

Vorlage 005/0074/2025
Anlage 1



A. Festsetzungen durch Planzeichen			
Erläuterungen in der Schablone	1 2	3 4	5 6
	1 = Art der Nutzung	2 = Zahl der zulässigen Geschosse	3 = Grundflächenzahl (GRZ)
		4 = (Geschossfläche bezogen auf Parzelle)	5 = Bauweise
			6 = Dachausbildung
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5 BauGB)			
WA	Allgemeines Wohngebiet		
M	Mischgebiet		
	Flächen für den Gemeinbedarf		
	Baufäche mit sozialer Zweckbestimmung		
	Geschossfläche in m² als Höchstmaß		
E + I (II, III, IV, V, VI, VII)	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse		
F	Flachdach und fachgeneigte Sattel-, Walmd- oder Pultdächer (0-8°)		
E + DG	Erdgeschoss, Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich		
E + I + D	max. zwei Vollgeschosse, Dachausbau möglich		
E + I + DG	max. zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich		
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)			
△	nur Einzelhäuser zulässig		
△	nur Doppelhäuser zulässig		
△	nur Hausgruppen zulässig		
—	Baugrenze		
→	Richtung der Außenwände oder der Firstrichtung von Hauptgebäuden		
SD	Satteldach		
WD	Walmdach		
FD	Flachdach und fachgeneigtes Sattel-, Walmd- oder Pultdach (0-8°)		
3. Flächen für Stellplatzanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 22 BauGB)			
GGA	Fläche für Einzelgaragen, Stellplätze und Carports zulässig		
GGA	Fläche für Gemeinschaftsgaragen		
TGA	Fläche für Tiefgaragen		
Stp	Fläche für Stellplätze vorhanden, geplant		
▷	Stellplatzzufahrten		
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)			
—	öffentliche Verkehrsfläche		
—	Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche		
VVB	Verkehrsberuhigter Bereich		
F	Fahrverkehr		
G	Gehweg		
P	Parkplatz		
FW	Feuerwehrezufahrt		
5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)			
—	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche		
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)			
—	öffentliche Grünfläche		
□	Spielplatz		
□	Bolzplatz		
7. Für die Grünordnung im Baugbiet bedeutende Vegetationsstrukturen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)			
●	zu erhaltende Laubbäume I. und II. Wuchsordnung (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen)		
●	zu pflanzende Laubbäume I. und II. Wuchsordnung		
●	zu erhaltende Strauchgruppen und freiwachsende Hecken		
●	zu pflanzende Strauchgruppen und freiwachsende Hecken		
—	zu erhaltende geschnittene Hecke, max. 1,80 m hoch		
8. Flächen für Versorgungsanlagen u. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 BauGB)			
△	Abfall / Container		
△	Trafostation		
○	Gasreglerstation		
—	35-kV-Leitung mit Schutzstreifen		
—	Ringwasserleitung mit Schutzstreifen		
9. Geltungsbereich, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB)			
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
B. Festsetzungen durch Text			
Planungsrecht			
1. Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 4, 10 BauGB)			
1	Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise erlaubt.		
2	Im Mischgebiet (M) sind nur Einrichtungen gemäß § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO zulässig.		
3	Auf der Parzelle 105 (FISNr. 143324) ist nur eine für die Versorgung des Gebietes dienende Nutzung zulässig.		
4	Garagen und Stellplätze sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Eigenbedarf erlaubt.		
5	Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und größere Nebenanlagen, untergeordnete Nebenanlagen und Kleingewächshäuser bis 12 m² Grundfläche, Kinderspieleräte sowie Pergolen sind bei Beachtung der Vorschriften der BayBO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich.		
6	Hauptgebäude und Garagen innerhalb des Schutzstreifens der 35-kV-Leitungen müssen die Schutzabstände nach VDE einhalten. Die Baumaßnahmen sind mit der OBAG abzustimmen.		
