



# A Festsetzungen

## 1. Grenzen



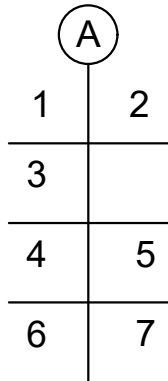
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)

## 2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

2.1 Nutzungsschablone



A = Bezeichnung Nutzungsschablone

1 = Art der Nutzung

2 = festgesetzte Vollgeschosse

3 = Zulässige Grundflächenzahl

4 = Bauweise

5 = Dachausbildung (SD: Satteldach)

6 = Hausform

7 = maximale Wandhöhe



2.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 sind nicht zulässig.

**GRZ**

2.3 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,4 betragen.

2.4 Auf Parzelle 6 ist eine GRZ von 0,45 nach § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass ab einer Überschreitung der GRZ von 0,4 mindestens 5 % der Grundstücksfläche bepflanzt werden und neben den durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen ein weiterer Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung mit einem Stammumfang von min. 18-20 cm zu pflanzen ist.



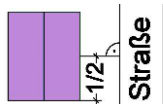
2.5 Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse



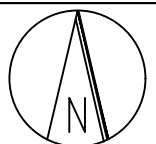
Anzahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse.

Untergeordnete Anbauten mit maximal 1/3 der Gebäudegrundfläche dürfen bei einer Zwei- oder Dreigeschossigkeit eingeschossig ausgeführt werden.

OK FFB



2.6 Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) der Hauptgebäude im Erdgeschoss darf nicht mehr als 0,25 m über Straßenoberkante liegen, bei Parzelle 5 nicht mehr als 0,1 m. Es ist die Straßenoberkante heranzuziehen, von der aus das Baugrundstück fahrtechnisch erschlossen wird. Gemessen wird von der Erschließungsstraße im rechten Winkel bis zur Mitte des Gebäudes (siehe Grafik), bei Parzelle 5 im rechten Winkel bis zur nordöstlichen Außenwand und bei Parzelle 6 im rechten Winkel bis zur südwestlichen Außenwand.



- 2.7 bei einem Vollgeschoss: Die maximale Wandhöhe beträgt für 3,5 m gemessen ab OK FFB.  
bei zwei Vollgeschossen : Die maximale Wandhöhe beträgt für 6,5 m gemessen ab OK FFB.  
bei drei Vollgeschossen : Die maximale Wandhöhe beträgt für 9,5 m gemessen ab OK FFB.
- 2.8 Die Mindestraumhöhe von Aufenthaltsräumen von Oberkante Rohfußboden zu Unterkante Fertigdecke muss an der Hauswand von innen gemessen 2,70 Meter betragen.

### 3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen

O

- 3.1 offene Bauweise



- 3.2 Nur Einzelhäuser sind zulässig



- 3.3 Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig

- 3.4 Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen, je Doppelhauseinheit maximal 2 Wohnungen und auf Parzelle 6 maximal 9 Wohnungen zulässig.



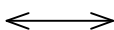
- 3.5 Baugrenze

- 3.6 Auf Parzelle 6 ist an der Südostfassade eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone in einer Tiefe von 2 m ausnahmsweise zulässig.

- 3.7 Überdachte Nebenanlagen (zum Beispiel Gartenhaus, Pavillon, Sauna, ...) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ab einer Größe von insgesamt maximal 12 m<sup>2</sup> unzulässig. Sonstige Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

- 3.8 Eingeschossige Wintergärten (auch zum dauerhaften Aufenthalt), Terrassen und Terrassenüberdachungen im direkten Anschluss an das Hauptgebäude sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von maximal 12 m<sup>2</sup> zulässig. Bei Doppelhäusern benötigen diese bis zu einer Tiefe von 3 Metern keine Abstandsflächen.

### 4. Stellung der baulichen Anlagen

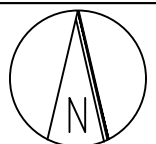


- 4.1 Die Firstrichtung ist gemäß den im Plan dargestellten Gebäudevorschläge auszuführen.

