AMBERG

Aufhebung des Bebauungsplanes

Amberg 42 „Obere Hockermühle“

Entwurf zur Begründung

in der Fassung vom

14.10.2026

Bearbeiter: Daniela Mühldorfer

Referat für Stadtentwicklung und Bauen

-Stadtplanungsamt-

Inhalt

1. Erfordernis der Aufhebung des Bebauungsplanes ... 1
2. Ziele und Zwecke der Aufhebung des Bebauungsplanes ... 1
3. Räumlicher Geltungsbereich ... 2
4. Planverfahren ... 2
5. Ausgangssituation ... 2
5.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet ... 2
5.2. Städtebaulicher Bestand ... 8
5.3. Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet ... 10
6. Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz ... 10
7. Auswirkungen der Aufhebung auf öffentlicher Belange ... 10
8. Auswirkungen der Aufhebung auf die Festsetzungen ... 14
A Festsetzungen durch Planzeichen ... 14
8.1. Art der baulichen Nutzung ... 14
8.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen ... 14
8.3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ... 15
8.4. Verkehrsflächen ... 15
8.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 16
8.6. Grünflächen ... 16
8.7. Grünordnung und Vegetationsstrukturen ... 16
8.8. Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungen ... 17
8.9. Geltungsbereich und Nutzungsabgrenzungen ... 17
B Festsetzungen durch Text ... 17
8.10. Nutzungen ... 17
8.11. Bauweisen, Baugrenzen ... 20
8.12. Abstandsflächen ... 21
8.13. Baugestaltung allgemein ... 21
8.14. Baugestaltung für Flachdachbauten Sattel-, Walm- oder Pultdachbauten (Nutzungsschablone A-H) ... 24
8.15. Baugestaltung für Steildächer (Nutzungsschablone I-S) ... 25
8.16. Freiflächen ... 26
8.17. Sonstiges ... 29

9. Auswirkungen und Maßnahmen 30
9.1. Städtebau 30
9.2. Verkehrsanlagen 31
9.3. Anlagen für die Ver- und Entsorgung 31
9.4. Immissionsschutz 31
9.5. Altlastenflächen 31
9.6. Grünordnung, Ausgleichsflächen für Boden, Natur und Landschaft 31
9.7. Gewässer, Wasserwirtschaft 31
9.8. Denkmalschutz und Denkmalpflege 32
9.9. Städtischer Finanzhaushalt, städtebaulicher Vertrag, Durchführungsvertrag 32
9.10. Grunderwerb, bodenordnende und sonstige Maßnahmen 32
10. Alternative 32

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS FÜR FACHBEGRIFFE

ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayStrWG	Bayerisches Straßen- und Wegegesetz
BayVGH	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BMZ	Baumassenzahl
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
DIN 18005	„Schallschutz im Städtebau“ Teil 1
EEK GMA	Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg vom April 2011, erstellt durch die
GMA	Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München
GE	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl
RRB	Regenrückhaltebecken
SO	Sondergebiet nach § 11 BauNVO
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung von Luft
VK	Verkaufsfläche
WA	allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1. Erfordernis der Aufhebung des Bebauungsplanes

Die Stadt Amberg beabsichtigt die Aufhebung des am 04.04.1998 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Amberg 42 „Obere Hockermühle“. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan diente der städtebaulichen Ordnung eines bereits überwiegend bebauten Gebiets sowie der planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung. Die Erschließungsanlagen sind inzwischen vollständig hergestellt und das Plangebiet ist nahezu vollständig entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen entwickelt. Die ursprünglichen Planungsziele sind damit weitgehend erreicht.
Für die weitere städtebauliche Entwicklung besteht kein Erfordernis mehr, die Zulässigkeit von Vorhaben durch einen qualifizierten Bebauungsplan zu steuern. Das Gebiet stellt sich heute als im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit einer gefestigten städtebaulichen Struktur dar. Die planungsrechtliche Zulässigkeit künftiger Vorhaben kann daher grundsätzlich auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt werden.
Anlass für die Aufhebung sind darüber hinaus konkrete Bauvorhaben zur Erweiterung der Rupert-Egenberger-Schule sowie zur Neuordnung der Kfz-Werkstätte der Lebenshilfe. Diese Vorhaben lassen sich mit den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Einklang bringen. Eine Änderung des Bebauungsplanes wäre zwar grundsätzlich möglich. Aufgrund der weitgehend abgeschlossenen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets erscheint jedoch die vollständige Aufhebung als die sachgerechtere und verhältnismäßigere Lösung. Insgesamt besteht daher kein städtebauliches Erfordernis mehr, den Bebauungsplan Amberg 42 „Obere Hockermühle“ aufrechtzuerhalten.

2. Ziele und Zwecke der Aufhebung des Bebauungsplanes

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen an die tatsächliche städtebauliche Situation angepasst werden. Der Bebauungsplan hat seine ursprüngliche Ordnungsfunktion erfüllt. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und erschlossen; die vorhandene Siedlungsstruktur ist gefestigt.
Die bestehenden Festsetzungen orientieren sich weitgehend am baulichen Bestand zum Zeitpunkt der Planaufstellung und lassen für notwendige Anpassungen nur begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten. Dies zeigt sich insbesondere bei den aktuellen Erweiterungsabsichten der Rupert-Egenberger-Schule sowie der Neuordnung der Kfz-Werkstätte der Lebenshilfe.
Durch die Aufhebung wird die planungsrechtliche Beurteilung künftiger Vorhaben auf § 34 BauGB verlagert. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur ist gewährleistet, dass sich neue Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
Die bisher im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen dienen überwiegend einer Detailsteuerung, die im weitgehend bebauten Bestand nicht mehr erforderlich ist und durch das bestehende Fachrecht sowie die Eigenart der näheren Umgebung ersetzt wird.
Städtebauliche Missstände oder bodenrechtliche Spannungen sind infolge der Aufhebung nicht zu erwarten. Die Erschließung ist gesichert und das Gebiet weist eine stabile städtebauliche Struktur auf. Die Anforderungen des § 34 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Vorschriften gewährleisten auch künftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Sollte zukünftig erneut ein städtebauliches Steuerungserfordernis entstehen, kann die Stadt dieses durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes berücksichtigen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Amberg XLII „Obere Hockermühle“ mit einer Größe von rund 30 ha. Das Plangebiet wird im Nordwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Nordosten durch die Brentanostraße, im Südosten durch den Haager Weg sowie im Südwesten durch die Wohngebiete „Martinshöhe“ und „Martinshöhe III“ begrenzt. Die Abgrenzung des Aufhebungsbereiches entspricht dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes. Eine Teilaufhebung ist aufgrund der einheitlichen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes nicht sachgerecht.

