebiet wird über die Landrichterstraße, die Ahnherrnstraße und die Friedensstraße an die Hirschauer Straße und anschließend an die B 299 verkehrlich angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes wird im Norden eine direkte Verbindung zwischen der Landrichterstraße und der Ahnherrnstraße geschaffen. Von dieser führen zwei Stichstraßen nach Norden die jeweils in einem Wendhammer enden. Der Wendhammer bei den Geschosswohnungsbauten ist als Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) geplant, da hier durch die Geschosswohnungsbauten mit mehr Verkehr gerechnet wird. Der Wendhammer weiter östlich ist als Wendhammer für PKW nach der RAST geplant. Die innere Erschließung des westlichen Teils erfolgt über zwei

Straßen, welche parallel verlaufen und in der Mitte in einem Platz münden. Der Platz ist teilweise zu begrünen und so zu gestalten, dass er als Aufenthaltsmöglichkeit für die Bewohner und als Spielfläche für Kinder genutzt werden kann. Außerdem ist der begrünte Teil des Platzes so anzulegen, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickern kann.

Von diesem Platz verläuft eine Fußwegeverbindung zum östlichen Teil. Dieser Fußweg ist wichtig, um eine möglichst direkte Verbindung für die Bewohner im östlichen Teil zum Kindergarten und zum Nahversorger zu erzeugen, sowie für die Kanalerschließung. Am südlichen Ende schließen zwei weitere Wendehämmer das Baugebiet ab: ein Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug nach der RAST und ein Wendehammer für Pkws nach der RAST. Bei letztgenanntem reicht ein kleinerer Wendehammer aus, da hier das Müllfahrzeug nicht in die Stichstraßen fahren muss, sondern eine Mülltonnensammelstelle geplant ist. Des Weiteren verläuft vom nördlichen Wendeham-

mer ein Durchgang für Fußgänger zum landwirtschaftlichen Weg am Waldrand. Die innere Erschließung des östlichen Teils erfolgt über eine Ringerschließung, die an die Landrichterstraße und an die Friedensstraße angebunden ist. Auch diese Ringerschließung wird in der Mitte durch einen Versatz aufgebrochen und erzeugt somit einen kleinen Platz, auf dem Bäume zu pflanzen sind. Auch vom östlichen Teil verlaufen zwei Fußwegeverbindungen auf den landwirtschaftlichen Weg.

Die City-Buslinie 2 verläuft entlang des Plangebietes durch die Ahnherrnstraße und biegt dann in die Hirschauer Straße ab. Im Bereich des Kindergartens befindet sich die Bushaltestelle „Amberg Kindergarten“. Diese Haltestelle verfügt nicht über eine hohe Ausstattung und ist nicht barrierefrei aufgrund des geringen Platzangebotes in diesem Bereich. Die Ausweisung des neuen Baugebietes bietet nun die Möglichkeit, die Haltestelle zu verlegen und für diese ausreichend Platz einzuplanen. Die Buslinie 2 wird dann über die neue Straße führen, welche die Ahnherrnstraße mit der Landrichterstraße verbindet. Die neue Straße ist mit einer Breite von 5,50 Meter geplant, um dem Busverkehr gerecht zu werden. Bei der Einmündung in die Ahnherrnstraße ist die neue Bushaltestelle geplant. Da die bauliche Ausführung der Planung in zwei Abschnitten durchgeführt werden soll, ist damit zu rechnen, dass die neue Verbindungsstraße zwischen der Ahnherrnstraße und der Landrichterstraße nicht in einem Stück gebaut wird. Dies wäre aber Voraussetzung für die Verlegung der Buslinie und den Bau der Bushaltestelle. Daher ist bis zum vollständigen Ausbau der neuen Straße die Fläche für die Bushaltestelle als öffentlicher Parkplatz zu nutzen.

Festsetzung:

9.3

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Begründung:

Drei Wendehämmer werden als „Verkehrsberuhigte Bereiche“ beschildert, da diese Bereiche ausschließlich eine Aufenthalts- und Erschließungsfunktion haben und bei diesen kein Durchgangsverkehr vorhanden sein wird. Zusätzlich zu den drei Wendehämmern wird der Platz als „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Der Platz soll Kindern eine Fläche zum Spielen und auch Erwachsenen eine Aufenthaltsmöglichkeit bieten.

