

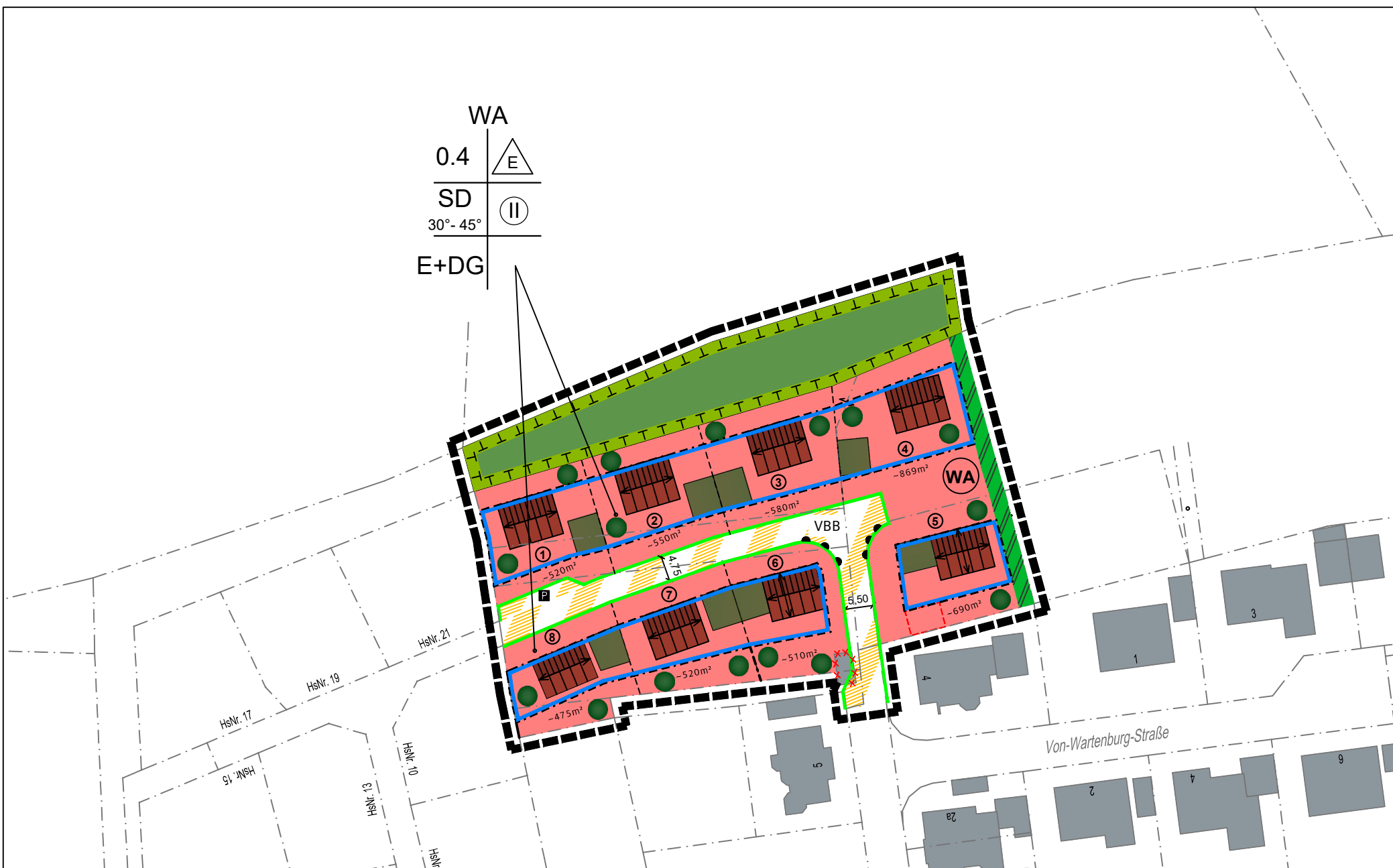
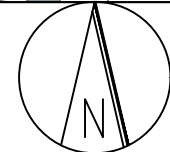


WA  
 0.4   
 SD  
 30°-45°   
 E+DG



REFERAT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUEN  
 Stadtplanungsamt Amberg  
 Bebauungsplan Amberg 148 "An den Himmelsweihern 2" / Entwurf



