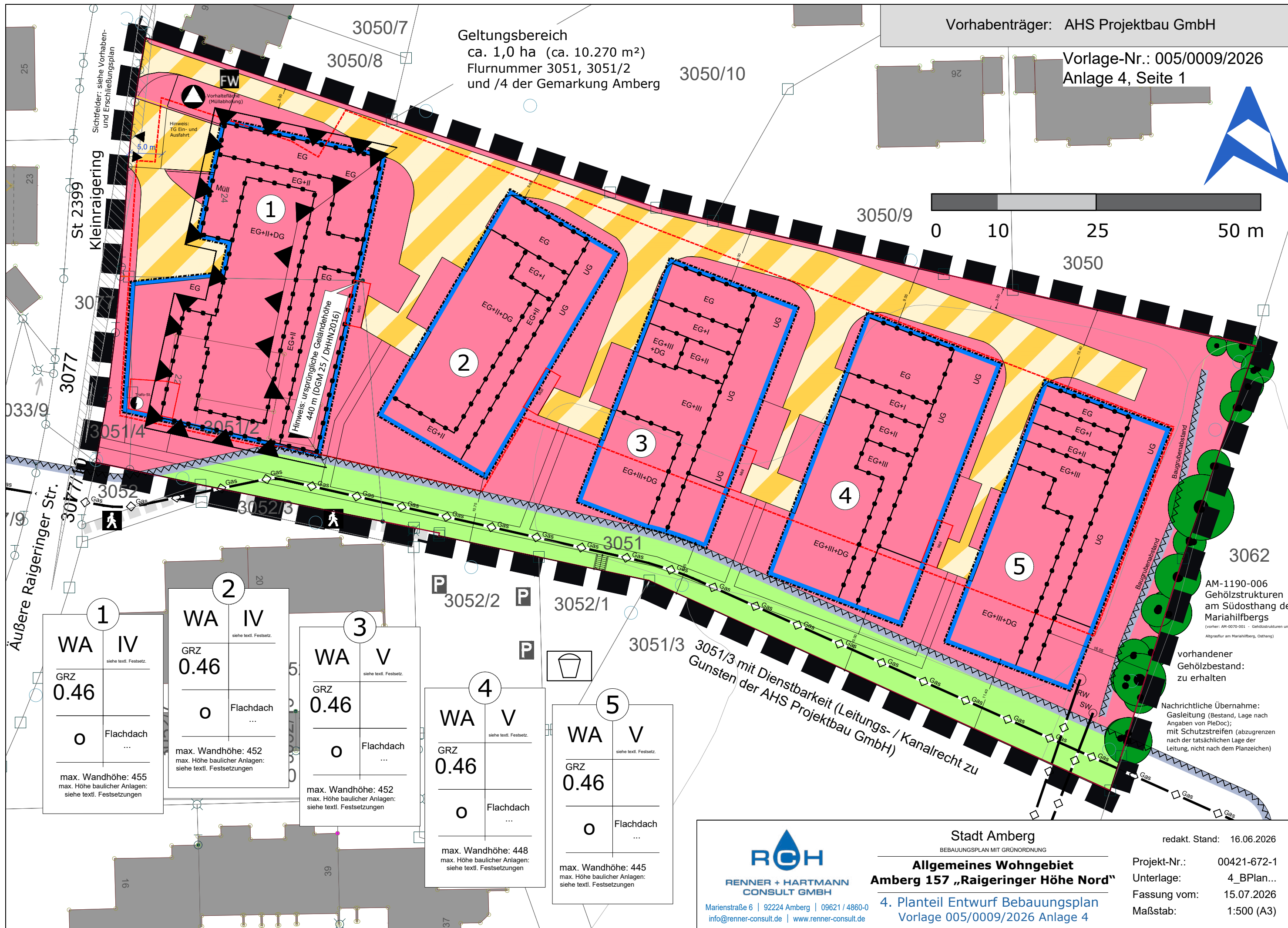


Erläuterung der Planzeichen: Im Textteil: Kartengrundlage: ... Geobasisdaten: ALKIS-Daten, Höhenlinien: ... der Bay. Vermessungsverwaltung
Flächenabgrenzungen auf Grundlage der Vorhabenplanung der AHS Projekt GmbH / Planung Büro ZÜNNER



Wasserrechtsverfahren

Einleiten des Oberflächenwassers und Dachwassers des geplanten Gebietes in den Krumbach (Gewässer III. Ordnung) auf Flurnummer 1636, Gemarkung Gärnersdorf. Die Einleitestelle befindet sich im Stadtgebiet Amberg.

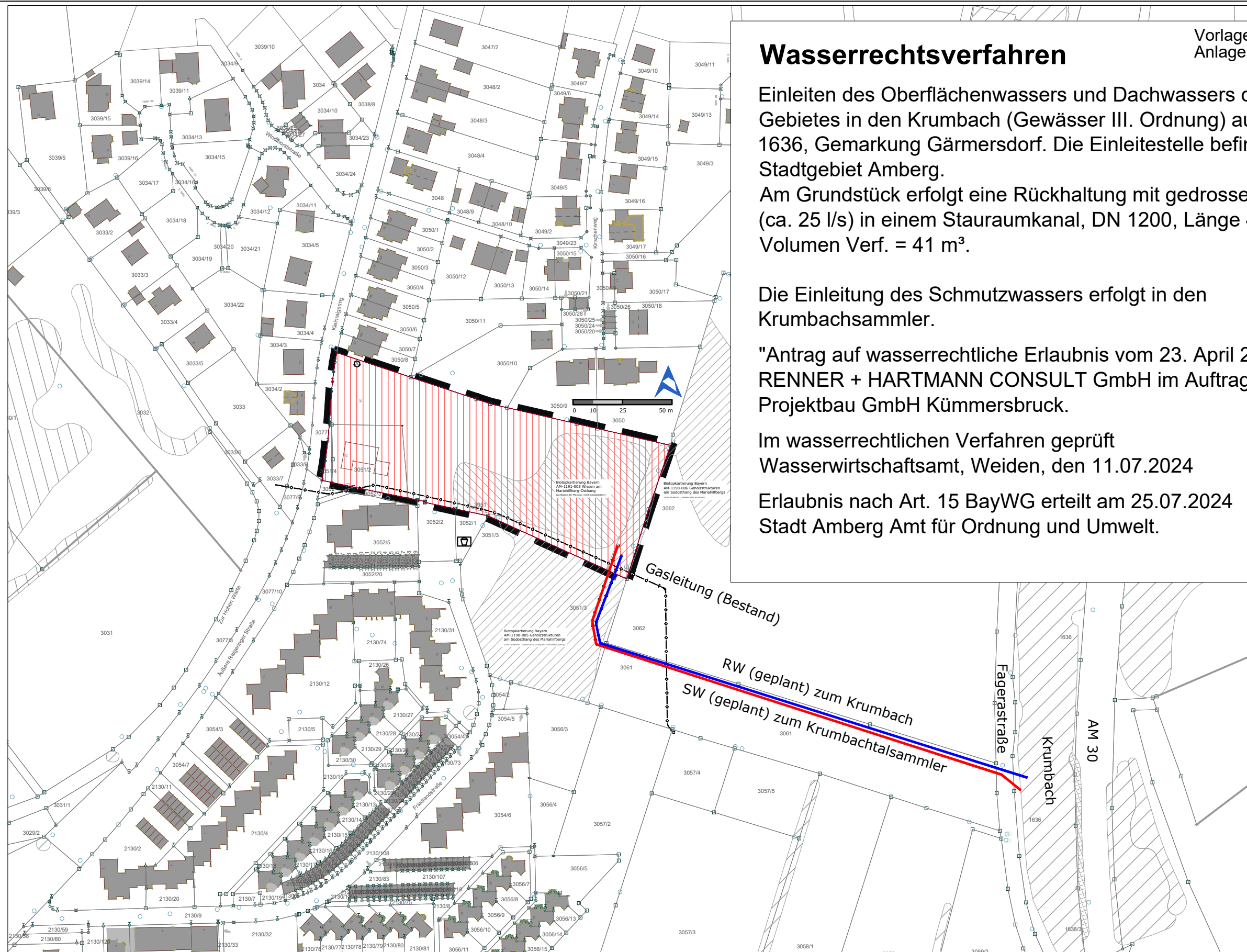
Am Grundstück erfolgt eine Rückhaltung mit gedrosseltem Abfluss (ca. 25 l/s) in einem Stauraumkanal, DN 1200, Länge 49,0 m, Volumen Verf. = 41 m³.

Die Einleitung des Schmutzwassers erfolgt in den Krumbachsammler.

"Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis vom 23. April 2024";
RENNER + HARTMANN CONSULT GmbH im Auftrag der AHS
Projektbau GmbH Kümmerbruck.

Im wasserrechtlichen Verfahren geprüft
Wasserwirtschaftsamt, Weiden, den 11.07.2024

Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erteilt am 25.07.2024
Stadt Amberg Amt für Ordnung und Umwelt.



RENNER + HARTMANN
CONSULT GMBH

Marienstraße 6 | 92224 Amberg | 09621 / 4860-0
info@renner-consult.de | www.renner-consult.de

Stadt Amberg

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

Allgemeines Wohngebiet
Amberg 157 „Raigeringer Höhe Nord“

Plantentwurf - Übersichtsplan mit Wasserrecht
Anlage 4a - Vorlage 005/0009/2026

redakt. Stand: 04.03.2026

Projekt-Nr.: 00421-672-1

Unterlage: 4a_ÜLP...

