①	②	③	④	⑤	⑥	⑦+⑧
0,8 / 1,2	0,8 / 1,2	0,8 / 1,5	0,8 / 1,2	0,8 / 1,5	0,8 / 1,2	0,8 / 1,2
III / 12,5	III / 10,5	III / 12,0	III / 13,5	III / 14,5	/ 14,2	III / 9,0

PROJEKT:	**BEBAUUNGSPLAN AMBERG 108 "MULTIPLEXKINO"**		
PLAN:	Bebauungsplan in der Fassung vom 12.06.2013, rechtskräftig seit dem 18.07.2014		
DATUM:	12.06.2013	MASSSTAB:	1:1000
GEZEICHNET:	St	PLAN-NR.:	005/0168/2023, Anlage 1, Seite 1

STADT AMBERG
REFERAT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUEN
STADTENTWICKLUNGSAMT
STEINHOFGASSE 2
92224 AMBERG

A Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO)



Gewerbegebiet mit Einschränkung
(Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets)

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 1, Abs 2 (außer Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen) und Abs. 3 Nr. 2. Ausgeschlossen sind Wohnungen und Vergnügungsstätten.
Auf Parzelle 6 ist ausschließlich eine Nutzung als Kino zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 8, 16, 19, 20 BauNVO)

1	**2**
3	**4**

1 = GRZ = 0,8; Grundflächenzahl maximal 0,8 (Überschreitungen nur zulässig, wenn sie 1:1 durch Dachbegrünungen ausgeglichen werden)

2 = GFZ = 1,2; Geschoßflächenzahl maximal 1,2 (ausnahmsweise bei den Parzellen 3 und 5 eine GFZ von 1,5)

3 = Anzahl der maximal zulässigen Geschosse

4 = maximale Wandhöhe in m (Oberkante öffentlicher Gehweg bis Oberkante Traufe bzw. Attika)

3. Baulinien, Baugrenzen, Bauweise, Bauhöhen, Dächer, Fassadengestaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Baulinie (zu messen an der Außenkante)

Baugrenze (zu messen an der Außenkante)

Firstrichtung bei Satteldächern

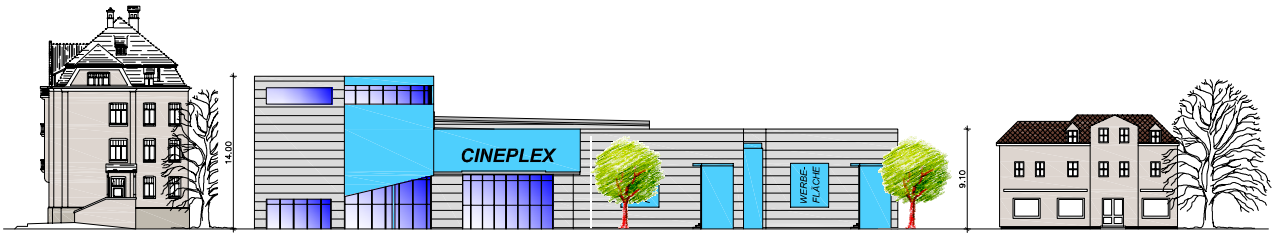
Die genaue Höhenlage der Oberkante Erdgeschoßfußboden wird bei der Höhenfestlegung bzw. Gebäudeabsteckung des Grundstückes durch die Stadt Amberg geprüft und bestimmt. Es empfiehlt sich daher, im Planungsstadium die geplante Höhenlage der Gebäude mit der Stadt Amberg abzustimmen.

Die Baulinien und Baugrenzen sind maßgebend.
Eine Überschreitung der Baulinien ist nicht zulässig.
Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur für untergeordnete, eingeschoßige Anbauten zulässig, wenn die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden. Bei Parzelle 6 (Kino) ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Fluchttreppen an der Südseite um max. 2,25 m und an der Nordostseite um max. 1,00 m zulässig.

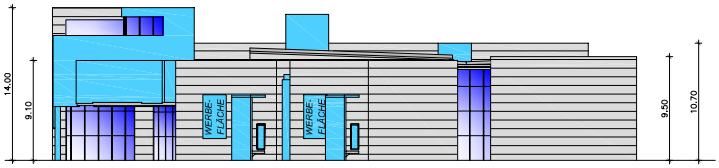
Dachdeckungen aus Schwermetall sind allgemein nur mit dauerhafter Beschichtung zulässig.