4. Planverfahren

Die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Amberg XLII „Obere Hockermühle“ erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB.
Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB kommt nicht in Betracht, da die zulässige Grundfläche des Plangebiets den Anwendungsbereich des § 13a BauGB überschreitet. Die Durchführung des Regelverfahrens mit Umweltprüfung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach den §§ 3 und 4 BauGB ist daher erforderlich. Mit der Aufhebung wird die Bauleitplanung an die tatsächlichen städtebaulichen Verhältnisse angepasst. Da das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist und sich als zusammenhängender Siedlungsbereich darstellt, ist eine bauleitplanerische Steuerung durch einen qualifizierten Bebauungsplan nicht mehr erforderlich. Die planungsrechtliche Beurteilung künftiger Vorhaben erfolgt nach der Aufhebung auf Grundlage des § 34 BauGB.

5. Ausgangssituation

In diesem Kapitel werden umweltbezogenen Inhalte nicht aufgeführt, da die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht in einer zusammenfassenden Form dargelegt werden. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.
Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und erschlossen. Es wird überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Ergänzend bestehen Gemeinbedarfsflächen, öffentliche Grünflächen, Verkehrsflächen sowie einzelne gemischte Bauflächen. Die vorhandene Bebauung entspricht im Wesentlichen den Zielsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes. Größere unbebaute Entwicklungsflächen sind nicht mehr vorhanden. Das Gebiet stellt sich als gewachsener und städtebaulich gefestigter Siedlungsbereich dar.

5.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

5.1.1. Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Es wird bei den Festlegungen zwischen Zielen (Z) und Grundsätzen (G) unterschieden. Ziele sind verbindliche Vorgaben für die Gemeinden, die Bauleitpläne sind diesen Zielen anzupassen. Die im LEP aufgeführten Grundsätze sind dagegen nicht verbindlich, sie sind aber in der Abwägung mit einzubeziehen. Folgende Umweltrelevante Themen werden im LEP behandelt:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

Berücksichtigung
Der Grundsatz einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung wird beachtet. Durch die Aufhebung wird keine neue Siedlungsentwicklung vorbereitet, sondern die planungsrechtliche Beurteilung eines nahezu vollständig bebauten und erschlossenen Siedlungsbereichs an die tatsächliche städtebauliche Situation angepasst.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

Berücksichtigung
Dem Grundsatz einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung wird entsprochen. Das Plangebiet ist nahezu vollständig entwickelt und erschlossen. Mit der Aufhebung werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen; die weitere Entwicklung erfolgt innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung
Der Grundsatz flächen- und energiesparender Siedlungs- und Erschließungsformen wird berücksichtigt. Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist, werden durch die Aufhebung keine neuen Erschließungsmaßnahmen oder zusätzlichen Bauflächen erforderlich. Die weitere Entwicklung erfolgt auf Grundlage der vorhandenen Siedlungs- und Infrastruktur.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung
Das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird gewahrt. Mit der Aufhebung werden keine zusätzlichen Bauflächen im Außenbereich geschaffen. Künftige Vorhaben werden innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges nach § 34 BauGB beurteilt.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangieren der Hauptverkehrstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
- in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

Berücksichtigung:

Das Ziel zur Vermeidung einer Zersiedelung wird nicht berührt. Die Aufhebung führt weder zu einer Ausweitung des Siedlungsbereichs noch zu einer Entwicklung im Außenbereich. Insgesamt steht die Aufhebung des Bebauungsplans den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern nicht entgegen.

Regionalplan Oberpfalz Nord

B II 1.1 – Siedlungsstruktur (G)

Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.

Berücksichtigung

Dem Grundsatz B II 1.1 des Regionalplans Oberpfalz-Nord wird entsprochen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden und nahezu vollständig entwickelten Siedlungsbereichs der Stadt Amberg. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden keine neuen Siedlungsflächen vorbereitet. Die weitere bauliche Entwicklung erfolgt innerhalb des vorhandenen Siedlungsbestands auf Grundlage des § 34 BauGB.

B II 1.7 – Wohnsiedlungswesen (Z)

In Räumen mit größerem Siedlungsdruck, wie im Kooperationsraum Stadt Umland-Amberg/Sulzbach-Rosenberg, soll die Wohnfunktion geeigneter Siedlungseinheiten erhalten und verbessert werden. Auf eine Verbesserung des Wohnwertes und des Wohnumfeldes soll hingewirkt werden.

Berücksichtigung
Das Ziel B II 1.7 des Regionalplans wird berücksichtigt. Die Wohnfunktion des Plangebiets bleibt durch die Aufhebung des Bebauungsplans erhalten. Die vorhandene Wohnnutzung wird nicht beeinträchtigt. Vielmehr ermöglicht die künftige Beurteilung nach § 34 BauGB eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Bestands, insbesondere im Bereich bestehender Gemeinbedarfseinrichtungen, ohne den Gebietscharakter oder den Wohnwert grundlegend zu verändern.

Einhaltung der Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes steht den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie den Festlegungen des Regionalplans Oberpfalz-Nord nicht entgegen. Da es sich um ein bereits nahezu vollständig entwickeltes Siedlungsgebiet handelt und nach der Aufhebung die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt, werden keine neuen Siedlungsflächen ausgewiesen oder bisher unbebaute Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Die Aufhebung trägt vielmehr den tatsächlichen städtebaulichen Verhältnissen Rechnung und ermöglicht eine angemessene Weiterentwicklung des bestehenden Innenbereichs. Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung werden eingehalten.
Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Hirschwald. Der Naturpark stellt jedoch kein flächenhaftes Schutzgebiet mit unmittelbaren Nutzungsbeschränkungen dar. Er ist als großräumige Schutz- und Entwicklungskulisse im Sinne des Naturschutzrechts und der Regionalplanung zu berücksichtigen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine Ziele oder Schutzzwecke des Naturparks beeinträchtigt. Da keine neuen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich geschaffen werden, ergeben sich durch die Aufhebung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Naturparks.