Fassung vom: 15.07.2026

Maßstab: 1 : 2000 (A3)

Flächen für Immissions- schutzanlagen und -vorkehrungen, bauliche und technische Immissionsschutzvorkehrungen

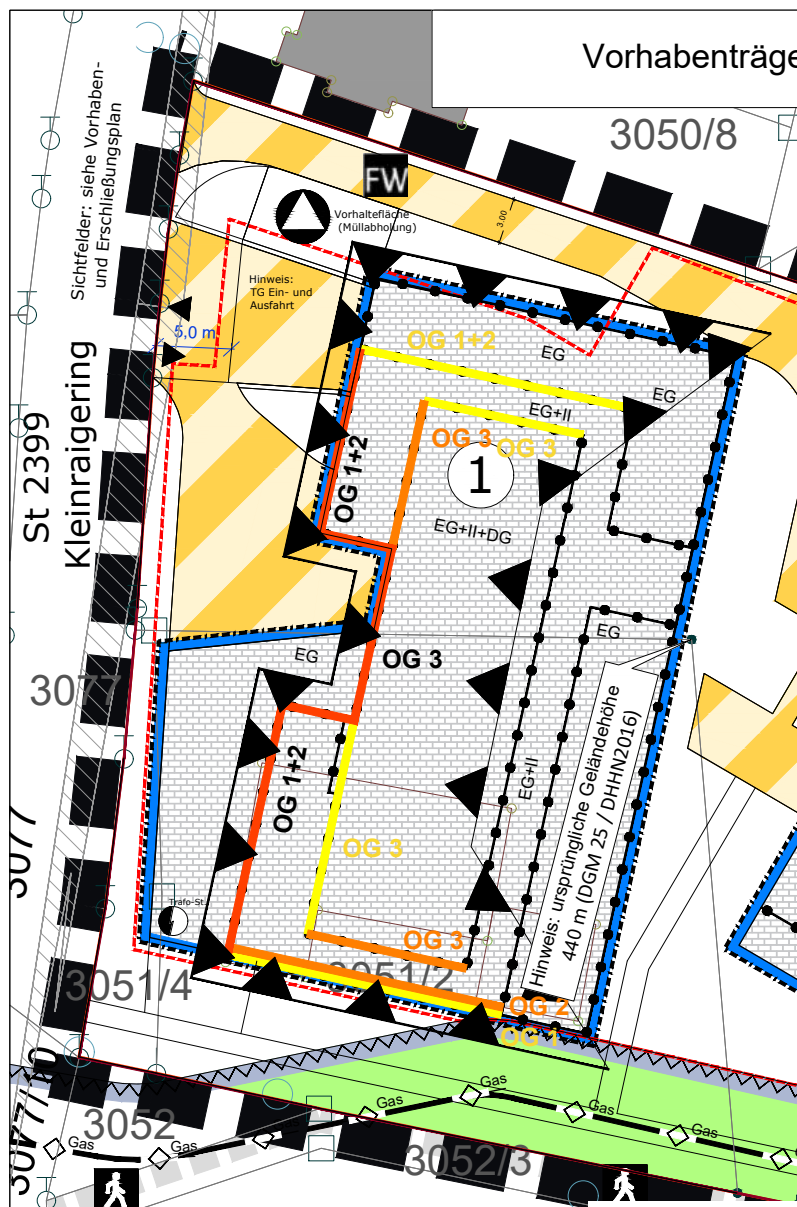
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzung durch Plan-
zeichen (Flächen mit Kenn-
zeichnung der zu
schützenden Fassaden-
seiten):

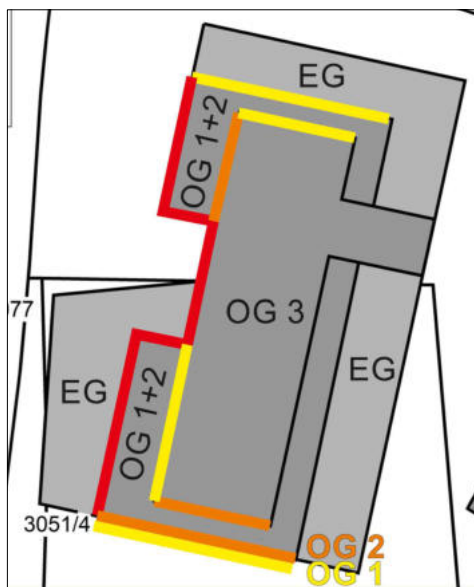
(1) „Die im Plan gekennzeichneten **Fassadenseiten** Süd, West und Nord des Gebäudes ① sind nach DIN 4109 den folgenden **Lärmpegelbereichen** zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.“

Nutzung	Lärmpegelbereich		
	II Nord OG 1-3 West OG 1+2	III Süd OG 2+3 West OG 3 erf. R'w,ges	IV West OG 1-2
Bettenräume in Kran- kenanstalten u.ä.	35 dB	40 dB	45 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	30 dB	35 dB	40 dB
Büro Räume u.ä.	30 dB	30 dB	35 dB

Siehe hierzu auch das Schallschutzgutachten im Anhang, sowie die weiteren textlichen Festsetzungen.



Erläuterung der Planzeichen: Im Textteil. Kartengrundlage: ALKIS-Daten, ... der Bay. Vermessungsverwaltung
Flächenabgrenzungen auf Grundlage der Vorhabenplanung der AHS Projektbau GmbH / Planung Büro ZUNNER



Mit Planzeichen festgesetzt wird eine **Zuordnung der Lärmpegelbereiche / Kennzeichnung der zu schützenden Fassadenseiten des betroffenen Gebäudes:**

- 2 / II (Bauriegel ① Nord OG 1-3, West OG 1+2),
3 / III (Bauriegel ① Süd OG 2+3, West OG 3) und
4 / IV (Bauriegel ① West OG 1-2).

Planzeichenerläuterung zu dem unmaßstäblichen Auszug aus Karte 8 im Anhang (Seite 19) der
Schalltechnische Untersuchung GEO.VER.S.U.M 2026

Hinweise: Die Planungsflächen im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der Staatsstraße 2399 ausgesetzt.
(1) Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.
(2) Im Baugenehmigungsverfahren kann auf Anforderung der Genehmigungsbehörde die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.



RENNER + HARTMANN
CONSULT GMBH

Marienstraße 6 | 92224 Amberg | 09621 / 4860-0
info@renner-consult.de | www.renner-consult.de

Stadt Amberg

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

**Allgemeines Wohngebiet
Amberg 157 „Raigeringer Höhe Nord“**

Entwurf Bebauungsplan (Planteil)

005/0009/2026 Anlage 4b Immissionsschutz

redakt. Stand: 03.06.2026

Projekt-Nr.: 00421-672-1

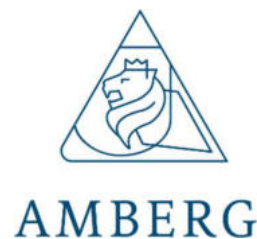
Unterlage: 4b_Schallsch...

Fassung vom: 15.07.2026

Maßstab: 1 : 500 (A4)

Stadt Amberg BEBAUUNGSPLAN

MIT GRÜNORDNUNG



Allgemeines Wohngebiet Amberg 157 „Raigeringer Höhe Nord“

(hierzu erfolgt im Parallelverfahren
die 147. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans)

Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise zum Planteil

Entwurf vom 15. Juli 2026

Stand / redaktionelle Änderungen bis 10.06.2026

Vorhabenbezogenes Bebauungsplan

im Auftrag der AHS Projektbau GmbH | Bayernwerkstraße 18 | 92245 Kümmersbruck.

Bauleitplanung:

Projekt-Nr. 00421-645-1



RENNER
+ HARTMANN
CONSULT GMBH

Marienstraße 6
92224 Amberg
+49 (0)9621 / 4860-43
www.renner-consult.de

Geschäftsführer:
Christian Faderl, Georg Pröls
Amtsgericht Amberg
HRB-Nr.: 1578
USt.-IdNr.: DE133697871

Festsetzungen, Hinweise und Planzeichen

1 Festsetzungen (textlich und mit Planzeichen)

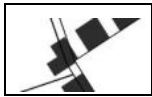
(Anmerkung: geordnet nach Themen, nicht nach den Kriterium „Text“ oder „Planzeichen“)

1.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen des Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.2 Geltungsbereich Abgrenzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung – Nutzungsschablone

A	
1	2
3	4
5	6
7	

A = Bezeichnung Nutzungsschablone

1 = Art der Nutzung

2 = Zulässige Vollgeschosse

3 = Zulässige Grundflächenzahl

4 = Zulässige Geschossflächenzahl / Baumasse (nur GE/GI)

5 = Bauweise

6 = Dachausbildung

7 = Wandhöhe / Firsthöhe / Traufhöhe

Hinweis:

A (=Bez.): Die Bereiche (Bauriegel) sind von 1 bis 5 durchnummeriert:

Bereich ①, ②, ③, ④ und ⑤.

Die einzelnen Punkte der Nutzungsschablone werden im Folgenden (unten) behandelt / festgesetzt.

1.4 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA

Art der Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Zulässig sind in **allen Bereichen** entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Wohngebäude (Bereich ①, ②, ③, ④ und ⑤).

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, sowie Tankstellen sind **nicht zulässig**.

Ausnahmsweise sind im Bereich ① in den Stockwerken EG und 1. OG **zulässig**:

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sowie Anlagen für Verwaltungen, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO.

Im gesamten Geltungsbereich (Bereiche ① bis ⑤) sind **nicht zulässig**:

Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO.