### 5. Abstandsflächen

- 5.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

### 6. Dächer und PV-Anlagen



- 6.1 Für Hauptgebäude sind Satteldächer (SD) oder versetzte Pultdächer mit einem maximalen Versatz von 1 Meter in der Außenansicht zulässig.
- Dachneigung von 20° bis 30°. Die Dächer von Doppelhäusern sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Die Dachneigung beträgt in diesem Fall 20°.
  - Die Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind einfarbig, matt mit Dachziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Das Farbspektrum umfasst Rot-, Grau- oder Brauntöne. Eine Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig.
  - Dachüberstände zur Traufe maximal 0,75 m und zum Giebel maximal 0,50 m.
  - Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Kniestock sind unzulässig.
- 6.2 Garagen / Carports, die Gemeinschaftscarportanlage mit Nebengebäude und das Fahrradgebäude auf Parzelle 6 sind eingeschossig mit Flachdach auszuführen und dauerhaft mit lebenden Pflanzen extensiv zu begrünen.
- 6.3 PV-Anlagen sind zwingend auf mindestens 30 % der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren.
- 6.4 - Aufständerungen sind bei Satteldächern nicht erlaubt.
- Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Traufe und zum Ortgang von 1 m einhalten. Dies gilt nicht für Anlagen die eine geringere Höhe als 20 cm aufweisen, gemessen von OK Dach bis zur OK PV-Anlage.
  - Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen dürfen bis zur Dachkante reichen.

## 7. Stützmauern, Einfriedungen und Werbeanlagen

### 7.1 Stützmauern:

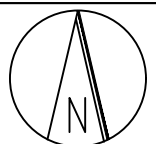
Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1 Meter zulässig. Zum öffentlichen Straßenraum sind Stützmauern nur mit einem Abstand von 1 m zur Straße zulässig. Der Abstand zwischen hintereinander liegenden Stützmauern muss mindestens 1 Meter betragen. Auf Stützmauern sind zusätzlich Zäune bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

Einfriedungen:

Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,30 Meter zulässig. Zwischen den Grundstücken und an der hinteren Grundstücksgrenze sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 Metern zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind bei allen Einfriedungen Sockel nur in einer Höhe von bis zu 5 cm zulässig. Der Abstand zwischen Sockeloberkante und Zaun hat mindestens 10 cm zu betragen.

Absperrung des Daches der Gemeinschaftscarportanlage mit Nebengebäude:

Bei der Gemeinschaftscarportanlage mit Nebengebäude auf Parzelle 6 ist auf der Gebäudewand zur öffentlichen Straße hin eine Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.



7.2 Im Baugebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und in Form von Firmenschildern an Gebäuden bis zu einer Größe von 0,6 m<sup>2</sup> pro Gebäude unterhalb der Traufe zulässig. Wechsellichtwerbung ist nicht zulässig. Werbebeleuchtung ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht zulässig.

## 8. Öffentliche Verkehrsflächen



8.1 Straßenbegrenzungslinie



8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



8.2 Verkehrsberuhigter Bereich



8.3 Straßenbegleitgrün

P

8.4 Öffentliche Parkierungsfläche

Die Lage des Parkplatzes im verkehrsberuhigten Straßenbereich kann -unter Aussparung des Wendehammers- bei erforderlicher Grundstückszufahrt verschoben werden.



8.5 Einfahrt

## 9. Garagen, Carports und Stellplätze



9.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga 9.2 Fläche und Garagen und Carports

GGa 9.3 Fläche für Gemeinschaftsgaragen oder Gemeinschaftscarports

GCa 9.4 Fläche für Gemeinschaftscarports (GCa) und Nebengebäude (NB)  
NG Die Carports und Nebengebäude müssen zusammenhängend errichtet und einheitlich gestaltet werden.

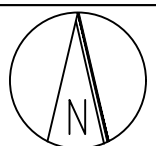
FG 9.5 Fläche für Gebäude zum Unter- bzw. Einstellen von Fahrrädern (Fahrradgebäude)

9.6 Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,5 Meter zur Straßenbegrenzungslinie einhalten und dürfen maximal 9,00 x 6,5 Meter groß sein. Bei Parzelle 5 genügt ein Abstand von 3,0 Meter zur Straßenbegrenzungslinie.

9.7 Stellplatzflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Bei fugenlos verlegtem Pflaster ist ein Nachweis zur Durchlässigkeit zu erbringen.

9.8 Übernahme nach Stellplatzsatzung: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg. Hintereinander liegende Stellplätze können angerechnet werden, wenn sie derselben Wohneinheit dienen.

## 10. Führung der Leitungen



10.1 Telekommunikationsleitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu führen

## 11. Grünordnung, Natur und Landschaft



11.1 Zu pflanzender Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18 cm. Die Lage ist nicht bindend jedoch die Anzahl innerhalb der einzelnen Bauparzelle.