Festsetzung:

9.4

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Gehweg“

Begründung:

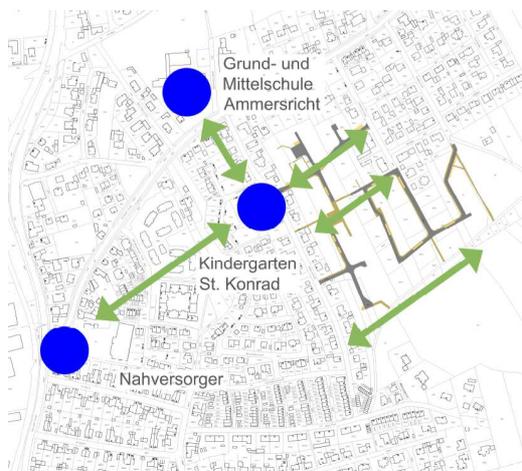


Abb. 4: Ziele des Fußverkehrs und wichtige Fußwegeverbindungen

Als Ziele für den Fußverkehr befinden sich in der Ahnherrnstraße die Kindertagesstätte St. Konrad, an der Einmündung der Hirschauer Straße in die B299 ein Nahversorger und gegenüber der Hirschauer Straße die Grund- und Mittelschule Ammersricht. Von diesen Einrichtungen muss eine möglichst direkte Fußwegeverbindung zum neuen Wohngebiet und auch zu den bestehenden Wohngebieten in Ammersricht erzeugt werden. Die Notwendigkeit einer solchen Fußwegeverbindung ist auch daran erkennbar, dass auf der Planfläche momentan mehrere Trampelpfade in Ostwestrichtung verlaufen. Diesem Belang wird einerseits durch die neue Verbindung der Ahnherrnstraße mit der Landrichterstraße und andererseits durch die neue Fußwegeverbindung über den Platz Rechnung getragen. Das Plangebiet ist außerdem über zwei Fußwege an den bestehenden landwirtschaftlichen Weg entlang des Waldes angeschlossen.

Festsetzung:

9.5
Öffentlicher Parkplatz

Begründung:

Öffentliche Parkplätze befinden sich im gesamten Plangebiet entlang den Erschließungsstraßen. Insgesamt sind 33 öffentliche Parkplätze geplant.

Festsetzung:

9.6
Zufahrten

Begründung:

Alle Grundstücke, vor denen öffentliche Parkplätze liegen, erhalten eine festgesetzte Zufahrt in der Planzeichnung. Dies ist notwendig, um die öffentlichen Parkplätze, wie in der Planzeichnung festgesetzt, umzusetzen. Bei allen Grundstücken, vor denen keine öffentlichen Parkplätze festgesetzt sind, können die Grundstückseigentümer die Zufahrten frei wählen.

6.1.9 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**Festsetzung:**

10.1
Trafostation

Begründung:

Auf Flurnummer 269/9 befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Amberg. Diese wird in die neue Planung integriert und nicht verändert. (Anmerkung zur Lage der Trafostation: die Lage der Trafostation in der amtlichen Katasterkarten weicht um ca. 5 m zum tatsächlichen Standort ab.)

Für das gesamte Baugebiet ist eine zusätzliche Trafostation erforderlich. Der Standort für diese Trafostation befindet sich gegenüber des Spielplatzes.

6.1.10 Flächen für Versorgungsleitungen**Festsetzung:**

11.1
Telekommunikationsleitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu führen.

Begründung:

Der Planbereich soll einer neuen baulichen Entwicklung zugeführt werden. Großer Wert wird dabei auf das Ortsbild gelegt. Die Anordnung der Baukörper, bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung und die Festsetzungen zur Straßenraumgliederung verfolgen das Ziel der Entwicklung eines gestalterisch anspruchsvollen Baugebietes. Die Führung von oberirdischen Telekommunikationsleitungen würde dieser Zielsetzung zuwiderlaufen. Die wirtschaftlichen Belange des Betreibers sind hier nachrangig.