5.1.2. Flächennutzungsplan der Stadt Amberg

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Amberg überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus sind Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen sowie gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes steht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Nach der Aufhebung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bleiben hiervon unberührt. Eine Berichtigung oder Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

5.1.3. Kommunale Satzungen

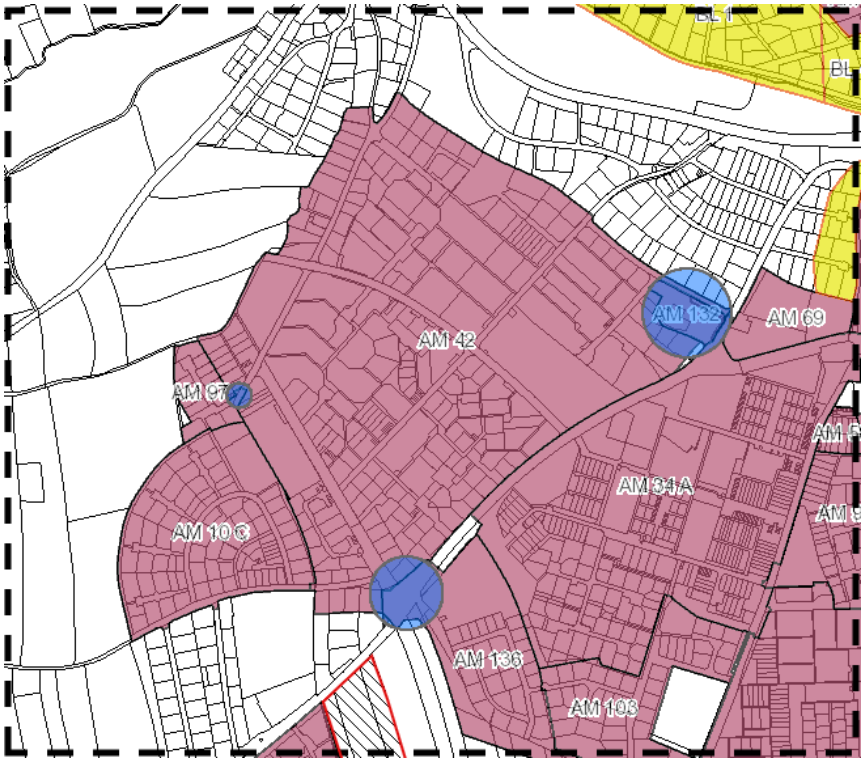
Bebauungsplan Amberg 42 „Obere Hockermühle“

Mit Inkrafttreten der Aufhebung tritt der Bebauungsplan Amberg XLII „Obere Hockermühle“ außer Kraft. Sonstige innerhalb oder angrenzend bestehende Satzungen und Bebauungspläne bleiben von der Aufhebung unberührt.


M=1:1000
BEBAUUNGSPLAN AMBERG XLII

Berührte Bebauungspläne

Die Bebauungspläne Amberg 132 „Seniorenzentrum Brentanostraße“ im Nordosten (Neubau eines Seniorenwohnheims), AM 136 „Kennedystraße Süd“ 2 im Süden (Überplanung des Kreuzungsbereichs mit einem Kreisverkehr) und im Westen AM 97 „Martinshöhe III“ (Anschluss an die Bestandsstraße) bleiben von der Aufhebung unberührt mit ihren Festsetzungen unverändert rechtskräftig.



Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets.

Werbeanlagensatzung Altstadt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Werbeanlagensatzung Altstadt.

Baumschutzverordnung

Für den Geltungsbereich gilt die Verordnung der Stadt Amberg zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzverordnung). Ihr räumlicher Geltungsbereich umfasst sowohl die Flächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne als auch die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Amberg. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes entfällt zwar dessen planungsrechtlicher Geltungsbereich. Da das Plangebiet nach der Aufhebung jedoch dem im Zusammenhang bebauten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist, gilt die Baumschutzverordnung unverändert fort. Die in der Verordnung festgelegten Schutzbestimmungen für geschützte Bäume bleiben daher auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes uneingeschränkt bestehen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich somit keine Änderungen hinsichtlich des Schutzes des Baumbestandes.

LSG/ND

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmäler. Belange des Schutzgebiets- und Naturdenkmalrechts werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes daher nicht berührt.

5.1.4. Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Belange des Denkmalschutzes sind von der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.1.5. Planfeststellungen

Für den Geltungsbereich bestehen keine planfestgestellten Vorhaben oder sonstigen Fachplanungen, die der Aufhebung des Bebauungsplanes entgegenstehen oder durch diese berührt werden.

5.2. Städtebaulicher Bestand

5.2.1. Vorhandene Flächennutzungen

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt und stellt sich als weitgehend abgeschlossen entwickeltes Wohnquartier mit ergänzenden Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen dar. Neben freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern sind auch verdichtete Wohnformen wie Reihen- und Mehrfamilienhäuser vorhanden. Ergänzt wird die Wohnnutzung durch Gemeinbedarfseinrichtungen, öffentliche Grünflächen sowie einzelne gemischte Nutzungen. Hierzu zählen insbesondere die Einrichtungen der Lebenshilfe sowie die Rupert-Egenberger-Schule, die das Gebiet funktional ergänzen und prägen. Die vorhandene Nutzungsstruktur hat sich über einen langen Zeitraum entwickelt und stellt sich heute als städtebaulich gefestigt dar. Wesentliche Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar. Das Plangebiet bildet einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einer klar erkennbaren Eigenart der näheren Umgebung.
Im Zuge der weiteren Entwicklung des Quartiers besteht Bedarf zur Anpassung und Weiterentwicklung einzelner bestehender Nutzungen. Dies betrifft insbesondere die Erweiterung der Rupert-Egenberger-Schule sowie Umstrukturierungsmaßnahmen im Bereich der Einrichtungen der Lebenshilfe. Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen diese Entwicklungen nur eingeschränkt zu und zeigen, dass der Bebauungsplan den heutigen Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung nicht mehr in allen Bereichen gerecht wird. Die Aufhebung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzung dafür, künftige Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB unter Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung zu beurteilen.
Insgesamt ist das Plangebiet als vollständig entwickelter und erschlossener Siedlungsbereich mit einer gefestigten Nutzungsstruktur zu charakterisieren. Die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes sind weitgehend verwirklicht.

5.2.2. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über das städtische Straßennetz vollständig erschlossen. Die äußere Erschließung erfolgt insbesondere über den Haager Weg, die Brentanostraße sowie die weiteren angrenzenden Erschließungsstraßen. Die innere Erschließung wird durch ein ausgebautes Netz öffentlicher Straßen

sichergestellt. Die verkehrliche Erschließung ist insgesamt als gesichert zu bewerten und entspricht der Funktion eines vollständig entwickelten Wohngebiets. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind hergestellt und straßenrechtlich gewidmet. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen der bestehenden Verkehrserschließung oder der straßenrechtlichen Verhältnisse.

5.2.3. Ortsbild

Das Ortsbild des Plangebietes ist durch eine heterogene, jedoch städtebaulich gewachsene Struktur geprägt. Es finden sich sowohl locker bebaute Bereiche mit Einfamilien- und Doppelhäusern als auch dichter bebaute Quartiere mit zahlreichen Mehrfamilienhäusern, insbesondere in den zentralen Lagen des Gebiets. Die bauliche Vielfalt resultiert aus der schrittweisen Entwicklung des Baugebiets und führt zu einem insgesamt differenzierten Erscheinungsbild, das jedoch durch Grünstrukturen und die Einbindung in das umgebende Siedlungsgefüge gegliedert wird. Trotz der unterschiedlichen Bauformen besteht ein zusammenhängender städtebaulicher Charakter als Wohnquartier. Das Ortsbild ist insgesamt als stabil und abgeschlossen entwickelt zu bewerten. Es fügt sich in die umgebenden Siedlungsbereiche ein und weist keine städtebaulichen Missstände auf. Das vorhandene Ortsbild bildet eine klar erkennbare Eigenart der näheren Umgebung und bietet damit eine ausreichende Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB.