Bei Parzelle 1 und 5 (Baudenkmäler) und Parzelle 4 (als denkmalwürdig eingestuft) sind die Fassaden und Dächer mit ihren Gliederungen im genehmigten Bestand zu erhalten.
Bei den Parzellen 3, 7 und 8 werden geputzte Lochfassaden mit Öffnungen in stehenden Rechteckformaten und Satteldächer mit maximal 30 ° Dachneigung ohne Kniestock festgesetzt; Zwerchgiebel sind zulässig, Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Die Nebengebäude auf Parzelle 1, 4, 7 und 8 werden wie folgt festgesetzt: Eingeschoßig, mit einer maximalen Wandhöhe von 3 m, Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 5°, Dachaufbauten sind unzulässig.
Dach– und Fassadenbegrünungen werden empfohlen.

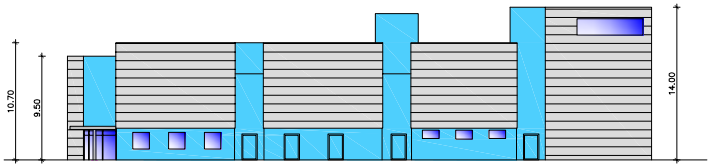
Für die geplante Hochgarage (Parzelle 2) wird ein Flachdach mit maximal 5 ° Dachneigung festgesetzt; Dach– und Fassadenbegrünungen werden empfohlen.
Bei der Parzelle 6 (Kino) werden Flachdächer festgesetzt; Dachbegrünung wird empfohlen; Dachaufbauten dürfen die Attika mit Ausnahme eines Aufzuges und eines Fluchttreppenhauses an der Westseite nicht überragen. Festsetzungen der Gebäudehöhen, Gebäudevor– und Rücksprünge und Fassadengliederungen dienen zur Einfügung der großen Baumasse in das Straßenbild.
Die Fassadenansichten werden gemäß der folgenden Schemazeichnungen festgesetzt. Der Firmenname ist nur an den in der Schemazeichnung aufgeführten Stellen möglich. Der Schriftzug dient der Fassadengliederung Aufgrund der Nähe zum Altstadtensemble werden für die Fassaden–gestaltung Material– und Farbmuster von den wesentlichen Bauteilen gefordert, die von der Stadt Amberg abgenommen werden müssen.



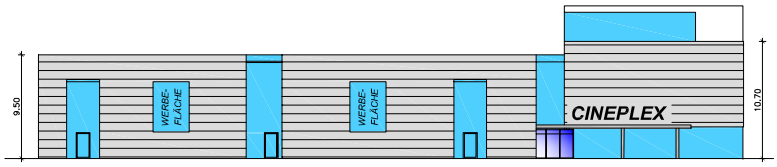
ANSICHT VON SÜDEN (REGENSBURGER STRASSE)



ANSICHT VON SÜDOSTEN



ANSICHT VON WESTEN



ANSICHT VON NORDOSTEN (PARKPLATZ)

4. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, und zwar nur an Gebäuden unterhalb der Traufe zulässig. Sie dürfen keine grellen Farben und kein Wechsellicht aufweisen. Freistehende Werbeanlagen sind ausgeschlossen. Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude auf der Altstadtseite (Parzellen 1, 2, 3, 4, 5) sind nur Werbeanlagen von zusammen max. 1 m² Größe je Bauparzelle zulässig.
Im Bereich der Parzellen 7 und 8 sind nur Werbeanlagen von zusammen maximal 3 m² Größe je Bauparzelle zulässig.
Im Bereich der Parzelle 6 (Kino) sind die Werbeanlagen auf die dafür vorgesehenen Fassadenabschnitte (vgl. Festsetzungen Nr. 3) beschränkt.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Parkplatz)

FW Feuerwehrzufahrten

Ein– und Ausfahrtsmöglichkeiten

Bereich ohne Zufahrt

P öffentlicher Parkplatz

F Fahrbahn

G Gehweg

G/R Geh– und Radweg

Straßenbegleitgrün

Die Stellplatzflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Die notwendigen Sichtfelder nach "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 2006) bei den Ein– und Ausfahrten sind freizuhalten.

6. Hauptversorgungs- und Abwassereitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hauptversorgungsleitung (Gas; unterirdisch)

Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7. Freiflächengestaltung (BauVorlV)

Bei Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Darin sind Höhen–verhältnisse, Geländeveränderungen, Bepflanzungen (mit Pflanzenarten und Größen), Flächenbefestigungen, Einfriedungen und Entwässerung flächendeckend darzustellen.

8. Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf den Parzellen 2–5 und 7–8 sind bei Einhaltung der Sichtfelder für die Ein– und Ausfahrten Einfriedungen bis maximal 1,50 m Höhe in Form senkrecht strukturierter Metall– oder Holzzäune zulässig. Der höhere Metallzaun von Parzelle 1 gehört zum Baudenkmal und ist zu erhalten. Bei Parzelle 6 (Multiplexkino) sind keine Einfriedungen zulässig. An der Grenze zum Bahngelände sind die für den sicheren Bahnbetrieb notwendigen Einfriedungen zu errichten bzw. zu unterhalten.

