

A Festsetzungen

1. Grenzen



- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art und Maß der baulichen Nutzung



- 2.1 Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO
Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

- GRZ** 2.2 MDW: Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,6 betragen.

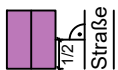


- 2.3 Anzahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse.

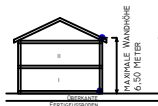


- 2.4 Anzahl der max. Vollgeschosse bei Wohngebäuden.

OK FFB

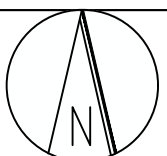
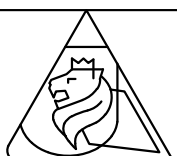


- 2.5 Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) der Hauptgebäude im Erdgeschoss dürfen nicht mehr als 0,25 m über Straßenoberkante liegen. Es ist die Straßenoberkante heranzuziehen, von der aus das Baugrundstück fahrtechnisch erschlossen wird. Gemessen wird von der Erschließungsstraße im rechten Winkel bis zur Mitte des Gebäudes.



- 2.6 SD 20° - 35° Satteldach

- 2.7 Gebäude dürfen eine maximale Wandhöhe 6,8 m gemessen ab OK FFB betragen



3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen

o

3.1 offene Bauweise

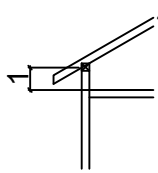


3.2 Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig



3.3 Baugrenze

4. Dächer und PV-Anlagen



4.1 Satteldächer:

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.

- 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.
- Garagen und Carports sind eingeschossig mit Flachdach auszuführen und dauerhaft mit lebenden Pflanzen extensiv zu begrünen.

4.2 PV-Anlagen für Neubauten

Photovoltaikanlagen sind auf mindestens 30 % der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren. Für gewerbliche, land- und forstwirtschaftliche Betriebe sind auf mindestens 60% der Dachfläche der Hauptgebäude PV-Anlagen zu installieren. Die Dachfläche ist die gesamte Fläche, die ein Gebäude überdacht einschließlich Dachüberstand, jedoch ohne Dachrinne (Bruttodachfläche).

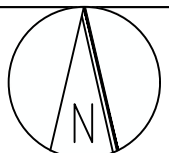
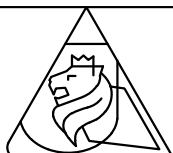
4.3 Bei Satteldächern gilt:

- Aufständering 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 zur OK Photovoltaikanlage.
- Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen dürfen bis zur Dachkante reichen.

5. Stützmauern, Einfriedungen, Werbeanlagen

5.1 Stützmauern:

Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1 m 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 m betragen. Auf Stützmauern sind zusätzlich Zäune bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.



5.2 Einfriedungen:

Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig. Zwischen den Grundstücken und an der hinteren Grundstücksgrenze sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 m 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.

5.3 Werbeanlagen:

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und in Form von Firmenschildern am Gebäude bis zu einer Größe von 0,6 m² pro Gebäude unterhalb der Traufe zulässig. Wechsellichtwerbung ist nicht zulässig. Werbebeleuchtung ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht zulässig. Dies gilt nicht für Gewerbe- und Industriebetriebe.

Großflächige Werbetafeln wie z.B. Eurotafeln sind unzulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen



6.1 Straßenverkehrsflächen

F

6.2 Fahrbahn

G

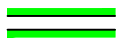
6.3 Einseitiger Gehweg

G/R

6.4 Gemeinsamer Geh- und Radweg

P

6.5 Öffentliche Parkierungsfläche



6.6 Straßenbegrenzungslinie



6.7 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mülltonnensammelstelle



6.8 Straßenbegleitgrün



6.9 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

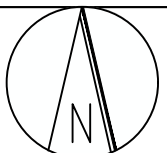
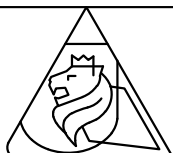
7. Garagen, Carports und Stellplätze

7.1 Garagen und Carports sind eingeschossig mit Flachdach auszuführen und dauerhaft mit lebenden Pflanzen extensiv zu begrünen.

7.2 Garagen müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 6 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Bei den Grundstücken mit zwingend II Vollgeschossen entweder eine Garage oder ein Carport errichtet werden mit einer max. Größe von 7,00 m x 7,00 m.

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



- 7.4 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.