5.2.4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig an die technische Infrastruktur angeschlossen. Die Versorgung mit Strom, Wasser, Telekommunikation sowie die Abwasserentsorgung erfolgen über die bestehenden Netze der zuständigen Versorgungsträger. Die Abwasserentsorgung ist über das städtische Kanalnetz sichergestellt. Niederschlagswasser wird überwiegend über das bestehende Entwässerungssystem abgeführt. Die Müllentsorgung erfolgt durch die zuständigen Entsorgungsträger im Rahmen der regulären Abfallwirtschaft.

5.2.5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Ergänzend bestehen Eigentumsflächen der Stadt Amberg, insbesondere im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen, Grünanlagen sowie Gemeinbedarfsflächen.

5.2.6. Sozialstruktur

Das Plangebiet weist eine gemischte Bevölkerungsstruktur auf, die insbesondere durch Familienhaushalte sowie unterschiedliche Altersgruppen geprägt ist. Ergänzend sind soziale Einrichtungen vorhanden, die zur Versorgung bestimmter Bevölkerungsgruppen beitragen. Insgesamt handelt es sich um ein stabil entwickeltes Wohnquartier mit ausgeprägter sozialer Durchmischung und einer gefestigten Nachbarschaftsstruktur.

5.3. Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet

5.3.1. Gutachten

Für das Plangebiet liegen derzeit keine gesonderten Gutachten vor, die für die Aufhebung des Bebauungsplanes relevant wären. Soweit im Rahmen einzelner Bauvorhaben fachliche Untersuchungen erforderlich werden, sind diese im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

5.3.2. Radverkehrskonzept

Beschlossen am: 05.12.2017
Das Radverkehrskonzept der Stadt Amberg wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt. Im Geltungsbereich sind derzeit keine Maßnahmen des Radverkehrskonzepts vorgesehen. Die bestehende Verkehrserschließung bleibt unverändert. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine Festsetzungen getroffen oder aufgehoben, die die Umsetzung zukünftiger Maßnahmen des Radverkehrskonzepts beeinträchtigen könnten. Die Berücksichtigung und Umsetzung künftiger Maßnahmen des Radverkehrskonzepts bleibt weiterhin möglich.

6. Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz

Wesentliche Inhalte und Grundzüge der Planung und die damit verfolgte städtebauliche Zielsetzung der Planung einschließlich einer Bilanzierung der Flächennutzungen sind im Umweltbericht dargestellt. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

7. Auswirkungen der Aufhebung auf öffentlicher Belange

Nicht betroffene Belange entsprechend der Aufzählung in § 1 Abs. 6 BauGB, werden hier nicht aufführt.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaute Grundstücksfläche

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes entfallen die bislang verbindlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit künftiger Vorhaben richtet sich nach Inkrafttreten der Aufhebung nach § 34 BauGB. Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zudem müssen Erschließung gesichert sein, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Das Plangebiet stellt sich als nahezu vollständig bebauter und im Zusammenhang bebauter Siedlungsbereich dar. Die vorhandene Bebauung mit Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie Gemeinbedarfseinrichtungen bildet künftig den maßgeblichen Beurteilungsrahmen für neue Vorhaben. Durch die Aufhebung werden den Grundstückseigentümern keine bestehenden Baurechte entzogen. Gleichzeitig entstehen keine uneingeschränkten zusätzlichen Baumöglichkeiten, da sich künftige Vorhaben weiterhin an der prägenden Bebauung der näheren Umgebung orientieren müssen.
Gegenüber den bisher sehr eng am Bestand orientierten Festsetzungen eröffnet die Anwendung des § 34 BauGB einen größeren Spielraum für bauliche Anpassungen, Erweiterungen und Modernisierungen. Dadurch kann auf veränderte Nutzungsanforderungen angemessen reagiert werden, ohne dass eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung oder bodenrechtliche Spannungen zu erwarten sind.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und verfügt über eine gewachsene, geordnete Siedlungsstruktur. Künftige Vorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen und müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Darüber hinaus sind die einschlägigen Anforderungen des Bauordnungs-, Immissionsschutz- und sonstigen Fachrechts im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben somit auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes gewahrt.

Ausreichende Belichtung und Belüftung

Nachteilige Auswirkungen auf die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind infolge der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die Zulässigkeit künftiger Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB und orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsstruktur. Darüber hinaus sind die bauordnungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung, im jeweiligen Genehmigungsverfahren einzuhalten. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung bleibt dadurch gewährleistet.

Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Wohnfunktion des Gebiets bleibt durch die Aufhebung des Bebauungsplanes unberührt. Das Plangebiet ist nahezu vollständig als Wohngebiet entwickelt und weist eine gefestigte städtebauliche Struktur auf. Künftige Vorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen und müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Damit bleibt die Wohnnutzung gesichert und die Wohnqualität im Gebiet erhalten. Gleichzeitig wird eine flexiblere Anpassung an zeitgemäße Wohnbedürfnisse innerhalb des Bestands ermöglicht.

Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die sozialen Strukturen im Plangebiet. Das Gebiet ist als gewachsenes Wohnquartier mit einer stabilen und durchmischten Bewohnerstruktur geprägt. Künftige Vorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen und haben sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einzufügen. Dadurch bleibt die bestehende soziale Stabilität des Quartiers erhalten. Gleichzeitig können bauliche Anpassungen und Weiterentwicklungen im Bestand erfolgen, ohne die gewachsenen Nachbarschaftsstrukturen grundsätzlich zu verändern.

Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden die Möglichkeiten zur Eigentumsbildung nicht eingeschränkt. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und durch eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen geprägt, die auch künftig erhalten bleibt. Künftige Vorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen und ermöglichen weiterhin eine angemessene bauliche Entwicklung innerhalb des Bestands. Die Möglichkeit zur Eigentumsbildung bleibt im Rahmen der geltenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben unverändert bestehen.

Anforderungen kostensparenden Bauens

Die Aufhebung des Bebauungsplanes eröffnet gegenüber den bisherigen eng gefassten Festsetzungen einen größeren Spielraum für wirtschaftliche und an den Bestand angepasste bauliche Entwicklungen. Damit können Bau- und Anpassungsmaßnahmen flexibler und in der Regel kosteneffizienter umgesetzt werden. Die Anforderungen des Bauordnungs- und Fachrechts bleiben unberührt.

Bevölkerungsentwicklung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und als Wohnstandort etabliert. Einzelne Baulücken sind noch vorhanden. Zusätzliche Bauflächen werden nicht neu ausgewiesen, sodass sich die Bevölkerungsentwicklung weiterhin im Rahmen des bestehenden Siedlungsbestandes und der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale vollzieht.

Sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung bleiben unberührt. Bestehende Einrichtungen und Nutzungen können im Rahmen der Bestandsentwicklung weitergeführt und angepasst werden. Die gewachsene städtebauliche Struktur bleibt erhalten.

Bildungswesen

Bestehende Einrichtungen des Bildungswesens bleiben von der Aufhebung unberührt. Veränderungen oder Erweiterungen richten sich nach der vorhandenen Siedlungsstruktur und dem geltenden Fachrecht.

Sport

Bestehende Sport- und Freizeitangebote bleiben erhalten. Weiterentwicklungen sind im Rahmen der bestehenden Struktur möglich.

Freizeit und Erholung

Belange der Freizeit und Erholung werden nicht beeinträchtigt. Vorhandene Grün- und Freiflächen bleiben Bestandteil des Siedlungsgefüges.

Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile

Die Aufhebung trägt der Tatsache Rechnung, dass es sich um einen weitgehend entwickelten Siedlungsbereich handelt. Die bestehende Struktur bleibt erhalten und bildet weiterhin den städtebaulichen Rahmen zur Beurteilung im Innenbereich.

Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Ortsbild ist durch die bestehende, weitgehend abgeschlossene Wohnbebauung geprägt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt zu keiner grundlegenden Veränderung der vorhandenen städtebaulichen Struktur. Das Landschaftsbild ist aufgrund der innerörtlichen Lage bereits anthropogen überprägt.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen. Boden. Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und bereits technisch erschlossen. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Aufhebung nicht vorbereitet. Die Schutzgüter sind durch die bestehende Nutzung vorgeprägt. Erhebliche zusätzliche Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter sind auch nach den Erkenntnissen aus dem Umweltbericht nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Gesundheitliche oder umweltbezogene Beeinträchtigungen der Bevölkerung sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten. Die vorhandene Nutzung bleibt bestehen und wird künftig im Rahmen des § 34 BauGB in Zusammenhang mit der BayBO sowie des Fachrechts beurteilt.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht nachteilig beeinflusst. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und durch die bestehende Wohnnutzung sowie die vorhandene Erschließung bereits dauerhaft geprägt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor und begründet keine neuen oder intensiveren Nutzungen.
Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie auf das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bleiben gegenüber dem bestehenden Zustand unverändert. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten werden nicht berührt. Ebenso sind keine nachteiligen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kulturgüter oder sonstige Sachgüter zu erwarten. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen führen könnten, sind infolge der Aufhebung des Bebauungsplanes daher nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Im Plangebiet werden keine Vorhaben vorbereitet, die aufgrund ihrer Art oder ihres Umfangs ein besonderes Gefährdungspotenzial aufweisen oder unter die Regelungen der Störfall-Verordnung fallen. Die bestehende Wohnnutzung bleibt im Wesentlichen erhalten; künftige Vorhaben richten sich nach § 34 BauGB sowie den einschlägigen fachrechtlichen Anforderungen. Belange des Immissionsschutzes werden weiterhin im Rahmen der jeweiligen Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren berücksichtigt. Das Trennungsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG bleibt gewahrt, da durch die Aufhebung keine konfliktträchtigen Nutzungen neu ermöglicht werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt sowie auf den Menschen, Kulturgüter oder sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Ebenso ergeben sich keine nachteiligen Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.
Die Ziele des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sowie des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Da keine neuen Bauflächen ausgewiesen oder grundlegend andere Nutzungen vorbereitet werden, ergeben sich keine Auswirkungen auf die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde.

8. Auswirkungen der Aufhebung auf die Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der Aufhebung treten sämtliche planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans außer Kraft. Soweit keine spezialgesetzlichen Regelungen eingreifen, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben künftig nach § 34 BauGB. Die nachfolgenden Ausführungen erläutern die Auswirkungen des Wegfalls der einzelnen Festsetzungen.

A Festsetzungen durch Planzeichen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

Festsetzung Nr. 1

Allgemeines Wohngebiet
Mischgebiet
Flächen für den Gemeinbedarf
Baufläche mit sozialer Zweckbestimmung

100 m² Geschoßfläche als Höchstmaß
E+I (II, III, IV, V, VI, VII) Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
Flachdächer und flachgeneigte Sattel-, Walm- oder Pultdächer (0-8°)
E+ DG Erdgeschoss, Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich
E+1+D max. zwei Vollgeschosse, Dachausbau möglich
E+1+DG max. zwei Vollgeschosse und Dachgeschoß als Vollgeschoss möglich

Auswirkungen

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Bauflächen mit sozialer Zweckbestimmung) sowie zum Maß der baulichen Nutzung (u. a. Geschossfläche als Höchstmaß, Zahl der Vollgeschosse und zulässige Dachformen) treten außer Kraft. Die planungsrechtliche Zulässigkeit künftiger Vorhaben beurteilt sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Aufgrund der vorhandenen, weitgehend abgeschlossenen Bebauungsstruktur sind nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung nicht zu erwarten.

8.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Festsetzung

Festsetzung Nr. 2

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 flachgeneigtes Sattel- Walm- oder Pultdach (0-8°)

Auswirkungen

Die Festsetzungen zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Stellung baulicher Anlagen entfallen. Künftige Vorhaben haben sich hinsichtlich Bauweise, Baukörperstellung und überbaubarer Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB einzufügen. Die vorhandene Siedlungsstruktur bietet hierfür einen ausreichenden städtebaulichen Rahmen, sodass nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

8.3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Festsetzung

Festsetzung Nr. 3

Fläche für Einzelgaragen; Stellplätze und Carports zulässig
Fläche für Gemeinschaftsgaragen
Fläche für Tiefgaragen
Fläche für Stellplätze vorhanden, geplant
Stellplatzzufahrten

Auswirkungen

Die planungsrechtliche Steuerung der Lage von Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsgaragen sowie der Stellplatzzufahrten entfällt. Die Herstellung notwendiger Stellplätze richtet sich künftig nach den einschlägigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften sowie der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg. Die bestehenden Erschließungs- und Nutzungsverhältnisse bleiben hiervon unberührt.

8.4. Verkehrsflächen

Festsetzung

Festsetzung Nr. 4

öffentliche Verkehrsfläche
Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche
Verkehrsberuhigter Bereich
Fahrverkehr
Gehweg
Parkplatz
Feuerwehrzufahrt

Auswirkungen

Die Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Verkehrsberuhigungsbereiche, Gehwege, Parkplätze und Feuerwehrzufahrten treten außer Kraft. Da sämtliche Verkehrsflächen

hergestellt und straßenrechtlich gewidmet sind, ergeben sich hieraus keine Auswirkungen auf die Erschließung oder die verkehrliche Funktion des Plangebiets.