In den Bereichen (Bauriegel) ②, ③, ④ und ⑤ sind **nicht zulässig**:

die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

1.5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.5.1 Grundflächenzahl (GRZ)

0,46

Maximal zulässige Grundflächenzahl **GRZ 0,46**

Diese zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, **bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80** überschritten werden.

1.5.2 Anzahl der Vollgeschosse

IV

Maximal zulässig sind grundsätzlich (abhängig vom Bereich entweder IV oder V):

Bauriegel ①: zulässige Vollgeschosse **IV**

Bauriegel ②: zulässige Vollgeschosse **IV**

Bauriegel ③: zulässige Vollgeschosse **V**

Bauriegel ④: zulässige Vollgeschosse **V**

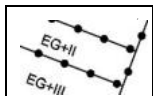
Bauriegel ⑤: zulässige Vollgeschosse **V**

„**V**“ bedeutet hier: maximal Untergeschoss plus fünf Vollgeschosse (UG+) EG+III+DG.

Davon abweichend sind in einzelnen Bereichen (**abgestufte Bauweise**), sowie auf Grund der festgesetzten „maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen“ weniger Vollgeschosse zulässig / möglich (siehe nächste Festsetzung).

Als Grundlage der Festsetzungen zu den Vollgeschossen dient die Begriffsbestimmung in Art. 2 (5) BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997.

Die Höhe baulicher Anlagen wird innerhalb der Bereiche ① bis ⑤ noch durch Nutzungsgrenzen in Bereiche unterteilt, für die unterschiedliche Grenzen für die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gelten (Höhenstaffelung):



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen – hier: Staffelung der maximal zulässigen Höhe (Wandhöhen):

EG: maximal ein Vollgeschoss zulässig, **EG+I**: maximal zwei Vollgeschosse zulässig, **EG+II**: maximal drei Vollgeschosse zulässig, **EG+III bzw. EG+II+DG**: maximal vier Vollgeschosse zulässig, **EG+III+DG**: maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Pergolen sind zulässig.

1.5.3 Höhe von baulichen Anlagen und Bezugspunkt

Zulässig ist ausschließlich eine **von Süden nach Norden abgestufte Bauweise**:

(UG+) **EG+III+DG** (Riegel 3, 4 und 5) bzw. (UG+) **EG+II+DG** (Riegel 1 und 2) im Süden mit Abstufungen bis zu (UG+) EG im Norden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich auch im Durchführungsvertrag zu einer innerhalb der Baugrenze nach Norden abgestuften Bauweise mit wesentlich geringeren Höhen baulicher Anlagen im nördlichen Teil des jeweiligen Bereichs.

Die **maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen** (hier bei Flachdächern die maximale Wandhöhe) wird angegeben als absolute Höhe (früher: „m ü. NN“ - Definition des Bezugspunktes siehe unten).

Eine Überschreitung der zulässigen maximale Wandhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten) um bis zu 1,0 Meter ist zugelassen. Die festgesetzten Wandhöhen gelten unabhängig von der Anordnung von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf den Dachflächen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, sowie technisch notwendige Dachaufbauten dürfen die festgesetzte Wandhöhe ausnahmsweise überschreiten, soweit sie untergeordnet ausgeführt werden.

Die **maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen** beträgt

- im Bereich ① 455 (m) (über dem Bezugspunkt / der Bezugshöhe 0,00),
- im Bereich ② 452 (m) (über dem Bezugspunkt / der Bezugshöhe),
- im Bereich ③ 452 (m) (über dem Bezugspunkt / der Bezugshöhe),
- im Bereich ④ 448 (m) (über dem Bezugspunkt / der Bezugshöhe),
- im Bereich ⑤ 445 (m) (über dem Bezugspunkt / der Bezugshöhe).

Als **Bezugshöhe (Bezugspunkt)** für die Ermittlung der festgesetzten maximalen (First- und) Wandhöhen wird die absolute Höhe 0,00 m (DGM 25 / DHHN2016¹) festgesetzt;

die Geländeoberfläche – Stand Vermessung bis Frühling 2021 – ist zum Vergleich als Planzeichen (Hinweis) im Planteil angegeben (nicht festgesetzt: Höhenlinien im Vorhaben- und Erschl.plan; dem Vergleich dient auch der Schnitt im VEP).

Die (rechnerische) Wandhöhe, welche die zulässige Wandhöhe nicht überschreiten darf, wird definiert als die Differenz der Höhe der OK Wand zum Bezugspunkt 0,00 (NHN), und stimmt somit nicht mit der tatsächlichen Wandhöhe über Gelände überein (siehe die Beispiele in der Begründung).

1.6 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O

Es wird eine **offene Bauweise** nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt, mit seitlichem Grenzabstand und einer zulässigen **Gebäudelänge bis 50 Meter**.

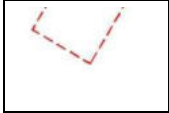
¹ Höhen: DGM 25 / DHHN2016 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>... - Nov. 2021 Bay. Vermessungsverwaltung und eigene Vermessungen

1.7 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.7.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)



Maximale **Abgrenzung der Tiefgaragen** und **Umgrenzung von Flächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB** (für **Nebenanlagen**, Garagen, usw.), auch soweit nicht innerhalb der Baugrenze (Planzeichen 15.3. der PlanZV – rot; § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Planteil des Bebauungsplans durch Planzeichen festgesetzt: Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, mit folgenden Ausnahmen:

1. **Tiefgaragen** (mit oder ohne Überdeckung) sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig: Die Umgrenzung von Flächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gibt hier die maximale Grundfläche vor (Umgrenzung der Tiefgarage).
2. Außerhalb und innerhalb der Baugrenze zulässig sind zudem **kleine bauliche Anlagen / Nebengebäude** für die Unterstellung von Fahrrädern, Abfallbehältern oder Vergleichbarem, bis zu einer maximalen Wandhöhe von 3,50 m über Oberkante fertiges Gelände und einer maximalen Grundfläche von jeweils 18,00 m mal 5,00 m.

Die **Abstandsflächen** der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind grundsätzlich einzuhalten. Dies gilt für alle überbaubaren Flächen, wobei Baugrenzen auch einzuhalten sind, wenn die Abstandsflächenregelung nach der BayBO geringere Grenzabstände ergeben würde.

Wärmepumpen haben die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt empfohlenen Mindestabstände zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze einzuhalten.

1.8 Dächer und PV-Anlagen

Aneinander gebaute Gebäude sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachfarbe einander anzupassen. Auch Garagen und sonstige Nebengebäude müssen die Festsetzungen erfüllen. Als Dach definiert, ist die gesamte Fläche, die eine Gebäude überdacht einschließlich Dachüberstand, jedoch ohne Dachrinne (Bruttodachfläche).

Dachformen: Für Hauptgebäude und Nebengebäude sind zulässig: Flachdächer mit einer **Dachneigung** von 0° bis 7°. Die Dächer von Gebäudegruppen sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Ein Dachüberstand ist nicht zulässig. Eine Attika darf maximal 0,50 m hoch sein.

Dachdeckung, PV-Anlagen:

Photovoltaikanlagen sind zwingend auf mindestens 60 % der Dachfläche des obersten Geschosses der Hauptgebäude zu installieren. Aufständigung von Photovoltaikanlagen bei Flachdächern dürfen maximal einen Winkel von 30 Grad und Sonnenkollektoren einen Winkel von 40 Grad aufweisen (jeweils gemessen zur Horizontalen).

Festgesetzt wird für die Dachflächen der verbleibenden Geschosse eine **extensive Dachbegrünung** auf mindestens 50 % der gesamten Dachfläche der Geschosse mit Ausnahme des obersten Geschosses. Auf den restlichen Flächen sind Terrassen zulässig. Extensive Dachbegrünung soll möglichst auch unter den PV-Anlagen verwendet werden. Ein Substratdicke von mindestens 10 cm, sowie die Verwendung heimischer standortangepasster Arten sind festgesetzt (zum Beispiel verschiedener Sedum-Arten zur Förderung der Insektenvielfalt).

Ansonsten sind **andere Dachdeckungen nur in untergeordneten Bereichen** zulässig (Dachrandeindeckung, technische Aufbauten, Treppenhaus, Lichtkuppeln, ...). Dachdeckungen in diesen unter-

geordneten Bereichen sind einfarbig matt mit Grau-, Rot- oder Brauntönen auszuführen, in nicht gewässergefährdender Ausführung (zum Beispiel Metalleindeckung beschichtet).

Glasbedachungen sind ausschließlich in untergeordneten Bereichen (Treppenhaus, Lichtkuppeln ...) zulässig.

1.9 Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen



Festgesetzte Lage der Ein- und Ausfahrten (Anschluss der privaten Verkehrsflächen im Geltungsbereich an die öffentlichen Verkehrsflächen)

Die erforderlichen Sichtfelder sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

1.10 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Private Verkehrsfläche – „Zweckbestimmung: Mehrfachnutzung als Zufahrt zur Tiefgarage, als Geh- und Radwege, sowie als Feuerwehr- und Notzufahrt“.

Die Ausfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen sind so herzustellen, dass diese als private Einfahrt ohne Vorfahrtsberechtigung erkennbar bleiben.



Private Verkehrsfläche: **Rettungsweg / Feuerwehrzufahrt / Notzufahrt** freizuhalten: mindestens 3 Meter lichte Breite, mind. 3,5 m lichte Höhe, in Kurvenbereichen ist eine Breite von mindestens 5 Metern festgesetzt.

Die Rettungswege sind frei von Laub, Schnee und Eis zu halten.

Die notwendigen Aufstellflächen werden im Vorhabenplan behandelt und im Zuge des Durchführungsvertrages geregelt.