9. Grünflächen und Biotopflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Biotop AS–0117–010
„Baumgruppe im Garten der alten Baumann–Villa; der Hauptbaum ist eine ausladende, optisch markante Blut–Buche, StU ca. 2,40 m; K 0 ca. 18–20 m; daneben steht ein jüngerer Bergahorn, eine Winter–Linde und eine Stiel–Eiche; die Baumbestände sind prägend für das Stadtbild und bedeutend für das Kleinklima und die Wohlfahrtswirkung; sollten unbedingt erhalten bleiben!". Angrenzende Biotope sind nachrichtlich dargestellt.

10. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)


Anpflanzung raumwirksamer Bäume 1. Wuchsordnung


zu erhaltende Bäume


zu erhaltende Baumhecke

Erhalt und Schutz von Bäumen:
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist der Bestand an folgenden Bäumen zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Beeinträchtigungen, insbesondere Einschränkungen ihrer Lebensbedingungen, mechanischen Beschädigungen, ober- und unterirdischen Bodenverdichtungen, Bodenverunreinigungen und Bodenversiegelungen sowie Zerstörungen zu schützen (s. DIN 18920, RAS-LG 4, ZTV Baumpflege):
- Laubbäume, die einen Stammumfang von mehr als 80 cm
- Nadelbäume, die einen Stammunfang von mehr als 100 cm, jeweils gemessen in 100 cm über dem Erdboden haben,
- mehrstämmige Bäume, wenn die Summe des Umfangs der beiden stärksten Stämme in 100 cm Höhe über dem Erdboden bei Laubbäumen mehr als 100 cm, bei Nadelbäumen mehr als 120 cm beträgt,
- Ersatzpflanzungen für Eingriffe in zu erhaltende/geschütze Bäume, unabhängig von ihrem Stammumfang.

Ausgenommen sind Eingriffe in Bäume, die zur akuten Gefahrenabwehr und zur Verkehrssicherheit notwendig sind. Für den Fall der Bestandsminderung sind angemessene Ersatzpflanzungen zu leisten. Pflanzenart, Anzahl, Mindestgröße und Pflanzfristen werden im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde bestimmt. Diese Festsetzungen gelten nicht für Obstbäume mit Ausnahme der Walnussbäume.

11. Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D Baudenkmal

12. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

------- Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

N Fläche für Nebenanlagen

St Fläche für Stellplätze

GGa Fläche für Gemeinschaftsgaragen (Parkdeck; maximal 3 Ebenen)

Außerhalb der dafür vorgesehenen Grenzen sind Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

13. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es gelten die Festsetzungen der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Alfred Bartl Akustik/ Bauphysik Nr. 2P_033_1_2012, welche als Anlage 1 Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

14. Altlasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

——— Altlastenverdachtsflächen

Vor einer Neubebauung der Altlastenverdachtsflächen sind fachgerechte Untersuchungen und bei Bedarf Altlastenbeseitigungen durchzuführen.

15. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

B Hinweise

———	vorhandene Flurstücksgrenze
— — —	geplante Grundstücksgrenze
483/5	Flurstücksnummer
	vorhandenes Gebäude
②	Parzellennummer
11	Hausnummer
	Maßangabe

C Verfahrensvermerke

Kartengrundlagen:
Digitale Flurkarte vom Jahr 2012
Höhenschichtlinien durch Auswertung des digitalen Geländemodells vom April 2000

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d.Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F.d.Bek. v. 14.08.2007 (GVBl., S.588), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S 689)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauvorlagenverordnung (BauVorlV) i.d.F.Bek. v. 10.11.2007 (GVBl., S.792), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.10.2009 (GVBl. S.542)

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F.d.Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 16.02.2012 (GVBl S. 30)

Stadt Amberg

Bebauungsplan
Amberg 108 "Multiplexkino"

Verfahrensvermerk

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 07.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2013 bis 08.02.2013 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.01.2013 bis 13.02.2013 öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Amberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.06.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.06.2013 als Satzung beschlossen.

5. **Ausgefertigt**

Amberg, den 14.07.2014

Michael Cerny, Oberbürgermeister

BAYERN STADT AMBERG (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 18.07.2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Amberg, den 21.07.2014

Michael Cerny, Oberbürgermeister

BAYERN STADT AMBERG (Siegel)

Referat für Stadtenwicklung und Bauen - Stadtentwicklungsamt

Fassung: 12.06.2013