8.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Festsetzung

Festsetzung Nr. 5

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Auswirkungen

Die planungsrechtliche Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entfällt. Bestehende Rechte bleiben hiervon unberührt und werden weiterhin durch privatrechtliche Vereinbarungen oder fachrechtliche Regelungen gesichert. Auswirkungen auf die Erschließung oder die technische Infrastruktur sind nicht zu erwarten.

8.6. Grünflächen

Festsetzung

Festsetzung Nr. 6

öffentliche Grünfläche
Spielplatz
Bolzplatz

Auswirkungen

Die Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen sowie zu Spiel- und Bolzplätzen treten außer Kraft. Die vorhandenen Grün- und Freiflächen bleiben in ihrer tatsächlichen Nutzung bestehen. Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge oder die Erholungsfunktion des Gebiets sind nicht zu erwarten.

8.7. Grünordnung und Vegetationsstrukturen

Festsetzung

Festsetzung Nr. 7

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

Auswirkungen

Die planungsrechtlichen Erhaltungs- und Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und Hecken gelten künftig nicht mehr. Der Schutz geschützter Gehölze richtet sich weiterhin nach den naturschutzrechtlichen

Vorschriften sowie der Baumschutzverordnung der Stadt Amberg. Gesetzlich geschützte Biotope bleiben unabhängig von der Aufhebung des Bebauungsplans geschützt.

8.8. Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungen

Festsetzung

Festsetzung Nr. 8

Abfall / Container
Trafostation
Gasreglerstation
35-KV-Leitung mit Schutzstreifen
Ringwasserleitung mit Schutzstreifen

Auswirkungen

Die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für Versorgungsanlagen sowie der Leitungs- und Schutzstreifen entfällt. Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets bleibt durch die vorhandenen Anlagen sowie die fachrechtlichen Vorgaben und Rechte der Versorgungsträger gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Versorgungssicherheit sind nicht zu erwarten.

8.9. Geltungsbereich und Nutzungsabgrenzungen

Festsetzung

Festsetzung Nr. 9

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Auswirkungen

Mit Inkrafttreten der Aufhebung entfällt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich der festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt künftig auf Grundlage des § 34 BauGB. Aufgrund der gefestigten Nutzungsstruktur ergeben sich hieraus keine nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung.

B Festsetzungen durch Text

Planungsrecht

8.10. Nutzungen

Festsetzung

Festsetzung Nr. 1.1

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise erlaubt.

Auswirkungen

Die Beschränkung der im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO entfällt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit künftiger Nutzungen richtet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Da die nähere Umgebung der vorhandenen Bebauung einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO entspricht, beurteilt sich die Zulässigkeit von Nutzungen nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit den Regelungen der Baunutzungsverordnung.

Es gelten fortan die gesetzlichen Regelungen für das faktische Allgemeine Wohngebiet. Demnach sind die Wohnnutzung sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Betriebe allgemein zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO), während die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (z. B. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nur im Wege der Ausnahme zugelassen werden können. Aufgrund der gefestigten Gebietsstruktur und des über § 34 Abs. 2 BauGB kraft Gesetzes greifenden Gebietswahrungsanspruchs sind wesentliche Änderungen des Gebietscharakters nicht zu erwarten.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 1.2

Im Mischgebiet (MI) sind nur Einrichtungen gemäß § 6 Abs. 1 und Abs 2 Nrn. 1 - 5 BauNVO zulässig.

Auswirkungen

Die Einschränkung der im Mischgebiet zulässigen Nutzungen tritt außer Kraft. Künftige Vorhaben sind nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung zu beurteilen. Die vorhandene Nutzungsstruktur gewährleistet weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 1.3

Auf der Parzelle 105 (FIStNr. 1483/24) ist nur eine für die Versorgung des Gebietes dienende Nutzung zulässig.

Auswirkungen

Die grundstücksbezogene Beschränkung auf eine ausschließlich der Gebietsversorgung dienende Nutzung entfällt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit künftiger Vorhaben beurteilt sich künftig nach § 34 BauGB. Aufgrund der Einbindung des Grundstücks in die bestehende, faktisch einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) entsprechende Nutzungsstruktur bleibt eine am Umfeld orientierte Entwicklung gewährleistet. Künftige Vorhaben müssen sich somit nach Art und Maß der baulichen Nutzung in diese Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der bestehende Lebensmittelmarkt wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans in seinem Bestand nicht berührt.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 1.4

Garagen und Stellplätze sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Eigenbedarf erlaubt.

Auswirkungen

Die Beschränkung von Garagen und Stellplätzen auf den durch die zulässige Nutzung verursachten Eigenbedarf entfällt. Die Anforderungen an notwendige Stellplätze ergeben sich künftig aus der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg sowie den bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung sind nicht zu erwarten. Im vorliegenden faktischen WA gilt diese Regelung durch die BayBo weiterhin.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 1.5

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und größere Nebenanlagen unzulässig. Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können jedoch im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde errichtet werden.

Auswirkungen

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und größeren Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen treten außer Kraft. Die planungsrechtliche Zulässigkeit entsprechender Anlagen richtet sich künftig nach § 34 BauGB sowie den bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur sind wesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild oder die städtebauliche Ordnung nicht zu erwarten. Die Öffnung bildet hier einen verwaltungstechnischen Minderaufwand.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 1.6

Untergeordnete Nebenanlagen und Kleingewächshäuser bis 12 m² Grundfläche, Kinderspielgeräte sowie Pergolen sind bei Beachtung der Vorschriften der BayBO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

Auswirkungen

Die ausdrückliche Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen und Kleingewächshäuser außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entfällt. Künftig richtet sich die Zulässigkeit dieser Anlagen nach den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Diese untergeordnete Nebenanlagen dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen somit nicht mehr pauschal erleichtert errichtet werden. Stattdessen greifen die strengeren, allgemeinen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung sind nicht zu erwarten.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 1 7

Hauptgebäude und Garagen innerhalb des Schutzstreifens der 35-kV-Leitungen müssen die Schutzabstände nach VDE einhalten. Die Baumaßnahmen sind [mit der OBAG (heutige Bayernwerk Netz GmbH)] *abzuklären.*

Auswirkungen

Die Festsetzung zu den Schutzabständen im Bereich der 35-kV-Leitung tritt außer Kraft. Die erforderlichen Schutzabstände sowie die Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetreiber ergeben sich weiterhin aus den fachrechtlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken. Auswirkungen auf die Versorgungssicherheit sind nicht zu erwarten.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 1 8

Wintergärten und Glasvorbauten dürfen im Einvernehmen mit der Baubehörde die Baugrenzen überschreiten.