Die Feuerwehr-Zufahrt ist mit **Absperrung** auszuführen (um Zuparken der Zufahrt zu verhindern, zum Beispiel ausreichend viele Absperr-Pfosten oder Poller, die durch die Feuerwehr geöffnet werden können).

1.11 Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten, Nebenanlagen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen

1.11.1 Stellplätze - Anzahl, Größe, Versiegelung

Die Anzahl der erforderlichen **Stellplätze** richtet sich grundsätzlich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg und wurde im VEP festgelegt. Hintereinanderliegende Stellplätze können angerechnet werden, wenn diese derselben Wohneinheit dienen.

Die Größe der Stellplätze bemisst sich nach § 4 Abs. 1 GaStellV.

§ 3 GaStellV ist zu beachten (Rampen und Gehwege an Rampen).

Ausreichend Fahrradstellplätze sind vorzuhalten, wie im VEP festgelegt.

Im Bereich von Bauriegel ① sind erdgeschossig 21 öffentlich zugängliche PKW-Stellplätze zwingend zu errichten.

Die Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) sind zu beachten und deren Umsetzung mit den zuständigen Ämtern (Stabstelle Mobilität und Verkehr, Tiefbauamt, Bauordnungsamt, Stadtplanungsamt) der Stadt Amberg abzustimmen.

Stellplatzflächen und Zufahrten sind grundsätzlich **wasserdurchlässig zu befestigen**, es sei denn zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Rettungswege und -flächen wäre etwas anders zwingend erforderlich. Bei fugenlos verlegtem Pflaster ist ein Nachweis zur Durchlässigkeit zu erbringen.

Die zulässige Lage der **Tiefgarage** ist mit Planzeichen gekennzeichnet: siehe die „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen ...“ bei 1.7. Dort sind auch die Festsetzungen zu Abstandsflächen zu finden. Die genaue Lage und Abgrenzung der Verkehrsflächen, Stellplätze und Flächen für Nebenanlagen wie zum Beispiel Fahrrad- und Müllcontainer wird nicht durch Planzeichen festgesetzt, sondern im Zuge des Durchführungsvertrages und des Vorhaben- und Erschließungsplans geregelt, auf Basis der Vorgaben aus dem Bebauungsplan.

1.12 Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abfallentsorgung, Flächen für die Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen

Telekommunikationsleitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu führen.



Elektrizität (Trafostation ...)



Flächen für die Abfallentsorgung (hier: Mülltonnenstellplatz oder Mülltonnensammelplatz). Die Maße des Abholplatzes (Mülltonnensammelplatz) müssen den Anforderungen der Müllabfuhr entsprechen (einschließlich berufsgenossenschaftlicher Vorgaben). *Hinweis: Die Tonnen werden durch einen Hausmeisterdienst für die Abholung zum Mülltonnensammelplatz an der Straße verbracht.*

Siehe auch die Festsetzungen zu Ferngasleitung mit Schutzbereich bei „1.18 Leitungstrassen: Schutz-zonen, Pflanzabstände, Erhalt und Schutz von Gehölzen“ von Gehölzen, sowie die Vorgaben des Leitungsträgers hierzu (Ferngas Netzgesellschaft mbH in Eschenfelden).

1.13 Flächen für Immissionsschutzanlagen und -vorkehrungen, bauliche und technische Immissionsschutzvorkehrungen

(Anmerkung: Siehe auch die Hinweise bei Anlage 4).



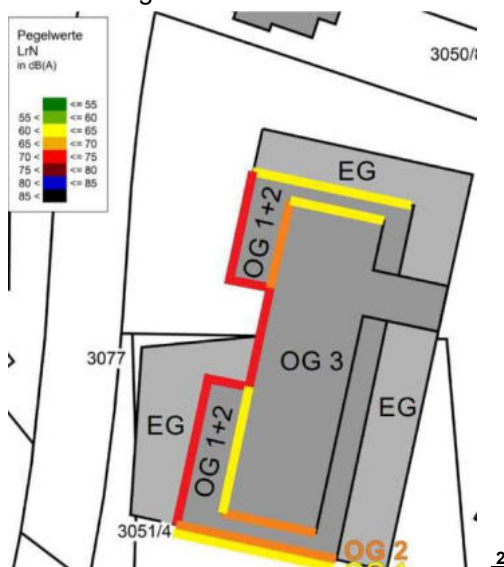
Festsetzung durch Planzeichen (Flächen mit Kennzeichnung der zu schützenden Fassadenseiten des betroffenen Gebäudes ①; im Planteil Anlage 4 und 4b): Flächen mit Fassadenseiten, für die – siehe (1) – das erforderliche Gesamtschall-dämm-Maß der Außenbauteile (erf.R'w,ges) festgesetzt ist (Anmerkung: Die dargestellten Gebäude, sowie die genaue Lage der Fassaden im Rahmen der Baugrenzen sind nicht unmittelbar festgesetzt).

- „(1)“
2 „Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Süd, West und Nord des Gebäudes 1 sind nach DIN 4109 den folgenden Lärmpegelbereichen zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'_{w,ges} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt:

Nutzung	Lärmpegelbereich		
	II	III	IV
	OG 3 Süd	OG 3 West+Nord	EG-OG2 West+Nord
	erf. R' _{w,ges}		
Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.	35 dB	40 dB	45 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	30 dB	35 dB	40 dB
Büroräume u.ä.	30 dB	30 dB	35 dB

- (2) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- (3) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.
- (4) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- (5) Werden schutzbedürftige Räume des Gebäudes 1 ausschließlich über Fenster zur lärmzugewandten Seite belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- (6) Wärmepumpen haben die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt empfohlenen Mindestabstände zur nächstgelegenen Parzellengrenze einzuhalten“².

Siehe auch Plan „Anlage_4b_Schallsch...pdf“ mit Festsetzungen durch Planzeichen.



Mit Planzeichen festgesetzt wird eine **Zuordnung der Lärmpegelbereiche / Kennzeichnung der zu schützenden Fassadenseiten des betroffenen Gebäudes:**

- 2 / II (Bauriegel ① Nord OG 1-3, West OG 1+2),
3 / III (Bauriegel ① Süd OG 2+3, West OG 3) und
4 / IV (Bauriegel ① West OG 1-2).

Planzeichenerläuterung zu dem unmaßstäblichen Auszug aus Karte 8: im Anhang (Seite 19) der Schalltechnische Untersuchung GEO.VER.S.UM 2026²

² **Schalltechnische Untersuchung** zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau einer Wohnanlage in Kleinraigerling“ als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 157 „Raigeringer Höhe Nord“ in der Stadt Amberg; Stand 18.02.2026 – GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler Cham / Tegernheim im Auftrag der AHS Projektbau GmbH Kümmersbruck.

1.14 Werbeanlagen

Festsetzung: Im Baugebiet 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. Wechsellichtbeleuchtung ist nicht zulässig. Werbebeleuchtung ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht zulässig.

1.15 Einfriedungen, Stützmauern

Stützmauern ohne Außenwirkung (ohne größere Flächen, die zu benachbarten Grundstücken ausgerichtet sind) sind grundsätzlich zulässig. Auf Stützmauern sind zusätzlich Zäune oder Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

Stützmauern mit Außenwirkung (mit zu benachbarten Grundstücken gewandeten größeren Flächen) sind – wenn diese technisch erforderlich sind – bis zu einer Höhe von 3 Metern zulässig (im unteren Bereich der Feuerwehrezufahrt um die maximale Neigung der Feuerwehrflächen nicht zu überschreiten).

Zum öffentlichen Straßenraum sind sonstige **Einfriedungen** mit einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig. Zu den sonstigen angrenzenden Grundstücken und zwischen den Grundstücken sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,00 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.

1.16 Oberflächenwasser, Versiegelung

Als Drosselabfluss für den geplanten Stauraumkanal wird entsprechend den Vorgaben und Berechnungen nach DWA M 153 ein Wert von maximal 25 l/s festgesetzt.
Siehe auch die Hinweise 3.4 bis 3.6.

1.17 Festsetzung der Höhenlage

Die Festsetzung der **Höhenlage von baulichen Anlagen** ist bei „1.5 Maß der baulichen Nutzung“ bei „Höhe von baulichen Anlagen und Bezugspunkt“ oben ab Seite 3 erfolgt.

1.17.1 Gestaltung des Geländes

Landschaftsrelief: Aufgrund des steilen Hangs sind große Eingriffe nicht zu vermeiden. **Aufschüttungen, Terrassierungen oder Abgrabungen** sind zulässig, wenn diese sich in das natürliche Gelände einfügen. An den Grenzen zu den angrenzenden Flurstücken außerhalb des Geltungsbereichs ist das natürliche Gelände einzuhalten. Die entstehenden **Böschungen** sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen (Zulässigkeit von Stützmauern: siehe 1.15).

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

1.18 Leitungstrassen: Schutzzonen, Pflanzabstände, Erhalt und Schutz von Gehölzen



Lage der Ferngasleitung (nachrichtlich übernommen) mit **Schutzbereich**.

Festsetzungen im Schutzbereich: Es ist ein 10 m-Schutzstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens sind alle Maßnahmen (Bau- und Pflanzvorhaben) mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Die Bemessung des Schutzstreifens richtet sich nach der tatsächlichen Lage der Leitung, nicht nach dem Planzeichen.

Bei Baumpflanzungen sowie der Pflanzung von tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen und Kanälen einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen. Auf das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ wird verwiesen.