11.2 Bei der Auswahl von Bäumen und Hecken ist bei mindestens 70 % der Pflanzen auf die Verwendung von heimischen Gehölzarten zu achten.

11.3 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche, mit Ausnahme der zu befestigten Flächen für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sind mit Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Schottergärten sind nur auf 5 % der Grundstücksfläche zulässig.

## 12. Immissionsschutz

Spalte	Beschreibung
Fassade	Angabe der betroffenen Fassade in der "Plandarstellung zur Beurteilungssituation Lärmschutz" Zahl: Parzellennummer, sw: Südwestfassade, so: Südostfassade nw: Nordwestfassade
SW	Stockwerk
Verkehr	Beurteilungspegel Verkehrslärm tags /nachts LrT: Beurteilungspegel Tag, LrN: Beurteilungspegel Nacht
OW	Orientierungswert nach DIN 18005 T: Tag, N: Nacht
Pas.	Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen: n.: keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich W: bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume erforderlich W/S: bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume sowie Schlafräume und Kinderzimmer erforderlich
4109	Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2016-07

Plandarstellung zur Beurteilungssituation Lärmschutz



Fassade	SW	Verkehr		OW		Pas.	4109 La dB(A)
		LrT	LrN	T	N		
		dB(A)		dB(A)			
1 nw	EG	57	47	55	45	W/S	60
	1.OG	58	48	55	45	W/S	61
1 sw	EG	57	47	55	45	W/S	60
	1. OG	58	48	55	45	W/S	61
2 nw	EG	54	44	55	45	n.	57
	1. OG	56	45	55	45	W	59
2 sw	EG	55	45	55	45	n.	58
	1. OG	56	46	55	45	W/S	59
7 so	EG	54	44	55	45	n.	57
	1.OG	56	45	55	45	W	59
8 so	EG	55	45	55	45	n.	58
	1.OG	56	46	55	45	W/S	59
8 sw	EG	54	44	55	45	n.	57
	1. OG	56	46	55	45	W/S	59
9 so	EG	56	46	55	45	W/S	59
	1. OG	58	48	55	45	W/S	61
10 so	EG	56	46	55	45	W/S	59
	1. OG	58	48	55	45	W/S	61
10 sw	EG	55	45	55	45	n.	58
	1. OG	56	46	55	45	W/S	59

- 12.1 Im Baugenehmigungs- / Freistellungsverfahren sind die Einhaltung der baulichen und passiven Lärmschutzfestsetzungen nachzuweisen.
- 12.2 Die nachfolgend genannten schutzbedürftigen Räume sind:
- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
  - Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
  - Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
  - Büroräume;
  - Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.
- 12.3 In den Gebäuden deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der obigen Plan-darstellung mit dem Eintrag "W" versehen sind, sind schutzbedürftige Räume die überwiegend zum Wohnen und Aufenthalt während der Tagzeit genutzt werden können von der gekennzeichneten Fassade weg zur lärmabgewandten oder leiseren Fassade zu orientieren.
- 12.4 In den Gebäuden deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage "Schallschutz" zum Planteil mit dem Eintrag "W/S" versehen sind, sind die schutzbedürftigen Räume von der gekennzeichneten Fassade weg zur lärmabgewandten oder leiseren Fassade zu orientieren.
- 12.5 Soweit die Orientierung der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten oder leiseren Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzvorbauten wie verglaste Loggien, Wintergärten, Doppelfassaden, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen), bzw. Schallschutzfenster in Verbindung mit einer Lüftungseinrichtung sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die gewährleistet, dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von  $L_{p,in} = 30$  dB(A) während der Nachtzeit bzw. in Wohn- und Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von  $L_{p,in} = 35$  dB(A) während der Tagzeit nicht überschritten wird. Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Schallschutzvorbauten nicht als Aufenthaltsräume im Sinne



der BayBO genutzt werden können. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 zu erfolgen.

- 12.6 Die Raumbelüftung muss so dimensioniert sein, dass bei vollständig geschlossenem Fenster die Nennlüftung (notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer (Normalbetrieb)) gewährleistet ist.
- 12.7 Außenwohnbereiche an Gebäuden (z.B. Terrassen, Balkone) sind durch geeignete bauliche Maßnahmen so abzuschirmen, dass der Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr einen Beurteilungspegel von  $L_r = 59$  dB(A) tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) nicht überschreitet. Bezugshöhe ist dabei  $H = 1,6$  m über Oberkante Fertigfußboden des jeweiligen Geschosses.