Auswirkungen

Die besondere Regelung zum Überschreiten der Baugrenzen durch Wintergärten und Glasvorbauten entfällt. Da künftig keine Baugrenzen mehr festgesetzt sind, beurteilt sich die Zulässigkeit entsprechender Vorhaben nach § 34 BauGB sowie den bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Dies öffnet die Möglichkeiten für die Eigentümer. Nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung sind nicht zu erwarten.

8.11. Bauweisen, Baugrenzen

Festsetzung

Festsetzung Nr. 2 1

Innerhalb des Geltungsbereiches ist sowohl offene Bauweise als auch halbgeschlossene und geschlossene Bauweise festgesetzt.

Auswirkungen

Die Festsetzungen zur offenen, halbgeschlossenen und geschlossenen Bauweise treten außer Kraft. Ob sich ein Vorhaben hinsichtlich seiner Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist künftig im Einzelfall nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aus Sicht der Behörde ist dieser Schritt städtebaulich sachgerecht und zielführend, da hierdurch eine feingliedrige, an der tatsächlichen Bestandsbebauung orientierte Nachverdichtung ermöglicht und ein starr vorgegebener, nicht mehr zeitgemäßer Planungsrahmen abgelöst wird.

Gleichzeitig sind mit dem Wegfall dieser Regelung konkrete städtebauliche Auswirkungen zu dokumentieren. Durch den Entfall der Festsetzung, die wahlweise eine offene, halbgeschlossene oder

geschlossene Bauweise erlaubte, verliert der Planbereich seine abstrakte planerische Variabilität, wodurch die bestehende städtebauliche Struktur im Wesentlichen eingefroren wird. Künftige Bauvorhaben müssen sich hinsichtlich der Stellung des Gebäudes und eines etwaigen Grenzanbaus strikt in die historisch gewonnene Eigenart der näheren Umgebung einfügen, was einen abrupten Wechsel der Bauweise (z.B. die Errichtung einer geschlossenen Reihenhauszeile in einer durch freistehende Einzelhäuser geprägten Umgebung) im Regelfall ausschließt. Die bauordnungsrechtliche Pflicht zur Einhaltung von Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) richtet sich mangels planerischer Steuerung folglich rein nach den tatsächlich vorgegebenen Strukturen der Nachbarbebauung. In der Gesamtbetrachtung führt der Wegfall der Festsetzung zu einer Stärkung des Milieuschutzes und verhindert städtebauliche Ausreißer, da sich jedes neue Projekt harmonisch an den Bestand anpassen muss. Für die Bauaufsichtsbehörde erhöht sich dadurch zwar der Prüfungsaufwand im Rahmen der Einzelfallsteuerung, die städtebauliche Entwicklung kann so jedoch wesentlich verträglicher und flexibler an der realen Umgebung ausgerichtet werden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin gewährleistet.

Bauordnungsrecht

8.12. Abstandsflächen

Festsetzung

Festsetzung Nr. 3 1

Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten. Dies gilt für Neu- und Anbauten.

Auswirkungen

Die Festsetzung zur Einhaltung der Abstandsflächen tritt außer Kraft. Die erforderlichen Abstandsflächen richten sich weiterhin unmittelbar nach den Vorschriften der nun jeweils aktuellen Bayerischen Bauordnung. Auswirkungen auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung sind hierdurch nicht zu erwarten, auch wenn sich das Abstandsflächenrecht ändert. Die BayBo sichert die nachbarschaftlichen Belange sowie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

8.13. Baugestaltung allgemein

Festsetzung

Festsetzung Nr. 4 1

Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude sind den Planzeichenschablonen zu entnehmen.

Auswirkungen

Die Vorgaben zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen entfallen. Die Gestaltung der Dächer wird künftig nicht mehr durch den Bebauungsplan gesteuert. Aufgrund der vorhandenen prägenden Bebauungsstruktur sind wesentliche nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild nicht zu erwarten.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 4 2

Begrünungen der Dächer sind erwünscht.

Auswirkungen

Die Empfehlung zur Begrünung von Dächern entfällt. Dachbegrünungen bleiben weiterhin zulässig und sind im Sinne einer klimaangepassten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung grundsätzlich erwünscht. Städtebauliche Auswirkungen ergeben sich hieraus nicht, da es sich lediglich um eine Empfehlung gehandelt hat.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 4 3

Außenwände sind zu verputzen oder in Holzschalung auszuführen.

Auswirkungen

Die gestalterischen Vorgaben zur Ausführung der Außenwände treten außer Kraft. Die Fassadengestaltung wird künftig nicht mehr durch den Bebauungsplan geregelt. Festsetzungen dieser Art werden inaktuellen Bebauungsplänen kaum getroffen, die gestalterische Freiheit nimmt für die Eigentümer zu. Wesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind aufgrund des Bestands nicht oder nur langfristig zu erwarten.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 4 4

Balkonbrüstungen sind zu verputzen oder in Holz/Stahl/Glas auszuführen

Auswirkungen

Die Vorgaben zur Gestaltung der Balkonbrüstungen entfallen. Eine planungsrechtliche Steuerung der Ausführung erfolgt künftig nicht mehr. Festsetzungen dieser Art werden inaktuellen Bebauungsplänen kaum getroffen, die gestalterische Freiheit nimmt für die Eigentümer zu. Wesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind aufgrund des Bestands nicht oder nur langfristig zu erwarten.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 4 5

Wintergärten dürfen nicht mehr als die Hälfte der entsprechenden Außenwände einnehmen.

Auswirkungen

Die Begrenzung der Größe von Wintergärten tritt außer Kraft. Die Zulässigkeit entsprechender Vorhaben richtet sich künftig nach den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Künftige Wintergartenanbauten im Rahmen des Einfügegebots nach § 34 BauGB nun vermehrt nach ihrer optischen Massenwirkung und dem Grad der Grundstücksüberbauung zu beurteilen sind. Zudem verlagert sich der Fokus bei großflächigen Fassadenveränderungen verstärkt auf das Bauordnungsrecht, da die Einhaltung der abstandsflächenrechtlichen Vorgaben nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie das Rücksichtnahmegebot gegenüber angrenzenden Nachbargrundstücken (insbesondere bezüglich eventueller Einblicksmöglichkeiten oder Lichtentzug) im Rahmen der Einzelfallprüfung gewahrt bleiben müssen. Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung sind nicht zu erwarten.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 4 6

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen im WA 1m² Ansichtsfläche, im MI 4m² nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Wechsellicht sind nicht erlaubt.