Bearbeitet von : A. Kluth / M. Geiger  
 Fassung vom : 04.12.2019  
 Stand : 12.11.2019  
 Maßstab : 1:1000 / DIN A4

Vorlage 005/0182/2019  
 Anlage 4

# A. Festsetzungen

Zeichen und Darstellungen im Plan

Erläuterungen, Festsetzungen

## 1. Grenzen / Nutzungsschablone



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

1.2 Nutzungsschablone

1	
2	3
4	5
6	7

1 = Art der Nutzung (siehe 3.1)

2 = GRZ (siehe 3.2)

3 = Bauweise (siehe 4.1)

4 = Dachausbildung (siehe 4.3)

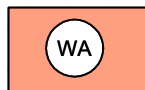
5 = Geschoszahl (siehe 3.3)

6 = Bauweise (siehe 3.3)

## 2. Abstandsflächen

2.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

## 3. Art & Maß der baulichen Nutzung



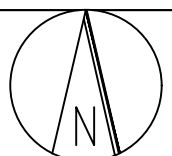
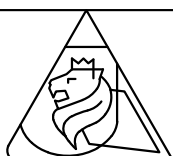
3.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO;  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

GRZ = 0,4

3.2 maximal zulässige Grundflächenzahl (Verhältnis der überbaubaren Grundfläche zur Grundstücksfläche)



3.3 II = zwingende Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse in Form von Erdgeschoss und Dachgeschoss.  
Untergeordnete Anbauten mit maximal 1/3 der Gebäudegrundfläche dürfen eingeschossig und mit anderer Firstrichtung ausgeführt werden.



## 4. Bauweise, Baugrenzen



SD 30° - 45°

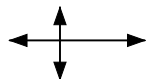
4.1 nur Einzelhäuser zulässig

4.2 Baugrenze

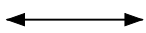
4.3 Für Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig.  
Die Dachneigung liegt bei 30°- 45°.

4.4 Die Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind einfarbig, matt mit Dachziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Das Farbspektrum umfasst Rot-, Grau-, und Brauntöne. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ebenfalls zulässig. Dachgauben sind mit einer Länge von maximal 1/3 der Dachlänge pro Dachseite zulässig. Ein Kniestock ist mit einer maximalen Höhe von 1.00m zulässig (gemessen außen von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittkante untere Dachkonstruktion). Zwerchgiebel sind mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude und auf 40% der Gebäudelänge zulässig. Er muss mindestens 0.50m niedriger als der Hauptfirst liegen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren, oder mit dachgleicher Ausrichtung maximal 10° steiler aufzuständern.

4.5 Garagen, Carports und Nebengebäude sind als Flachdach auszuführen. Diese sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Dacheindeckung bei Carports sind auch lichtdurchlässige Beläge (Glas, Polycarbonat oder ähnliches) zulässig.



4.6 Wahlweise Firstrichtung



4.7 Vorgegebene Firstrichtung

WH = 6,50 m

4.8 Die max. Wandhöhe an der Traufe wird auf 6.50m über OK FFB - EG festgesetzt.

4.9 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung unterhalb der Traufe und mit einer Gesamtfläche von max. 0.60m<sup>2</sup> Ansichtsfläche zulässig. Wechsellichtwerbeanlagen sind nicht erlaubt. Werbebeleuchtung ist zwischen 22:00 und 6:00 Uhr nicht zulässig.

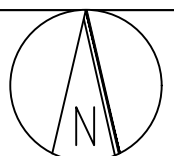
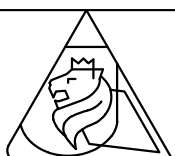
OK FFB-EG

4.10 Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss (EG) darf nicht mehr als 0.25m über Straßenoberkante liegen. Gemessen wird von der Erschließungsstraße im rechten Winkel zur Mitte des Gebäudes.