7	Wintergärten und Glasvorbauten dürfen im Einvernehmen mit der Baubehörde die Baugrenzen überschreiten.		
2. Bauweisen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)			
1	Innerhalb des Geltungsbereiches ist sowohl offene Bauweise als auch halbgeschlossene und geschlossene Bauweise festgesetzt.		
Bauordnungsrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)			
3	Abstandsflächen (Art. 6 u. 7 BauO)		
3.1	Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten. Dies gilt für Neu- und Altbauten.		
Baugestaltung allgemein			
4.1	Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude sind den Planzeichenschablonen zu entnehmen.		
4.2	Begrünungen der Dächer sind erwünscht.		
4.3	Außenwände sind zu verputzen oder in Holzschalung auszuführen.		
4.4	Balkonbrüstungen sind zu verputzen oder in Holzschalung auszuführen.		
4.5	Wintergärten dürfen nicht mehr als die Hälfte der entsprechenden Außenwände einnehmen.		
4.6	Verkleidungen sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen im WA 1 m² Ansichtsfäche im Mischgebiet nicht überschreiten. Verkleidungen mit Wachschild sind nicht erlaubt.		
4.7	Die Gebäude sind in das natürliche Gelände einzubinden. Die Höhe ist im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde festzusetzen.		
	Auflüftungen, Abgräbungen und der Geländeauflauf sind mit den Anschlüssen an die Nachbargrundstücke in den Plänen darzustellen (vorhandenes und geplantes Gelände).		

Baugestaltung für Flachdachbauten und fachgeneigte Sattel-, Pultdachbauten (Nutzungsschablone A-H)			
5.1	Dachneigung 0° - 8°		
5.2	Dachüberstände bei Flachdächern max. 0,20 m, bei fachgeneigten Sattel-, Pultdächern max. 0,80 m ohne Dachrinne		
5.3	Gargendächer sind als Flachdach oder entsprechend den Hauptgebäuden auszuführen		
Baugestaltung für Steildächer (Nutzungsschablone I-S)			
6.1	Freistehende Garagen mit Satteldach 28° - 35° Dachneigung bei An Hauptgebäude kann das Dach der Dachneigung des Hauptgebäudes angepasst werden. Bei Hauptgebäuden mit Satteldach für angebauten Garagen ist Satteldach möglich.		
6.2	Als Dachdeckung sind unglasierte Platten oder Biberschwänze im Farbton Rot festgesetzt. Für Dachgäuben kann die Eindeckung auch mit Kupfer oder T vorgenommen werden.		
6.3	Dachüberstand am Giebel max. 0,30 m, an der Traufe max. 0,50 m (ohne Dach Walmdach ist ein Dachüberstand von max. 0,50 m (einschl. Dachrinne) zulässig).		
6.4	Bei Dachgäuben dürfen nur auf Gebäuden mit mehr als 32° Dachneigung herabsteigende, senkrecht platzierte Treppen in einer wasserundurchlässigen Decke oder mit wasser senkrecht platzierte Treppen in einer wasserundurchlässigen Decke zulässig sein. Ausgenommen sind Hauszugänge bis max. 1,50 m Breite. Terrassenfläche 20 m² Garagenzufahrten bis zu einer Länge von 8 m.		
6.5	In der Dachfläche liegende Balkone sind nicht erlaubt.		
6.6	Kniestocke dürfen max. 75 cm hoch sein (gemessen von der Oberkante der Wand). Der Nageleigenschaft im Bereich der öffentlichen Grünflächen und Freiflächen bei auf 15 m zu überschreiten.		
Grundordnung			
7. Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)			
7.1	Bei Einfriedungen sind Holzzaune mit senkrechten Latten (Lattenzaun) oder Metallzaun (Stacheldraht) zulässig. Bei Einfriedungen mit senkrechten Latten (Lattenzaun) ist die Lattenhöhe ansonsten 1,30 m betragen. Zaunsockel sind zulässig.		