Hinweis: Siehe auch bei „1.19.3. Festsetzungen zum Baugruben- und Kanaltrassen-Mindestabstand zu Gehölzen“.

Hinweis: Nicht nur bei der Bepflanzung entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die gesetzlichen Abstandsregelungen einzuhalten.

1.19 Grünordnung

Festsetzungen durch Planzeichen: Siehe den Plan „Anlage_5_GOP_...“ mit Erläuterung der Planzeichen.

Mit Planzeichen werden im Grünordnungsplan festgesetzt:

Private Grünflächen (mit nicht versiegelten Wegen)

Freiflächen (mit nicht versiegelten Wegen):

Zur Begrünung dieser Flächen siehe die textlichen Festsetzungen bei „Eingrünung ...“

Ebenfalls mit Planzeichen werden festgesetzt:

Baugruben- und Kanaltrassen-Mindestabstand (erforderlicher Mindestabstand zur östlich gelegenen Hecke) – siehe textliche Festsetzungen unten.

Bindungen für den Erhalt von Gehölzbeständen:

Gehölzbestand, zu erhalten, wenn erforderlich Nachpflanzungen*, alle als „zu erhalten“ festgesetzten Gehölze sind nach DIN 18920 zu schützen. *: Arten und Sorten: Genaue Vorgaben zur Bepflanzung mit Bäumen (Nachpflanzung) usw.: siehe textliche Festsetzungen.

Pflanzgebot (Bindungen für die Anpflanzung), Eingrünung

Zu pflanzende Laubbäume II. und III. Wuchsordnung laut Pflanzliste.

Sonstige zu pflanzende Bäume und Gehölze: Pflanzqualität usw. siehe textliche Festsetzungen, bzw. Angaben in den Pflanzlisten zum Freiflächengestaltungsplan.

Flächen mit Festsetzung eines Mindestanteils an Dachbegrünung:

siehe Festsetzung 1.8 im Bebauungsplan

1.19.1 Pflanzgebot, Bindungen für die Anpflanzung

Im Geltungsbereich sind zu pflanzen*: **Baum** I., II. oder III. Wuchsordnung Arten der Pflanzenliste oder alte, regionaltypische Obstbaum-Sorte mit einer **Mindest-Gesamtanzahl von 60 Stück** Bäume oder Solitäre.

Anzupflanzende Bäume und Solitäre werden im GOP / Freiflächengestaltungsplan mit Planzeichen festgesetzt / festgelegt*.

*: Arten und Sorten: Festsetzung mit Planzeichen, es sind die Arten und Sorten der Pflanzliste (Freiflächengestaltungsplan) in der angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen. Pflanzqualität sonstige Pflanzungen: siehe auch unten. Die zu pflanzenden Arten der Pflanzliste wurden nach Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde und in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und mit dem Stadtplanungsamt (Grünplanung ...) festgelegt.

1.19.2 Eingrünung, Pflanzenarten, Pflanzung, Pflanzqualität, Pflege

1.19.2.1 Die **nicht überbaubare Grundstücksfläche**, mit Ausnahme der zu befestigten Flächen für Zufahrt, Zugänge und Stellplätze sind mit Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Schottergärten sind nicht zulässig (Definition: mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in der Regel mit einzelnen Pflanzen und / oder Felsen). Zulässig sind Bekiesungen im Bereich der Tiefgaragenzufahrten, dort wo eine für eine Bepflanzung ausreichend hohe Überdeckung mit Substrat nicht möglich ist.

1.19.2.2 Durch **Begrünungsmaßnahmen** im Baugebiet müssen **insektenfreundliche Strukturen** geschaffen werden, um das Jagdgebiet der Fledermäuse und Vögel zu erhalten und möglichst eine attraktive Durchflugsroute zu gewährleisten.

1.19.2.3 Bei Ausgleichsflächen und anderen „Flächen für Maßnahmen“ (Streuobstwiesen am Mariahilfberg ...) und bei Pflanzmaßnahmen für die Ortsrandeingrünung (Nachpflanzung bei der Hecke im Osten) dürfen ausschließlich **standortgerechte, heimische Arten und alte Obstbaum-Sorten** verwendet werden. Auf diesen Flächen dürfen andere (nicht heimische oder standortfremde) Arten nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde verwendet werden. Beispiel für eine solche mögliche Ausnahme: In Folge des Klimawandels erforderliche Verwendung stadtklimatauglicher, nicht heimischer Arten als Straßenbäume.

1.19.2.4 Für die privaten Grün- und Freiflächen gilt:

Bäume und andere Gehölze sind mindestens in der **Pflanzqualität** zu pflanzen, wie in der „Pflanzliste“ Freiflächengestaltungsplan „Raigeringer Höhe Nord“ vorgegeben (LA Trepesch 18.05.2026; diese Liste ist in Hinsicht auf Artenschutz und den Schutz der Anwohner auch mit der uNB abgestimmt).

Im Bereich der **Feuerwehruzufahrten** sind alle Bäume als Hochstamm mit einer dauerhaften (ab Neupflanzung) Stammhöhe von mindestens 3,50 m so zu pflanzen und zu pflegen, dass diese die Funktion der Rettungsflächen nicht beeinträchtigen.

Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen. Der Anteil der Pflanzen einer Art darf zwanzig von Hundert (20 %) nicht übersteigen.

1.19.2.5 Das Substrat auf der **Tiefgarage** muss eine Mindeststärke von mindestens 60 cm über der Tiefgaragendecke (gemessen wird über der Wurzelschutzfolie und weiteren Bauteilen) haben, davon mindestens 40 cm durchwurzelbares Substrat. Abweichungen sind nur über den Tiefgaragenzufahrten zulässig, da die Rampen unterschiedliche Höhenniveaus verbinden und eine ausreichende Höhe der Durchfahrten erforderlich ist.

1.19.2.6 Die **Anlagen** der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht nach den Regeln der Technik zu erfolgen und sind spätestens in der zweiten nach Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen.

1.19.2.7 Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte **Pflege** nach den Regeln der Technik dauerhaft sicher zu stellen. Im gesamten Geltungsbereich ist die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig.

1.19.2.8 **Nachpflanzung** zu erhaltender Gehölzbestände, sowie von zu pflanzenden Gehölzen: Für zu erhaltende Gehölze / Gehölzbestände, sowie bei zu pflanzenden Gehölzen hat bei Schädigung / Verlust (zum Beispiel Sturmschaden) an gleicher Stelle ein gleichwertiger Ersatz zu erfolgen.

1.19.2.9 Für den Schutz der Anwohner gegen Beeinträchtigungen durch den **Eichenprozessions-spinner** sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Stadtplanungsamt die erforderlichen Maßnahmen zulässig, diese sind - sofern notwendig - zwingend durchzuführen. Die Kostenübernahme ist vertraglich zwischen Vorhabenträger und Stadt Amberg zu regeln.

1.19.2.10 **Fassadenbegrünung**: Im Baugebiet sind alle nordseitigen Außenwände zu begrünen. Je angefangenem Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu pflanzen.

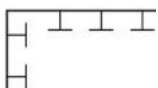
1.19.3 Festsetzungen zum Baugruben- und Kanaltrassen-Mindestabstand zu Gehölzen

Der **Wurzelbereich** von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzen darf grundsätzlich nicht abgegraben werden. Bei sämtlichen Arbeiten sind zu erhaltende Bäume und Gehölze nach den Regeln der Technik zu schützen und zu sichern. Die einschlägigen Richtlinien und die gute fachliche Praxis müssen auf der Baustelle umgesetzt werden. Der Wurzelbereich zu erhaltender Gehölze ist abzufrieden und freizuhalten (auch von Geräten und Ablagerungen). Freiliegende Wurzeln sind ohne Zeitverlust fachgerecht nachzuschneiden und täglich mit ausreichenden Mengen zu wässern, ein Wurzelvorhang ist auszubilden. Zum **Gehölz / zur Baumhecke an der östlichen Grundstücksgrenze** ist – dort wo einzelne Gehölze nicht als „zu entfernen“ gekennzeichnet sind – der festgesetzte Mindestabstand einzuhalten. Dieses Gehölz muss langfristig und dauerhaft erhalten werden, ist nach DIN 18920 zu schützen und darf nicht im Zuge von Baumaßnahmen (durch Wurzelschäden o. Ä.) oder „Pflegemaßnahmen“ beschädigt werden. Werden bei Eingriffen dennoch Wurzeln gefunden, bzw. sind Eingriffe in durchwurzelte Bereiche erforderlich, so sind in Abstimmung mit der ökologischen Bauleitung Maßnahmen zu ergreifen. Möglicherweise beeinträchtigter Wurzelraum ist durch fachlich geeignete Maßnahmen gegen Verdichtung und weitere Beeinträchtigungen zu schützen.

Hinweis: siehe auch die Festsetzung mit Planzeichen am Planteil.

1.20 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.20.1 Eingriffs-Ausgleichsregelung



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(= unter anderem Ausgleichsflächen: siehe die Pläne „Anlage_5...“, „Anlage_5a...“ und „Anlage_5b...“ mit den externen Ausgleichsflächen, ... und Maßnahmen zur Eingriffs-Minimierung ...)

Die **Eingriffs-Ausgleichsregelung** ist umzusetzen wie im Umweltbericht beschrieben und im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan (Planteil, einschließlich Maßnahmenpläne) festgesetzt.

Die Maßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Aus-

gleichsflächen / Maßnahmenflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, Referat 53, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof / Saale zu melden, soweit diese im Rahmen eines Ökokontos bereits gemeldet wurden, ist die Abbuchung aus dem Ökokonto zu melden.

