

A Festsetzungen (Auszug)

Geänderte Festsetzungen der 1. Änderung sind rot und fett dargestellt.

1. Grenzen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (Auszug)

2.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind unzulässig.

2.8 Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO;

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb im Sondergebiet zugeordnet sind, sind ausgeschlossen.

Für die Festsetzung von Einzelhandels Sortimenten ist die Sortimentsliste unter Nr. 2.10 anzuwenden.

Zweckbestimmung:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes **und eines freistehenden Back-Shops mit Drive-In.**

Art der baulichen Nutzung:

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Zusätzlich ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal **751 m²** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig, wobei Nahrungs- und Genuss- mittel nur Nebensortimente sein dürfen. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind ohne Beschränkung der Verkaufsfläche zulässig.

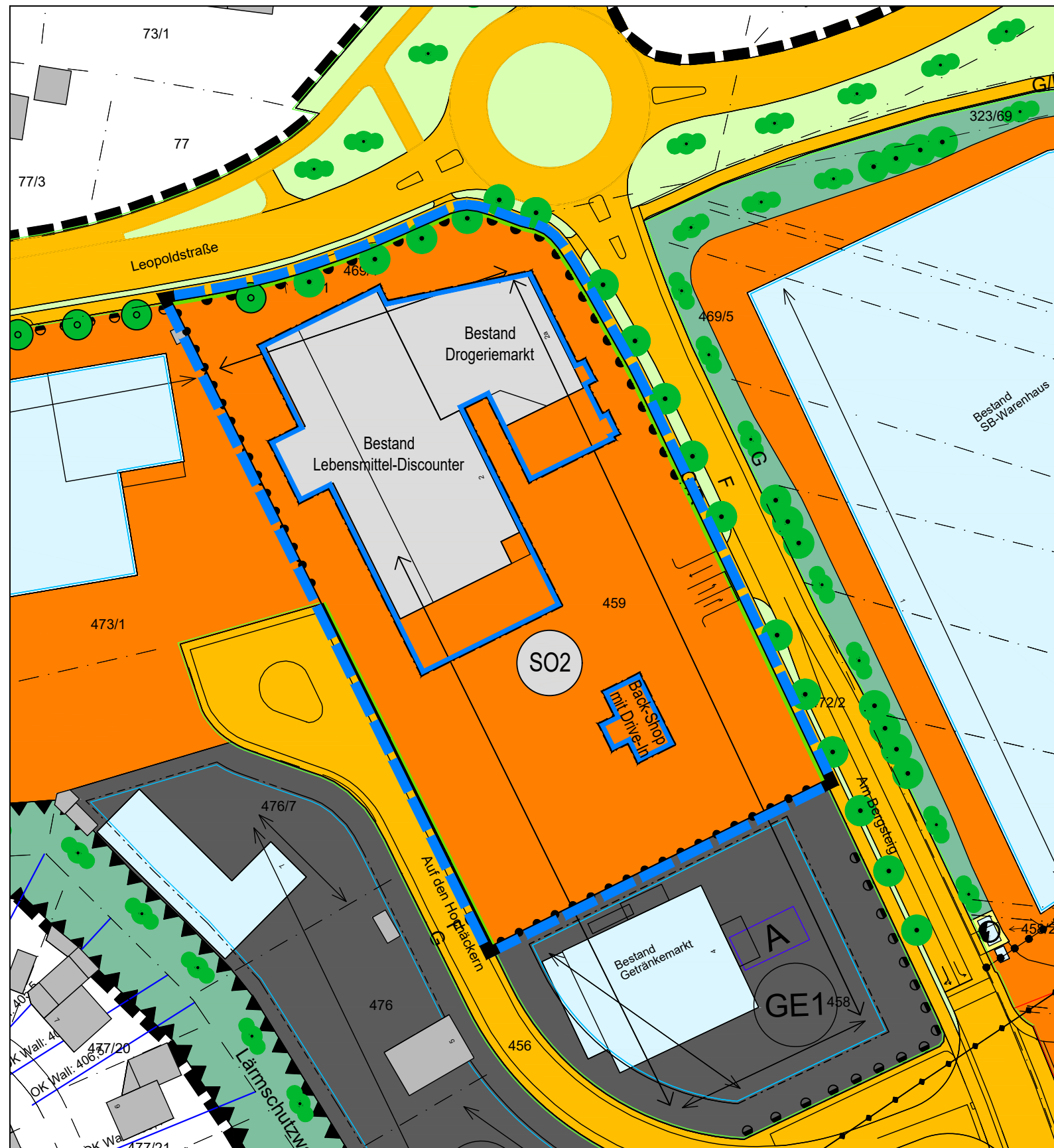
GRZ 2.11 Zulässig auf allen Baugrundstücken ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8.