## B Hinweise

### 1. Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen erzeugen über 30 Jahre umweltfreundlichen Strom und finanzieren sich durch Stromeigennutzung sowie über die Vergütung des Überschussstroms selbst. Es ist zudem eine ansprechende Rendite zu erwarten. Der Solarenergie-Förderverein Infostelle Amberg/Amberg-Sulzbach e.V. ([www.solarverein-amberg.de](http://www.solarverein-amberg.de)) bietet eine firmenneutrale Beratung durch Infoblätter und Infoveranstaltungen an.

### 2. Baugrund

Für das Plangebiet wurde eine Baugrundgutachten erstellt (Büro für angewandte Geologie Messer vom November 2019, Projekt Nr. 19-053). Das Gutachten kann bei der bei 3. genannten Stelle eingesehen werden. Nachfolgend sind wesentliche Ergebnisse für den Bau von Wohngebäuden und bodenschutzrechtlicher Forderungen des Wasserwirtschaftsamts aufgeführt:

- Der Untergrund besteht aus künstlichen Auffüllungen (Teichverfüllung, Sportanlagenbau und Bachbegradigung), aus natürlichen Bach- und Talablagerungen sowie aus Verwitterungsböden und Weichgestein (Feuerletten). Er ist deshalb wechselhaft und weist häufig bindige Böden mit schlechterer als steifer Konsistenz auf. Dadurch ist der Boden bereichsweise nicht tragfähig bzw. erfährt unter Bauwerkslast hohe Setzungen und potenziell bauwerksschädliche Setzungsunterschiede.
- Bei unterkellert Bauweise ist mit drückendem Wasser zu rechnen.
- Die Schadstoffbelastungen sind eher gering und erlauben eine bautechnische Verwertung. Für den Bodenaushub hat nach LAGA PN98 eine Haufwerksbeprobung und Deklarationsanalytik und entsprechend der Ergebnisse eine Verwertung zu erfolgen.
- Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Stadt Amberg (Umweltamt) zu benachrichtigen. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Auf die abfallrechtliche Relevanz wird hingewiesen.



3. **DIN-Normen und Empfehlungen**

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und die Empfehlungen 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. Die betreffende DIN-Vorschrift ist auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

4. **Schalltechnische Untersuchung**

Auf das Baugebiet wirkt Verkehrslärm der Immenstädter Straße und der Straße Hofmark ein. Von abConsultants wurde ein schalltechnischer Bericht zu den Verkehrslärmimmissionen erstellt (Nr. 1641\_0 vom 26.11.2019). Die Festsetzungen zu Immissionsschutz resultieren aus dem schalltechnischen Bericht.

5. **Herstellung von nachhaltigen und pflanzengerechten Baumstandorten**






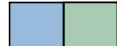

Zur Herstellung eines nachhaltigen, pflanzengerechten Baumstandortes sollte die Pflanzung nach den "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2" (einsehbar im Stadtplanungsamt der Stadt Amberg) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in der Pflanzengrubenbauweise 2 erfolgen.

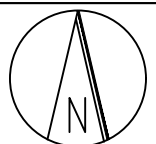
6. **Einleitungsbeschränkung Niederschlagswasser**

Entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Amberg legt das Tiefbauamt die zulässige Einleitungsmenge aus den Baugrundstücken fest. Es darf demnach nur die Niederschlagswassermenge von 100 l/s bezogen auf ein ha und multipliziert mit der festgesetzten GRZ in die Kanalisation eingeleitet werden. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Tiefbauamt wird empfohlen.

7. **Wasserrecht**

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. Nicht verunreinigtes Regenwasser, insbesondere von Dachflächen sollte nach Möglichkeit in geeigneten Regenwassernutzungsanlagen aufgefangen und möglichst genutzt (Toilettenspülung, etc.) werden. Gem. § 17 Abs. 6 TrinkwV darf keinerlei feste Verbindung zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein. Diese Anlagen sind gem. § 13 Abs. 4 TrinkwV seitens des Betreibers bei der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

-  8. Grundstücksgrenze
-  9. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  10. Flurstücksnummer
-  11. Bauparzellennummer
-  12. bestehende Gebäude
-  13. geplante Gebäude
-  14. gepflanzter Baum





15. Böschung (schematisch)

Eigentümerweg

16. spätere Widmung als Eigentümerweg nach Bayerischem Straßen- und Wegegesetz



17. Eintragung Anfahrtssicht 3 x 30 m