Soweit die externen (Ausgleichs-) Maßnahmen nicht auf Flächen umzusetzen sind, die im Eigentum der Kommune sind, gilt: Die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen und anderen „Flächen für Maßnahmen“ hat durch städtebauliche Verträge oder die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern zu erfolgen. Diese Sicherung ist von der Kommune zu veranlassen.

Bei Pflanzmaßnahmen in Flächen für Ausgleichs- Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen, sowie bei Pflanzgebot nach § 178 BauGB sind heimische, autochthone Baum- und Straucharten zu pflanzen. Grundsätzlich dürfen hier keine anderen (standortfremden) Arten verwendet werden.

1.20.2 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB

Zuordnungsfestsetzung: Den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs werden die im Folgenden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den folgenden externen Flächen im Naturraum „D62“ oder „D61“ (mit Angabe der Gemarkung und Gemeinde) zugeordnet:

A) Für das Entfernen der „Artenreichen Mähwiese“ (GU651E) auf einer Fläche von ca. 4.250 m²: Teilfl. Fl.Nr. 943, Gemarkung Winkl, Gemeindegebiet Markt Kastl (anerkanntes privates Ökokonto), im Naturraum D61, Landkreis Amberg-Weizbach; Lage: ca. 3,8 km Luftlinie östlich des Kastler Rathauses, 600 m südlich des Ortsteils Richt; ca. 14 km Entfernung (Luftlinie) zur Eingriffsfläche.

Teilfläche 1	Teilfläche 2
Ausgangszustand: BNT A11 Acker	Ausgangszustand: BNT A11 Acker
Zielzustand: BNT G214	Zielzustand: BNT G212-LR6510
Artenreiches Extensivgrünland	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
Zugeordnete Fläche: 2.579 m ²	Zugeordnete Fläche: 1.671 m ²
Aufwertung: 25.790 Wertpunkte	Aufwertung: 11.697 Wertpunkte

Aufwertung - Summe der Wertpunkte beider Teilflächen: 37.487 WP

Summe der zugeordneten Teilflächen: 4.250 m²

Lage: siehe Plan „Anlage_5a_Ausgl_ext...“

B) Für den naturschutzrechtlichen Eingriff auf den sonstigen Eingriffsflächen:

Teilfl. Fl.Nrn. 943, 944 und 520, Gemarkung Winkl, Gemeindegebiet Markt Kastl (anerkanntes Ökokonto), im Naturraum D61, Landkreis Amberg-Weizbach; Lage: ca. 3,8 km Luftlinie östlich des Kastler Rathauses, 600 m südlich des Ortsteils Richt; ca. 14 km Entfernung (Luftlinie) zur Eingriffsfläche.

Teilfläche Fl.Nr. 943	Teilfläche Fl.Nr. 944	Teilfläche Fl.Nr. 520
Ausgangszustand: BNT A11 Acker	Ausgangszustand: BNT N712 Nadelwald	Ausgangszustand: BNT N712 Nadelwald
Zielzustand: BNT G212-LR6510 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	Zielzustand: BNT L243-9130 Buchenwälder basenreicher Standorte, alte Ausprägung	Zielzustand: BNT L243-9130 Buchenwälder basenreicher Standorte, alte Ausprägung
Zugeordnete Fläche: 216 m ²	Zugeordnete Fläche: 289,6 m ²	Zugeordnete Fläche: 1.789,4 m ²
Aufwertung: 1.512 Wertpunkte	Aufwertung: 2.027 Wertpunkte	Aufwertung: 12.526 Wertpunkte

Aufwertung - Summe der Wertpunkte beider Teilflächen: 16.065 WPSumme der zugeordneten Teilflächen: 2.295 m²

Lage: siehe Plan „Anlage_5a_Ausgl_ext...“

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den genannten Ausgleichsflächen und anderen „Flächen für Maßnahmen“ die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Amberg-Weizsach festgelegten landschaftspflegerische Maßnahmen – in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – durchzuführen, beziehungsweise wurden teilweise schon durchgeführt.

Die Maßnahmen sind dem Maßnahmenkonzept des anerkannten privaten Ökokontos zu entnehmen: „Privates Ökokonto [...] Maßnahmenkonzept für die ökologische Aufwertung von intensiv genutztem Ackerland, einem artenarmen Krautsaum und strukturarmen Altersklassen-Nadelholzforsten, mittlerer Ausprägung“ (Datum: 18.08.2021, Bearbeitung: BBV LandSiedlung GmbH - Fachbereich Agrar- und Umweltplanung, München; Fachplaner: ÖkoPlanung Birke, Geretsried).

1.20.3 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs auf der Kanaltrasse

Zudem sind **Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs auf Fl.Nr. 3051/3** der Gemarkung Amberg im Bereich der geplanten Kanaltrassen (SW und RW) durchzuführen (Lage der Fläche: siehe Plan „5a Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs auf Teilfl. Fl.Nr. 3051/3“):

Entwicklungsziel:	Artenreiches Extensivgrünland mit Übergängen zu extensiven Hochstaudenfluren.
Maßnahmen:	- Mähgutübertragung oder Ansaat von autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet gebietseigenes Saatgut: „19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald“); falls kein geeignetes Saatgut erhältlich ist und eine Mähgutübertragung nicht möglich ist (keine geeignete Spenderfläche, Witterung etc.) ist eine Spontanvegetation anzustreben, die Ansaat von nicht autochthonem Saatgut ist unzulässig. - Biotopanreicherung durch Totholz und Lesesteinhaufen. Die kombinierten Habitat-Elemente bestehend aus: Steinhaufen (Granitsteine, Körnung 80 % 200 bis 400 mm, 20 % kleiner oder größer) ca. 4 m³, Sandhaufen ca. 4 m³, Holzstapel ca. 1,5 m³; die drei Komponenten werden so angeordnet, dass sie jeweils ineinander übergehen.
Pflege:	- Düngung ist unzulässig. - insektenfreundliche Mahd (z. B. mit Balkenmäher). - anfangs 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr, nicht vor Juli (Sommermahd); später evtl. eine Mahd pro Jahr möglich (Abstimmung mit uNB). - Abtransport des Mahdguts (Ausmagerung). - Aussparung von wechselnden Teilflächen bei der Mahd (Belassen von mind. 10 % des Bewuchses). - Sicherstellen der Pflege für 25 Jahre (dingliche Sicherung).

siehe Plan „Anlage_5b_Maßnahmen_Kanaltrasse...“

1.21 Artenschutzmaßnahmen und ökologische Baubegleitung

Eine Umweltbaubegleitung (ökologische Baubegleitung und Bauüberwachung) durch eine Fachkraft (etwa Landschaftsarchitektin mit Artenschutz-Kenntnissen) ist zwingend erforderlich und durch den Vorhabenträger zu beauftragen.

Weitere Artenschutzmaßnahmen (Konfliktvermeidende Maßnahmen, CEF-Maßnahmen, Gestaltungsmaßnahmen – siehe unten) sind durchzuführen, um zum Beispiel Verbotstatbestände zu verhindern. Zu den Punkten Insektenfreundliche Durchgrünung und insektenfreundliche Beleuchtung siehe auch die Festsetzungen bei „Beleuchtung ...“ sowie unter „Eingrünung, Pflanzenarten, Pflanzung, ...“.

1.21.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen), sowie Vermeidungsmaßnahmen und Gestaltungsmaßnahmen

Der Übersichtslageplan zu den (CEF-) Maßnahmen ist Plan „Anlage_9a_TLA_Übersichtsplan...pdf“.

1V • Abräumen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (Entfernen der Gehölze) - Vermeidungsmaßnahme 1V: Gehölzentfernungen und -rückschnitte bzw. der Abbruch der alten Gebäude erfolgen zum Schutz der hier wohnende Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September eines Jahres), also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar. Ist der Abbruch der Gebäude nicht in der brutfreien Zeit möglich, ist ein Absuchen des Gebäudes auf Brutstätten durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

2V • Festlegen der Kanaltrasse nach Ortseinsicht im Winterhalbjahr - Vermeidungsmaßnahme 2V: Für die geplanten Kanaltrasse wird / wurde eine schmale Schneise freigeschnitten, die im Winterhalbjahr ohne Belaubung erfolgt(e), um Baumhöhlen aufzuspüren. Bäume mit Höhlungen werden / wurden dabei verschont. Dickere Bäume am Rand der Trasse werden auf ca. 5 m Höhe gekappt um als stehendes Totholz zusätzliche Höhlungen entstehen zu lassen und um damit die Strukturvielfalt zu erhöhen.

3V • Angepasstes Entfernen der Vegetation - Vermeidungsmaßnahme 3V: Idealerweise beginnt die Baufeldfreimachung (Abziehen des Oberbodens) im Frühjahr, vor der Aktivitätszeit der Reptilien. Ansonsten muss vor Baubeginn eine regelmäßige Mahd der Grünlandflächen bzw. der Randstreifen zwischen Gehölz und Grünland erfolgen, um Zauneidechsen zu vergrämen. Das Mähgut ist ab zu transportieren und darf nicht in Haufen auf dem Baufeld hinterlassen werden, um den Tieren keine neuen Versteckmöglichkeiten zu belassen. Um Verletzung und Tötung der Tiere durch die Mäharbeiten auszuschließen, muss die Mahd zu Zeiten durchgeführt werden, in denen die Tiere inaktiv sind und sich in ihren Verstecken aufhalten (z.B. die Abend- oder frühen Morgenstunden, kalte Tage, während oder unmittelbar nach Niederschlägen solange die Flächen nass sind).