8. Grünordnung, Natur und Landschaft



- 8.1 Öffentliche Grünfläche



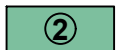
- 8.2 Spielplatz



- 8.3 Private Grünfläche, 2m Breite

Zweckbindung Eingrünung zu freier Landschaft:

- Es ist eine durchgehende Strauchhecke mit 50% heimischen Pflanzenarten zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von max. 1,50 m einzuhalten.
- Eine Pflanzliste wird im Umweltbericht aufgeführt und kann als Empfehlung hergenommen werden.
- Die Pflanzliste kann zusätzlich im Referat für Stadtentwicklung und Bauen im Sachgebiet 5.13 Grünplanung und Landespflege eingesehen und eine Beratung in Anspruch genommen werden.



- 8.4 Private Grünfläche

Zweckbindung:

- Zu erhaltene Heckenstruktur mit Saum



- 8.4 Zu pflanzender Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14/16 cm.

- 8.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche:

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.



- 8.6 Zu erhaltende Bäume



- 8.7 zu pflanzende Sträucher mit standortgerechten, heimischen Arten



- 8.8 zu erhaltende Hecke

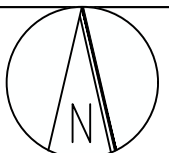
- 8.9 Übernahme nach Baumschutzverordnung: Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Amberg in der aktuellen Fassung



- 8.10 Ausgleichsfläche



- 8.11 Übernahme nach Naturschutzgesetz: Naturdenkmal ND-06944 2 "Eichen am Wendelinweg"

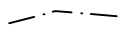
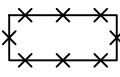


9. Denkmalschutz



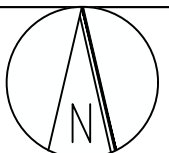
- 9.1 Übernahme nach Denkmalschutzgesetz: Aktennummer D-3-61-000-407, "die katholische Dreifaltigkeitskapelle im Leonhardiweg 12"

B Erläuternde Planzeichen

-  1. Grundstücksgrenze
-  2. Flurstücksnummer
-  3. bestehende Gebäude
-  4. abzubrechende Gebäude
-  5. Höhenlinien (Bezugsjahr 2000)

C Hinweise

1. **Herstellung von nachhaltigen und pflanzengerechten Baumstandorten:**
Zur Herstellung eines nachhaltigen, pflanzengerechten Baumstandortes sollte die Pflanzung nach den "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2" (Sachgebiet 5.13) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in der Pflanzengrubenbauweise 2 erfolgen.
2. **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.
3. **Wasserwirtschaft, Wasserrecht:**
Verdunstungsflächen wie z.B. raue Beläge oder Mulden im Gelände sowie Fassaden- und Dachbegrünung werden zur Verzögerung des Regenabflusses empfohlen.
Unverschmutztes Regenwasser, insbesondere von Dachflächen (auch begrünten Dachflächen) sollte in Verbindung mit Regenwassernutzungsanlagen (z. B. für Toilettenspülung, Gartenwasser) genutzt oder/und möglichst breitflächig auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
Für den Regenwasseranschluss ist dabei § 13 und § 17 TrinkwV, für die Versickerung die NWFriV und TRENGW zu beachten. Für die Behandlung von Regenwasser auf gewerblich intensiv genutzten Flächen, mit einem erheblichen Fahrbetrieb und evtl. Umschlag mit wassergefährdenden Stoffen ist das LfU-Merkblatt 4.4/22 zu beachten.



4. **Landwirtschaft:**

Von den umliegenden Hofstellen und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (LF) können, selbst nach der guten fachlichen Praxis (GfP), Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubemissionen) auftreten. Diese sind von den jeweiligen Besitzern und Anwohnern hinzunehmen.

Hinsichtlich möglicher Eingrünung sind die Bestimmungen von Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) zu beachten.

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen. Mögliche Steinschlagschäden und Verschmutzungen, die bei der üblichen Flächenbewirtschaftung oder Benutzung entstehen, sind hinzunehmen.

5. **Altlasten:**

Es sind keine Altlasten zu erwarten. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Stadt Amberg zu benachrichtigen.

6. **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.

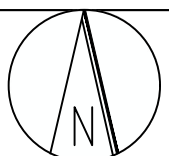
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. **Bodenschutz:**

Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle Erdarbeiten werden die Normen der DIN 18915 und der DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Es wird geraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials bereits vor Beginn der Baumaßnahme zu klären (Bodenmanagementplan).

8. **Bergwerksfeld:**

Gemäß Angaben der Immobilien Freistaat Bayern liegt das Planungsgebiet über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Amberg I“. Das Bergwerksfeld wurde auf Eisenerz verliehen und ist inzwischen erloschen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Planungsgebiet stattgefunden hat. Informationen oder Beobachtungen, die auf Eisenerzbergbau hinweisen, sind der Bergrechteverwaltung unmittelbar zu melden.



9. **Segelfluggelände:**

Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Segelfluggeländes Amberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