BMZ 2.12 Zulässig auf allen Baugrundstücken ist eine Baumassenzahl (BMZ) von maximal 6,0.

2.13 Die maximale Traufhöhe / Attikahöhe beträgt 11,00 m.

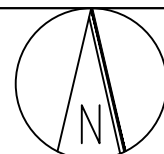
2.14 Im SO 1, SO 2, SO 3 und auf den Baugrundstücken FINrn. 458, 469 ist eine Einzelhandelsnutzung nur im Erdgeschoss zulässig.

2.15 Auf dem Baugrundstück SO2 ist eine Lärmkontingentierung durch immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel LWA" in dB(A) je m² für die Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr (LW"Tag) von 60 dB (A) und von 22 Uhr bis 6 Uhr (LW"Nacht) von 50 dB (A) festgesetzt.



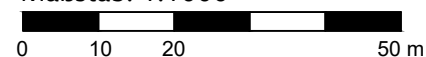
Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Amberg 113

Darüber hinaus gelten alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans Amberg 113 "Gewerbegebiet Ost II" in der Fassung vom 17.01.2018



Bearb. von : Tiefel / Kropp
Fassung vom : 15.04.2026
Geändert am :

Maßstab: 1:1000



A Festsetzungen (Auszug)

Geänderte Festsetzungen der 1. Änderung sind rot und fett dargestellt.

3. Baugrenzen

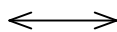


3.1 Baugrenze

4. Abstandsflächen

4.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung. In den Sondergebieten sind die Abstandsflächen von Gewerbegebieten einzuhalten.

5. Baugestaltung, Werbeanlagen



5.2 Richtung der Außenwände von Hauptgebäuden; Die Festsetzung bezieht sich nur auf die straßenseitige Außenwand. Bei zwei festgesetzten Richtungen ist wahlweise eine Richtung einzuhalten oder die Außenwand darf beide Richtungen bei abknickenden Außenwänden aufweisen. Eine Abweichung von der festgesetzten Außenwandrichtung von bis zu 10 ° ist zulässig.

5.3 Dachaufbauten dürfen 4 m in der Höhe ab Oberkante Dachhaut nicht überschreiten, einen Abstand von 3 m zur Gebäudeaußenkante einhalten und sind auf eine Flächenausdehnung von maximal 20 % der Gebäudegrundfläche beschränkt. Bei der Flächenausdehnung sind Innenbelichtungselemente nicht mit einzurechnen. Für Schornsteine und Anlagen, die entsprechend immissionsschutzrechtlicher Vorgaben errichtet werden müssen oder produktionstechnisch erforderlich sind, gelten keine Höhenbegrenzungen.

6. Verkehrsflächen



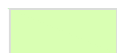
6.1 Straßenverkehrsflächen

F

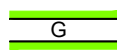
6.2 Fahrbahn

G/R

6.4 Geh- und Radweg



6.7 Straßenbegleitgrün



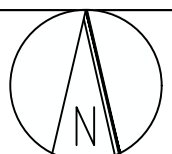
6.8 Straßenbegrenzungslinie



6.11 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Ein- und Ausfahrt über private Grünstreifen siehe Nr. 9.1)

7. Stellplätze

7.2 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.



A Festsetzungen (Auszug)

Geänderte Festsetzungen der 1. Änderung sind rot und fett dargestellt.

9. Grünordnung, Natur und Landschaft



9.3 zu pflanzende Laubbäume, Baumart: Winterlinde (*Tilia cordata*), und entlang der Leopoldstraße Spitzahorn (*Acer plantanoides*); Als Pflanzqualität werden Allee-bäume (AL) mit einem STU von 18/20 vorgeschrieben. Entlang der Leopoldstraße darf der Stammfuß nicht höher als 70 cm über der Gehwegkante liegen.

Hinweis: Zur Herstellung eines nachhaltigen, pflanzengerechten Baumstandortes sollte die Pflanzung nach den "Empfehlungen für Baum-pflanzungen, Teil 2" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in der Pflanzengrubenbauweise 2 erfolgen.



9.5 zu erhaltende Bäume