4E_CEF • Anbringen von insgesamt 40 Fledermauskästen in angrenzenden Gehölzen und an den fertiggestellten Gebäuden - CEF-Maßnahme 4 E_{CEF}: Innerhalb des bleibenden Gehölzbestands östlich und südlich der Fläche (Flurnummern 3051 und 3051/3, Gemarkung Amberg) werden an verschiedenen Stellen insgesamt 20 handelsüblichen Fledermauskästen unterschiedlicher Typen aus Holzbeton angebracht. Die Kästen werden durch eine Fachkraft angebracht. Nach Fertigstellung der Gebäude werden auf Flurnummer 3051 und 3051/2 (Gemarkung Amberg) weitere 20 Kästen aufgehängt (inkl. Flachkästen, auch gebäudeintegrierte Kästen sind zulässig) – je vier Kästen je Gebäude.

5E_CEF • Anbringen von insgesamt 20 Vogelnistkästen in angrenzenden Gehölzen, bzw. evtl. an den fertiggestellten Gebäuden (Gebäudebrüter) - 5 E_{CEF}: Innerhalb des bleibenden Gehölzbestands östlich und südlich der Fläche (Flurnummern 3051 und 3051/3, Gemarkung Amberg) werden an verschiedenen Stellen insgesamt 10 handelsüblichen Vogelnistkästen unterschiedlicher Typen aus Holzbeton angebracht. Die Kästen werden durch eine Fachkraft angebracht. Nach Fertigstellung der Gebäude werden auf Flurnummer 3051 und 3051/2 (Gemarkung Amberg) weitere 10 Kästen aufgehängt (2 je Gebäuderiegel, für verschiedene Gebäudebrüter-Typen wie Hausrotschwanz, Star, Mauersegler etc.).

6E_CEF • Anbringen von insgesamt 20 Vogelnistkästen in angrenzenden Gehölzen, bzw. evtl. an den fertiggestellten Gebäuden (Höhlenbrüter) - 6 E_{CEF}: Innerhalb des bleibenden Gehölzbestands östlich und südlich der Fläche (Flurnummern 3051 und 3051/3, Gemarkung Amberg) werden an verschiedenen Stellen insgesamt 10 handelsüblichen Vogelnistkästen unterschiedlicher Typen aus Holzbeton angebracht. Die Kästen werden durch eine Fachkraft angebracht. Nach Fertigstellung der Gebäude werden auf Flurnummer 3051 und 3051/2 (Gemarkung Amberg) weitere 10 Kästen aufgehängt (2 je Gebäuderiegel, für Blaumeise, Kleiber etc.).

7V • Fensterscheiben mit hochtransparenten Vogelschutzaufkleber versehen - 7V: Um zu verhindern, dass Vögel frontal in die Glasscheiben der Fenster fliegen (Spiegelung des Himmels) und sich damit mit einem Genickbruch den sicheren Tod finden werden für den Menschen unsichtbare, hoch transparente Vogelschutzaufkleber an relevanten Glasscheiben (abzustimmen mit ökologischer Baubegleitung und UNB) angebracht.

8V_CEF • Anlage von geeigneten Ersatz-Lebensräumen für die Zauneidechse (Sekundärlebensräume) - 8 V_{CEF}: Herstellung von Habitatelementen in der näheren Umgebung der Bebauung. Die Standorte werden vor Ort mit der ökologischen Baubegleitung und in Abstimmung mit der UNB festgelegt. Die kombinierten Habitat-Elemente bestehend aus: Steinhäufen (Granitsteine, Körnung 80 % 200 bis 400 mm, 20 % kleiner oder größer) ca. 4 m³, Sandhaufen ca. 4 m³, Holzstapel ca. 1,5 m³; die drei Komponenten werden so angeordnet, dass sie jeweils ineinander übergehen.

9V_CEF • Streuobstbestände in der näheren Umgebung pflegen und erweitern - 9 V_{CEF}: Gerade nord-westlich in Richtung Maria-Hilf-Berg lassen sich ähnliche Obstbaumbestände nachweisen, die sich u.a. in städtischem Eigentum befinden, jedoch seit einiger Zeit nicht mehr gepflegt wurden. Hier müsste man eine fachkundige Pflege an-setzen. Außerdem können die Bestände durch Neupflanzungen erweitert werden. Dies erfolgt durch das Versetzen von Bestandsbäume, die aus der vorhandenen Streuobstwiese entnommen werden. Die Fläche der Neupflanzung erfolgt dabei etwa flächengleich zum Verlust. Damit ist das Lebensraumangebot in absehbarer Zeit wieder hergestellt.

10V • Möglichst insektenfreundliche Durchgrünung im Baugebiet - 10V: Durch Begrünungsmaßnahmen im Baugebiet mit Obstbäumen und / oder fruchten-den Sträuchern, sowie blütenreichen Säumen / Dachbegrünung werden insekten-freundliche Strukturen geschaffen um das Jagdgebiet der Vögel zu erhalten und möglichst eine attraktive Durchflugsroute zu gewährleisten.

11V • insektenfreundliche Beleuchtung im Baugebiet - 11V: Für die Beleuchtung wird insektenfreundliches Licht verwendet. Damit soll erreicht werden, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird und sich so die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot für zahlreiche Fledermausarten nicht geschmälert. Siehe Festsetzung „Beleuchtung ...“.

1.21.2 Beleuchtung, Lichtverschmutzung

Für die Beleuchtung von Plätzen und Wegen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampen zu verwenden.

Merkmale: Insektenfreundliche Beleuchtung ist nach oben abgeschirmt und greift auf LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht zurück, welche im Lichtspektrum keinen oder nur einen geringen Anteil an Wellenlängen unter 900 nm aufweisen. (LED-Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur von 1.800 bis maximal 2.800 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm, niedrige Lichtpunkthöhen, Reduzierung der Leuchtdichte auf max. 100 cd/m², besser 50 cd/m²; siehe hierzu Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV)

1.21.3 Pflanzliste

Pflanzliste Freiflächengestaltungsplan „Raigeringer Höhe Nord“

Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage

Bauherr: AHS Projektbau GmbH, Bayernwerkstraße 18, 92245 Kümmersbruck

Pflanzliste aufgestellt: Amberg, 28.05.2026 TREPESCH-Landschaftsarchitektur

Bäume (außerhalb Tiefgarage)

3 St. **Ac** Acer campestre (Feld-Ahorn), H 3xv., mDb., StU 16-18 cm

2 St. **Ac ,E'** Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elsrijk') mind. H 3xv., mDb., StU 14-16 cm

15 St. **Cb** Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulen- bzw.

Pyramidenhainbuche), mind. H 3xv., mDb., StU 16-18 cm

2 St. **Cs** Castanea sativa (Esskastanie), Hochstamm, aus extra weitem Stand, 4 x v., mDb., StU 20-25

2 St. **Jr** Juglans regia (Walnuss), Weinheimer 139', Hochstamm,

aus extra weitem Stand, 4 x v., mDb., StU 20-25

2 St. **Pa** Prunus avium (Vogel-Kirsche), H 3xv., mDb., StU 16-18 cm

4 St. **Pa ,P'** Prunus avium 'Plena' (Vogel-Kirsche 'Plena'), mind. H 3xv., mDb., StU 16-18 cm

4 St. **Tc** Tilia cordata (Winter-Linde), Hochstamm, aus extra weitem Stand, 4 x v., mDb., StU 20-25

2 St. **A** Obstbaum (Apfel), mind. H 3xv., mDb., StU 14-16 cm

1 St. **B** Obstbaum (Birne), mind. H 3xv., mDb., StU 14-16 cm

1 St. **Z** Obstbaum (Zwetschge), mind. H 3xv., mDb., StU 14-16 cm

Bäume (auf Tiefgarage)

3 St. **Ma ,R'** Malus 'Red Sentinel' (Zierapfel 'Red Sentinel') mind. H 3xv., mDb., StU 14-16 cm

2 St. **Ma ,G'** Malus 'Golden Hornet' (Zierapfel 'Golden Hornet') mind. H 3xv., mDb., StU 14-16 cm

2 St. **Sa ,E'** Sorbus aucuparia 'Edulis' (essbare Eberesche) mind. H 3xv., mDb., StU 14-16 cm

1 St. **Q** Obstbaum (Quitte), mind. H 3xv., mDb., StU 14-16 cm

1 St. **M** Obstbaum (Mispel), mind. H 3xv., mDb., StU 14-16 cm

Solitärgehölze (auch auf Tiefgarage)

8 St. **Ao** Amelanchier ovalis (Felsenbirne) Sol. 4xv., mDb., h 200 - 250

8 St. **Tb** Taxus baccata (Eibe) Sol. 4xv., mDb., h 150 – 175

frei wachsende Sträucher können dazwischengesetzt werden, wie z.B.

Berberis vulgaris (Berberitze)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)

Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)

Ribes uva-crispa (Stachelbeere)

Ribes rubrum (Johannisbeere)

Rosa canina (Hunds-Rose)

Rosa rubiginosa (Wein-Rose)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

jeweils mind. Strauch bzw. Solitär, 3xv., mit Ballen bzw. im Container, Höhe 100 – 125 cm (Rosen ähnliche Höhe).