7.2	Bei Blockbauten (Geschosswohnungsbauten) ist keine Einfriedung zulässig. Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind versickerungsfähig herzustellen, z. B. mit Pflaster, Plattenstreifen in einer wasserundurchlässigen Decke oder mit wasser senkrecht platzierte Treppen in einer wasserundurchlässigen Decke.		
7.3	Zur raummarkierenden und rahmenden Begrenzung des Baugelbietes sollen vorwiegend und standortgerechte Gehölzarten verwendet werden. Der Nageleigenschaft im Bereich der öffentlichen Grünflächen und Freiflächen bei auf 15 m zu überschreiten.		
7.4	Die gekennzeichnete zu erhaltende und zu pflanzende Vegetation ist vom Grundstückseigentümer zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Baumaßnahmen ist die vorhandene Vegetation (gemäß DIN 18920) vor Beeinträchtigung zu schützen.		
	Wurzelschäden der zu erhaltenden Vegetation dürfen nicht durch ständige Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustellenerrichtungen, Materialablagerungen belastet werden. Betroffen ist besonders die Hecke an der der Geltungsbereich (Biotop Nr. 1136) und der Einzelbaum auf FISNr. 14809 (14809) zu schützen.		
8. Hinweise			
□	bestehende Gebäude		
—	bestehende Grundstücksgrenzen		
—	geplante Grundstücksgrenzen		
1454/1	Flurnummern		
⑤	laufende Parzellennummer		
—	Böschungen		
*	zu besitzende Bäume und Hecken		
D. Verfahrensvermerke			
1. Die Stadt Amberg erläßt auf der Grundlage von:			
BauGB	(Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. vom 27.12.1993/BGBl. I S. 2378)		
BauNVO	(Bauordnungsverordnung i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990/BGBl. I S. 100)		
PlanfG	(Planfächengesetz i.d.F. d. Bek. vom 22.01.1991/BGBl. I S. 100)		
BtNatSchG	(Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. d. Bek. vom 06.08.1993/BGBl. I S. 100)		
GG	(Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland i.d.F. d. Bek. vom 23.04.1994/BGBl. I S. 100)		
BayBO	(Bayrisches Bauordnungsrecht i.d.F. d. Bek. vom 18.04.1994/BGBl. I S. 100)		
BayNatSchG	(Bayrisches Naturschutzgesetz i.d.F. d. Bek. vom 23.04.1994/BGBl. I S. 100)		
den Bebauungsplan Amberg XLII „Obere Hockermühle“ als Satzung			
2. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.11.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes bei der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.1995 erteilt im befristeten Verfahren. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.1996 wurde auf der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.12.1996 bis 16.01.1997 öffentlich ausgestellt.			
Amberg, den 13.11.1997			
3. Die Stadt Amberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 13.05.1997 den Bebauungsplan 11/05 1997 „entschiedlich Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen“.			
Amberg, den 13.11.1997			
4. Die Regierung der Oberpfalz hat mit RS vom 12.02.1999 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Bekanntmachung verfügt.			
Amberg, den 19.03.1998			
5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 04.04.1998 gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Referat für Stadtentwicklung und Bauwesen der Stadt Amberg zu jeder Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen von § 44 und § 215 a BauGB wird hingewiesen.			
Amberg, den 20.04.1998			
REFRAT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN AMBERG			
STADTPLANUNG	STADTPLANUNG	STADTPLANUNG	STADTPLANUNG
DIPL.-ING. JOHANN HILDEBRANDT	DIPL.-ING. JOHANN HILDEBRANDT	DIPL.-ING. JOHANN HILDEBRANDT	DIPL.-ING. JOHANN HILDEBRANDT
DIPL.-ING. WILHELM DIETRICH	DIPL.-ING. WILHELM DIETRICH	DIPL.-ING. WILHELM DIETRICH	DIPL.-ING. WILHELM DIETRICH
DIPL.-ING. WILHELM DIETRICH	DIPL.-ING. WILHELM DIETRICH	DIPL.-ING. WILHELM DIETRICH	DIPL.-ING. WILHELM DIETRICH

nicht maßstäblich