6.1.11 Flächen für die Abfall und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Abfallagerung

Festsetzung:

12.1 und 12.2
Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Begründung:

Das Baugebiet „An den Brandäckern“ wird größtenteils im Trennsystem entwässert. Auf den privaten Grundstücken ist das Niederschlagswasser von bebauter Fläche durch Versickerungsanlagen in einer Größenordnung von 1 m³ je 50 m² versiegelter Fläche zu versickern.

Die Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser begründen sich aus den Bodenverhältnissen und aus der Topographie im Plangebiet. Sie dienen dem Offenhalten von Boden und dessen Funktionen, der Filterung von Schadstoffen, dem Schutz vor Verunreinigungen des Regenwassers und dem Hochwasserschutz. Das Plangebiet besitzt sehr trockene bis trockene Böden. Bei diesen Böden handelt es sich um die trockensten Böden im Stadtgebiet. Aufgrund ihrer hohen Wasserdurchlässigkeit sind diese Böden von überragender Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Für PKW-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen wird festgesetzt, dass diese mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen sind. Dabei sind Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes zu berücksichtigen. Um für Personengruppen mit eingeschränkter Mobilität die Barrierefreiheit zu gewährleisten, sind für behindertengerechte Stellplätze Ausnahmen möglich.

Aus Gründen des Bodenschutzes wird klarstellend festgesetzt, dass die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen ist.

Festsetzung:

12.3
Mülltonnensammelstelle und Fläche für die Entsorgung von Grünabfällen

Begründung:

Die Grundstücke der Bauparzellen 1, 3, 4, 5, 7, 13, 30, 31, 36, 37 und 45 werden vom Müllfahrzeug nicht angefahren, da in den Anliegerstraßen keine ausreichend großen Wendemöglichkeiten für dieses besteht. Aus diesem Grund ist daher jeweils am Anfang der Stichstraße eine Stelle zum Abstellen der Müllbehälter festgesetzt. Die Distanz von den einzelnen Grundstücken zu den Müllbehälterabstellflächen beträgt max. 30 m.

Die nächsten Containerstandorte mit Vollausrüstung (Glas-, Dosen-, Altkleider- und Grüncontainer) liegen am Oberammersrichter Weg und an der Hammermeisterstraße (2 Stück). Dort zeigten die Grüncontainer im Jahr 2017 eine überdurchschnittliche Auslastung von 86 % (stadtweiter Durchschnitt 74%). Wenn die Bebauung verdichtet wird, ist in diesem Bereich mit vermehrtem Anfall von Gartenabfällen zu rechnen, der die Kapazitäten der beiden Containerstandorte voraussichtlich über ihre Grenzen belasten wird. Aus diesem Grund wurde eine Fläche für einen Grüncontainer in die Planung integriert.

6.1.12 Öffentliche und private Grünflächen

Festsetzung:

13.1 Öffentliche Grünfläche

Begründung:

Entlang des landwirtschaftlichen Weges im Süden des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dies wird damit begründet, dass die privaten Grundstücke nicht bis an den Fußweg grenzen sollen um die Attraktivität des Fußweges zu erhalten. Des Weiteren ist aus Sicherheitsgründen ein Waldabstand zur Bebauung von min. 30 m einzuhalten. Außerdem dient die öffentliche Grünfläche dem Hochwasserschutz der neu geplanten Bebauung, da in dieser eine Mulde angelegt wird, welche das anfallende Niederschlagswasser aus dem angrenzenden Wald aufnimmt.

Eine weitere öffentliche Grünfläche befindet sich beim Friedhof Ammersricht. Diese soll den hier beginnenden Fußweg entlang des Friedhofes zum Waldrand hervorheben.

6.1.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**Festsetzung:**

14.1 und 14.2

Ausgleichsfläche: Waldsaumgestaltung

Ausgleichsfläche auf Flurnummer 2811 und 2813 der Gemarkung Amberg

Begründung:

Als Saum wird ein Vegetationsbestand bezeichnet, der zwei verschiedenen Lebensräume verbindet. Im vorliegenden Fall soll der Saum den Übergang von Wald zu den privaten Grünflächen ausbilden. Er hat eine hohe ökologische Funktion als Nahrungsbiotop, Winterquartier und Brutplatz.

Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB: Den Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken wird eine Ausgleichsfläche von 5.245 m², den Eingriffen auf den Straßenverkehrsflächen (Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB) wird eine Ausgleichsfläche von 1.053 m² zugeordnet.

Entwicklungsziel: Entwicklung einer Magerwiese

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

6.1.14 Flächen für Stellplätze und Garagen**Festsetzung:**

15.1

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen

Begründung:

Auf fast allen Grundstücken auf denen ein Einzelhaus zulässig ist, ist die Errichtung einer Doppelgarage möglich. Dadurch soll erreicht werden, dass möglichst wenig Autos auf der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden. Den privaten Grundstückseigentümern ist aber gleichzeitig auch die Möglichkeit gegeben, bei Bedarf nur eine Einzelgarage zu errichten.

Für die Geschosswohnungsbauten wird aufgrund der Stellplatzverordnung der Stadt Amberg mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit gerechnet.

Festsetzung:

15.2
Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und Zufahrten

Begründung:

Die Festsetzungen dienen dem Offenhalten von Boden und dessen Funktionen, der Filterung von Schadstoffen, dem Schutz vor Verunreinigungen des Regenwassers und dem Hochwasserschutz.

Festsetzung:

15.3
Anzahl der privaten Stellplätze

Begründung:

Die Festsetzung begründet sich durch die Stellplatzsatzung der Stadt Amberg.

Festsetzung:

15.4
Garagen und Stellplätze sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Eigenbedarf erlaubt.

Begründung:

Eine Bebauung der Einzelhausgrundstücke ausschließlich mit Garagen ist nicht zulässig. Ziel dieses Bebauungsplanes ist in erster Linie die Schaffung von Baugrundstücken für Wohngebäude. Eine Nutzung ausschließlich durch Garagen entspricht daher nicht dem städtebaulichen Interesse der Planung.

Die Planung sieht ausreichend Garagen und private und öffentliche Stellplätze vor.

6.1.15 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzung:

16.1 und 16.2
Bäume auf öffentlicher Fläche

Begründung:

Bäume sind im Straßenraum sehr wichtig, da sie Schadstoffe aus der Luft filtern und Sauerstoff produzieren, Schatten spenden und die Temperatur reduzieren, die Luftfeuchtigkeit erhöhen und aus optischen Gründen der Ortsrandeingrünung dienen. Sie verbessern somit das Wohlbefinden der Anwohner.

Festsetzung:

16.3
Bepflanzung

Begründung:

Die Gestaltung der privaten Gärten soll möglichst landschaftsgerecht mit regionaltypischen Gehölzen erfolgen. Für Baumpflanzungen werden ausschließlich heimische, standortgerechte und regionaltypische Baumarten, einschließlich Obstbäumen, verwendet. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, heimischer Baum als Hochstamm zu pflanzen. Auch bei den Strauchpflanzungen sollen heimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Durch die Pflanzgebote werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen, der Eingriff in Natur und Landschaft gering gehalten und eine Durchgrünung der Bauparzellen erreicht. Die Festsetzungen dienen dazu, einen Lebensraum für wildlebende Arten zu erhalten bzw. neu entstehen zu lassen und liefern einen Beitrag zur Erhaltung unserer Artenvielfalt.

Festsetzung:

16.4

Erhaltung und Schutz von Bäumen

Begründung:

Die Festsetzung zur Erhaltung und zum Schutz von Bäumen begründet sich mit der Baumschutzverordnung der Stadt Amberg.

6.1.16 Nebenanlagen**Festsetzung:**

17.1

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

- Nebenanlagen bis insgesamt 14 m² je Parzelle,
- nicht überdachte KFZ-Stellplätze
- bei genehmigungsfreien Nebengebäuden ist zur Eingrünung ein Mindestabstand von 1,0 Meter zur öffentlichen Fläche einzuhalten.