Kletterpflanzen

Hedera helix (Efeu)

Humulus lupulus (Hopfen)

Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)

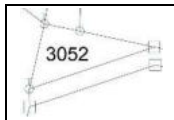
Bodendecker

Alchemilla mollis (Frauenmantel)
Allium ursinum (Bärlauch)
Aruncus dioicus (Geißbart)
Chaenomeles 'Jet Trail' (Zierquitte)
Cytisus scoparius (Besenginster)
Galium odoratum (echter Waldmeister)
Geranium macrorrhizum 'Spessart' (Storchenschnabel)
Lamium maculatum (Gefleckte Taubnessel)
Lavandula angustifolia 'Hidcote Blue' / 'Strain' (Lavendel)
Omphalodes verna (Gedenkemein)
Origanum vulgare 'Compactum' (Oregano)
Symphytum cordatum (Beinwell)
Thymus serpyllum (Sand-Thymian)
Vinca minor / Vinca major (kleines / Großes Immergrün)

Blumenwiesen auf magerem Substrat:
Saatgutmischung, schattiger Saum

2 Sonstige Planzeichen (Hinweise, nachrichtliche Übernahme)

Hinweis: Im Planteil dargestellte, bestehende und geplante Gebäude, sowie bestehende Nutzungen und Strukturen (bestehende Straßenränder, Böschungen, Bestandsgehölze ... kartierte Biotop, ...) sind keine Festsetzungen, sondern Hinweise bzw. nachrichtliche Übernahmen.



Grenze Flurstück,
mit Flurnummer



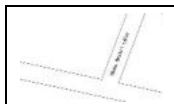
Gebäude: Bestand



Hinweis: Öffentlicher Spielplatz auf der angrenzenden Flurnummer 3052/1 Gmk. Amberg (außerhalb des Geltungsbereichs) – wird aufgewertet (vertraglich geregelt).



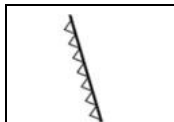
Hinweis: Öffentlich zugängliche private Parkierungsfläche (Stellplätze). Im Geltungsbereich ohne Planzeichen weitere im EG von Bauriegel ① (siehe Vorhabenplan).



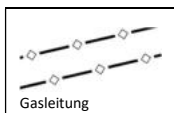
Fußweg geplant (je nach Bereich farbig hinterlegt)



Fußweg, Bestand



Schutzstreifen / Anbauverbotszone / Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind – außerhalb des Geltungsbereichs ist dies keine Festsetzung.

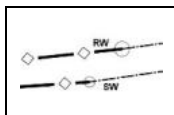


Nachrichtliche Übernahme: Leitung unterirdisch

– Gasleitung Bestand (die genaue Lage vor Ort zählt, nicht das Planzeichen).

Nachrichtliche Übernahme: Schutzzone zur Leitung (Schutzzonen, Pflanzabstände, Baumschutz). Die textlichen Festsetzungen zu den Schutzzonen sind zwingend einzuhalten (siehe Kapitel 5.9.21 bzw. 4.21).

Siehe auch die festgesetzte Schutzzone bei der Grünordnung („erforderlicher Baugrubenabstand“).



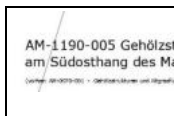
Nachrichtliche Übernahme Planung: geplante Leitung unterirdisch

– RW – Regenwasser-Kanal

– SW – Schmutzwasserkanal.



Biotop der amtlichen bayerischen Biotopkartierung – Abgrenzung (siehe auch Lagepläne im Textteil)



Nummer und Bezeichnung der Biotop der amtlichen bayerischen Biotopkartierung (hier „AM-1190-005 ...“)

3 Hinweise

3.1 DIN-Normen und Empfehlungen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und 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.

3.2 Immissionsschutz

Die Planungsflächen im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der Staatsstraße 2399 ausgesetzt.

(1) Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

(2) Im Baugenehmigungsverfahren kann auf Anforderung der Genehmigungsbehörde die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

3.3 Herstellung von nachhaltigen und pflanzengerechten Baumstandorten

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

3.4 Oberflächenwasser, Versiegelung

Den Vorgaben von Art. 7 BayBO (Bayerische Bauordnung) ist nachzukommen: „... Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind ... wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und ... zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen ...“. Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (zum Beispiel Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen), soweit nicht auf Teilflächen andere übergeordnete Belange (hier der Feuerwehr: Funktionsfähigkeit der Rettungszufahrt) dem entgegenstehen.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.

3.5 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. Gemäß § 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.

Bei geeigneten Bodenverhältnissen sollte Niederschlagswasser i. V. m. RNA auf dem eigenen Grundstück möglichst breitflächig unter Nutzung der belebten Bodenzone versickert oder gedrosselt abgeleitet werden. Um die Sickerfähigkeit des Untergrunds zu prüfen, sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen.

3.6 Einleitungsbeschränkung Niederschlagswasser

Siehe die Ausführung zur wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG im Plan „4a_ÜLP...pdf“. Die „Einleitungsbeschränkung Niederschlagswasser“ der Stadt Amberg ist hier nicht zutreffend; diese Vorgabe ist nur gültig bei Einleitung in den Mischwasserkanal der Stadt Amberg.

3.7 Landwirtschaft

Bei der Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, können nach guter landwirtschaftlicher und fachlicher Praxis (glP) Emissionen auftreten. Diese sind von den jeweiligen Besitzern und Anwohnern hinzunehmen.

3.8 Altlasten

Es sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten (organo-leptische) Auffälligkeiten des Bodens / Untergrundes festgestellt werden, ist unverzüglich die Stadt Amberg zu benachrichtigen. Auf die Mitteilungspflicht nach § 1 BayBodSchG wird hingewiesen.

3.9 Bodendenkmalpflegerische Belange; altbergbauliche Relikte

Die Vorgaben und Auflagen aus dem denkmalrechtlichen Bescheid vom 18.03.2021 sind einzuhalten. Vom 12.03.2024 liegt für eine „**Änderungsanzeige Maßnahme der Bodendenkmalpflege**“³ vor, mit folgendem Ergebnis: „... Empfehlungen zur Freigabe ... Das gesamte Grundstück (Parzelle) kann zur bauseitigen Nutzung freigegeben werden. Ein erneutes Erlaubnisverfahren ist nicht notwendig.“

Grundsätzlich gilt 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

³ Änderungsanzeige **Maßnahme der Bodendenkmalpflege** - M-2023-143-2_0 - AZ DSchB.: DG-44-2021-2 – Archäologische Fachfirma: IN Terra Veritas Weiden, Grabungsleiter: A. WETTINGER M.A. - Abschluss der Feldarbeit am: 12.03.2024.

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.

Sollten (etwa bei den Baumaßnahmen) altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern (an der Regierung von Oberfranken) zu verständigen⁴.

3.10 Boden, Bodenmanagement

Zum Schutz des Oberbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Regeln der Technik / die entsprechenden Normen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Mutterboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, die Zwischenlagerung hat fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen (zur Vermeidung von Qualitätsverlust und zur Erosionsminderung). Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Überschüssiger Bodenaushub ist soweit möglich auf den Grundstücken flächig zu verteilen. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig. Es wird geraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials bereits vor Beginn der Baumaßnahme zu klären (Bodenmanagementplan).

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

3.11 Gefahrenabwehr Baumfallbereich

Unter Zugrundelegung von Art. 3 BayBO muss für Gebäude im Baumfallbereich eine Gefährdung von Personen durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste ausgeschlossen werden. Gebäude oder Gebäudeteile, die zum Aufenthalt von Personen vorgesehen sind und die innerhalb des möglichen Baumfallbereichs (Schutzzone) errichtet werden sollen, sind nur zulässig, wenn zur Gefahrenabwehr geeignete bauliche oder sonstige Schutzmaßnahmen erfolgen. Der Nachweis hierfür ist im Rahmen des Bauantrages / Freistellungsverfahrens / im Zuge der Baueingabe zu erbringen. Der Baumfallbereich ist abhängig von der (möglichen) Höhe angrenzender Bäume.

⁴ Stellungnahme der Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern vom 06.07.2021 – Z.: ROF-SG26-3851.1-3-1998-2

3.12 Fällzeiten für Bäume, Schutz von Gehölzen

Gemäß § 39 (5) BNatSchG ist die Fällung von Bäumen außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen oder das Abschneiden von Hecken, Gebüsch oder anderen Gehölzen, die über schonende Form- und Pflegeschnitte hinausgehen, in der Zeit vom 1. März bis 30. September unzulässig.

3.13 Artenlisten und zu verwendende Arten

Autochthones Saatgut oder Pflanzenmaterial: Pflanzungen und Ansaaten im Zuge der Maßnahme im Naturraum 070-F „Hirschauer Bergländer“ erfolgen laut Leitfaden⁵ im Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze 3 „Südostdeutsches Hügel-und Bergland“, laut FINweb⁶ im Ursprungsgebiet gebietseigenes Saatgut „19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald“.

Zu den zu verwendenden Arten siehe auch die Aussagen im Umweltbericht.

Die Artenlisten sind am Planteil „5_GOP...pdf“ (Anlage 5) und oben bei „1.21.3“ zu finden.

Aufgestellt, 15. Juli 2026

Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel (Landschaftsarchitekt BYAK 174656) | Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl



RENNER
+ HARTMANN
CONSULT GMBH

Marienstraße 6
92224 Amberg
+49 (0)9621 / 4860-43
www.renner-consult.de

Geschäftsführer:
Christian Faderl, Georg Pröls
Amtsgericht Amberg
HRB-Nr.: 1578
USt.-IdNr.: DE133697871

(Datei: Anlage_4c_Festsetzungen_Hinweise_AM157_RaigeringerHöheNord_St10Jun26.docx)

⁵ Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Jan. 2012
<https://www.bmu.de/themen/natur-biologische-vielfalt-arten/artenschutz/nationaler-artenschutz/regionale-gehoelze/>

⁶ Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) <http://fisnat.bayern.de/finweb/>