4.11 Die Höhenlage der Garagen ist max. 0.50m über Straßenoberkante.

4.12 Einfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum hin optisch durchlässig zu gestalten. Mauerartige und Zäune als Sichtschutz sind unzulässig. Die maximale Höhe von der Geländeoberkante aus beträgt 1.30m. Zwischen den Grundstücken gilt das Maß von 2.00m. Um die Durchlässigkeit für kleinere Tiere zu gewährleisten, sind bei allen Einfriedungen, Sockel im ebenen Gelände nur in einer Höhe von bis zu 5cm zulässig (wasserabweisende Kante) und der Abstand zwischen Geländeoberkante bzw. Sockelleiste zum Zaun hat mindestens 10cm zu betragen.

4.13 Zum öffentlichen Straßenraum sind Stützmauern nicht zulässig. Ab einem Abstand von 1.00m zur Straße sind Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1.00m zulässig.

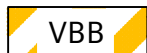


## 5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen



- 5.1 Flächen für Garagen, Carports. Grenzgaragen / Grenzcarports sind profilgleich anzubauen  
Die Größe von Garagen darf generell maximal 6.50m auf 7.00m betragen.
- 5.2 Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze festgesetzt.  
Hintereinander liegende Stellplätze können angerechnet werden, sofern sie der selben Wohneinheit dienen.
- 5.3 Überdachte Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 15m<sup>2</sup> zulässig.

## 6. Öffentliche Verkehrsflächen



- 6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
Verkehrsberuhigter Bereich



- 6.2 Straßenbegrenzungslinie

P

- 6.3 Parkplätze öffentlich



- 6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

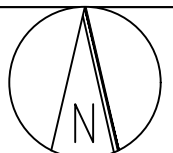
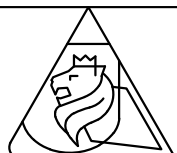
## 7. Flächen für Versorgungsanlagen, Versorgungsleitungen

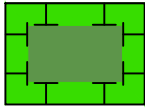
- 7.1 Zum Schutz des Ortsbildes ist es nicht zulässig Telekommunikationsleitungen oberirdisch zu führen.

## 8. Grünordnung, Natur und Landschaft



- 8.1 zu pflanzender Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung. Pflanzqualität : Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16 cm. Die Lage innerhalb der Bauparzelle ist nicht bindend.
- 8.2 Bei der Auswahl von Bäumen und Sträuchern ist bei mindestens 70% der Pflanzen auf die Verwendung von heimischen Gehölzarten zu achten.
- 8.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der zu befestigten Flächen für Zugänge, Zufahrten u. Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten sind nur auf maximal 5% der Grundstücksfläche zulässig.
- 8.4 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.
- 8.5 Beim Bauantrag und Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächen-gestaltungsplan beizugeben.





8.6 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entwicklungsziel:

Abschnittsweise standortgerechte Wildgehölzhecke mit mageren Säumen, 10% Baumanteil, Anlage eines Magerstandorts mit Obstbäumen

Maßnahmen:

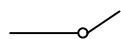
Abschieben des Oberbodens außerhalb der bepflanzten Flächen, Verlängerung des südlichen Pflegewegs, Bepflanzung. Ansaat einer Standortgerechten Blühwiesenmischung

Im Bereich der Teiche: Pflanzung von 3-4 Obstbäumen an der Böschungsoberkante des intensiv genutzten Weihers , Einbau eines mageren Substrats im Uferbereich



8.7 Private Grünfläche Zweckbindung: Ortsrandeingrünung mindestens zweireihige Hecke mit 3m Tiefe (100/150) mit mindestens 70% heimischen, standortgerechten Arten

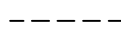
## C. Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze

351

Flurstücksnummern im Geltungsbereich



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

351/17

Flurstücksnummern



Höhenlinien



bestehende Gebäude



Parzellenummer



Gebäudevorschlag



Abbruch von Bestandsgebäuden

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 sollte zur Rückhaltung und zur Grundwasserneubildung breitflächig über bewachsenen Oberboden versickert werden oder als Brauchwasser genutzt werden. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung sowie der dazu ergangenen technischen Regeln einzuhalten.

Auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Amberg (Entwässerungssatzung-EWS) i.d.j. Fassung, sowie auf die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Amberg wird hingewiesen.

Auf die Vorschriften des Art. 48 Bayerische Bauordnung zum barrierefreien Bauen, die Beachtung von Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz, § 68 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz und die Einhaltung des Merkblatts über Baumstandorte und Versorgungsanlagen wird hingewiesen.