Begründung:

Die Beschränkung für Gerätehäuschen, Holzlegen u. ä. auf eine Gesamtfläche von 14 m² ist in Anbetracht der Nutzungsart und Grundstücksgrößen ausreichend. Die Reglementierung soll ein „Zupflastern“ der Baugrundstücke durch ein Sammelsurium an Nebengebäuden verhindern. Sie ist aus Gründen des Ortsbildes getroffen.

6.2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach BayBO**6.2.1 Dächer****Festsetzung:**

19.1

Dachform und Dachneigung

19.2

Dacheindeckung

19.3

Kniestock, Dacheinschnitte und -aufbauten

Begründung:

Die Festsetzungen zur Gebäudekubatur begrenzen das Entstehen von Baukörpern, die das Orts- und Landschaftsbild stören könnten. Zulässig für Hauptgebäude und Anbauten sind für WA 1 Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-45°, für WA2 und WA 3 Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°-30°, für WA 6 Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° und für WA 4, WA5, WA 7 und WA 8 Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-3°. Für WA 6 wird bewusst eine bestimmte Dachneigung ohne Spielraum vorgegeben, um eine unterschiedliche Dachneigung bei aneinander liegenden Doppelhaushälften auszuschließen. Am Waldrand wird eine steilere Dachneigung und

ein Kniestock festgesetzt, um den Übergang zur Landschaft zu betonen. Die zulässigen Dachüberstände sind regional typisch und lassen einen ausreichenden konstruktiven Regenschutz zu. Um bunte Ziegeldächer (lila, blau, grün ...) zu verhindern, welche einen Fremdkörper im üblichen Farbspektrum mit roten, grauen, anthrazitfarbigen Tönen entstehen lassen würden, werden Rot- oder Grautöne festgesetzt. Die Festsetzungen zum Kniestock und zum Giebel haben das Ziel, eine harmonische Dachlandschaft durch Beschränkung auf wenige, einheitliche Formen und Farben zu erhalten und damit zu einem fassbaren und nachvollziehbaren Ganzen zu entwickeln.

Es soll die Möglichkeit für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie gegeben werden, ohne jedoch das Ortsbild zu beeinträchtigen. Die niedrige Aufständigung und die Abstände zur Dachkante sollen die Sichtbarkeit minimieren.

6.2.2 Fassadengestaltung

Festsetzung:

20.1

Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputzten Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz auszuführen, oder als Sichtbeton. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind unzulässig.

Begründung:

Um ein einheitliches Straßenbild zu erzeugen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen.

6.2.3 Einfriedungen

Festsetzung:

21.1

Einfriedungen sind ausschließlich senkrecht strukturiert als Holzlatten oder Metallzaun zulässig. Zwischen den Grundstücken sind auch mit Hecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.

Die maximale Höhe beträgt 1,10 Meter.

Sockel sind unzulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu beachten (mindestens 10 cm von der Geländeoberkante).

Begründung:

Ein wesentliches Gestaltungselement des öffentlichen Straßenraums ist der Übergang zu den Gärten und Einfahrten. Um ein Straßenbild mit einem Wechsel völlig unterschiedlich gestalteter und hoher Zäune und Mauern auszu-schließen, werden für die Einfriedungen Rahmen bezüglich Materialauswahl, Struktur und der maximalen Höhe vorgegeben.

Aus Gründen des Artenschutzes ist ein Abstand zwischen Gelände und Unterkante Zaun auszubilden und am Boden sind nur niedrige Hindernisse bis 10 cm erlaubt. Dadurch sind kleineren Tieren wie Igel, Amphibien u. ä. Wanderungen innerhalb der Gärten des Baugebietes möglich.

6.2.4 Werbeanlagen

Festsetzung:

22.1

Im Baugebiet sind Werbeanlagen nur in Form von Firmenschildern bis zu einer Größe von 0,6 m² unterhalb der Traufe zulässig.

Begründung:

Aus ortsgestalterischen Gründen wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen geregelt. Die Werbeanlagen im WA dienen in erster Linie für Freiberufler oder evtl. kleineren Läden und nichtstörenden Betrieben und sind dafür ausreichend.