Auswirkungen

Die besonderen Regelungen zu Werbeanlagen entfallen. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen beurteilt sich künftig nach den allgemeinen öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie den gegebenenfalls einschlägigen kommunalen Satzungen. Wesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten, da es sich um ein faktisches Wohngebiet handelt. Hier sind gemäß § 4 BauNVO gewerbliche Werbeanlagen ohnehin nur dann zulässig sind, wenn sie als nicht störender Gewerbebetrieb der Gebietsversorgung dienen oder an der Stätte der Leistung (z. B. Praxisschilder, Kanzleien, kleine Handwerksbetriebe) angebracht sind. Übergreifende Fremdwerbung (wie große Plakatwände für gebietsfremde Produkte) bleibt damit im reinen Wohngebiet bauplanungsrechtlich grundsätzlich unzulässig.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 4 7

Die Gebäude sind in das natürliche Gelände einzubinden Die Höhenlage ist einvernehmlich mit der Genehmigungsbehörde festzulegen.

Auffüllungen, Abgrabungen und der Geländeverlauf sind mit den Anschlüssen an Nachbargrundstücke in den Plänen darzustellen (vorhandenes und geplantes Gelände)

Auswirkungen

Die Vorgaben zur Einbindung der Gebäude in das natürliche Gelände sowie zur Darstellung von Geländeveränderungen treten außer Kraft. Die Beurteilung entsprechender Maßnahmen erfolgt künftig nach den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften, bei denen das „natürliche

Gelände“ ausschlaggebend ist. Nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung sind durch die hohe Bestandsdichte und das vorhandene Gelände nicht zu erwarten.

8.14. Baugestaltung für Flachdachbauten Sattel-, Walm- oder Pultdachbauten (Nutzungsschablone A-H)

Festsetzung

Festsetzung Nr. 5 1

Dachneigung 0° -8°

Auswirkungen

Die Festsetzung zur zulässigen Dachneigung entfällt. Die Dachgestaltung wird künftig nicht mehr durch den Bebauungsplan vorgegeben. Wesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur nicht oder nur langfristig zu erwarten.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 5 2

Dachüberstände bei Flachdächern max. 0,20 m. bei flachgeneigten Sattel,- Walm- oder Pultdächern max. 0,80 m ohne Dachrinne

Auswirkungen

Die Vorgaben zu den zulässigen Dachüberständen treten außer Kraft. Eine einheitliche Gestaltung der Dachausbildung wird künftig nicht mehr planungsrechtlich sichergestellt. Wesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur nicht oder nur langfristig zu erwarten.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 5 3

Garagendächer sind als Flachdach oder entsprechend den Hauptgebäuden auszubilden.

Auswirkungen

Die Regelungen zur Gestaltung von Garagendächern entfallen. Die Ausführung der Dächer richtet sich künftig nach den allgemeinen öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Dies öffnet die Gestaltungsfreiheit für die Eigentümer. Nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung sind daher nicht zu erwarten.

8.15. Baugestaltung für Steildächer (Nutzungsschablone I-S)

Festsetzung

Festsetzung Nr. 6 1

Freistehende Garagen mit Satteldächern 28° – 35° Dachneigung; bei Anbau an das Hauptgebäude kann das Dach der Dachneigung des Hauptgebäudes angepasst werden. Ausnahmsweise sind bei Hauptgebäuden mit Satteldach für angebaute Garagen auch Pultdächer möglich.

Auswirkungen

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung von Garagen treten außer Kraft. Eine einheitliche Gestaltung wird künftig nicht mehr durch den Bebauungsplan vorgegeben. Wesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur nicht zu erwarten.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 6 2

Als Dachdeckung sind unglasierte Pfannen oder Biberschwänze im Farbton roter Tonziegel festgesetzt; für Dachgauben kann die Eindeckung auch mit Kupfer oder Titanzinkblech vorgenommen werden.

Auswirkungen

Die Vorgaben zu Material und Farbgebung der Dacheindeckung entfallen. Die Gestaltung der Dachflächen wird künftig nicht mehr planungsrechtlich gesteuert. Langfristig wird sich die Dachlandschaft in der Farbgebung verändern, dies ist jedoch durch das Vorantreiben der Energieversorgung mit Photovoltaikanlagen ohnehin der Fall. Wesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur nicht oder nur langfristig zu erwarten.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 6 3

Dachüberstand am Giebel max 0,30 m, an der Traufe max. 0,50 m (ohne Dachrinne); beim Walmdach ist ein Dachüberstand von max. 0,50 m (einschl. Dachrinne) zulässig.

Auswirkungen

Die Begrenzung der Dachüberstände tritt außer Kraft. Die Ausgestaltung der Dächer richtet sich künftig nach den allgemeinen öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Wesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 6 4

Dachgauben dürfen nur auf Gebäuden mit mehr als 32° Dachneigung errichtet werden. Die Gaubenbreite darf insgesamt 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten Auf Walmdächern der Parzellen 221-226 sind Dachgauben unzulässig.

Auswirkungen

Die Vorgaben zur Zulässigkeit und Größe von Dachgauben entfallen. Die Beurteilung entsprechender Vorhaben erfolgt künftig nach den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Dies eröffnet den Eigentümern weitere Entwicklungsmöglichkeiten. Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Wirkung der Dachlandschaft sind aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur nicht zu erwarten.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 6 5

In der Dachfläche liegende Balkone sind nicht erlaubt.

Auswirkungen

Das Verbot von in der Dachfläche liegenden Balkonen tritt außer Kraft. Die Zulässigkeit entsprechender Vorhaben richtet sich künftig nach den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Es werden moderne Wohnungszuschnitte und die Nutzung der Dachstühle dadurch ermöglicht. Durch die Struktur und die verschiedenen Baustile mit unterschiedlicher Dachform sind wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Wirkung sind nicht zu erwarten.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 6 6

Kniestöcke dürfen max. 75 cm hoch sein (gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Sparrenunterkante mit der Außenkante Wand). Bei den Parzellen 190 192 ist kein Kniestock erlaubt.

Auswirkungen

Die Begrenzung der Kniestockhöhe entfällt. Vorgaben zur Ausbildung von Kniestöcken bestehen künftig nicht mehr. Dies ermöglicht ggf. eine verträgliche Nachverdichtung in Form von Dachbodenausbauten. Prägende nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild sind aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur nicht zu erwarten.

Grünordnung

8.16. Freiflächen

Festsetzung

Festsetzung Nr. 7 1

Bei Einfriedungen sind Holzzäune mit senkrechten Hanicheln (Latten) zu verwenden. Außerhalb des öffentlichen Straßenraumes können auch Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung verwendet werden.

Im Kreuzungs- und Einmündungsbereich von Straßen darf die max. Zaunhöhe 1 m. ansonsten 1,30 m betragen. Zaunsockel sind unzulässig.

Bei Blockbauten (Geschoßwohnungsbauten) ist keine Einfriedung zulässig

Auswirkungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen sowie zu deren zulässiger Höhe treten außer Kraft. Die Zulässigkeit von Einfriedungen richtet sich künftig nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Dies ist eine wesentliche Aufweitung der Gestaltungsmöglichkeiten für die Eigentümer. Das Straßenbild wird sich dadurch in Zukunft verändern, durch die Straßenbreiten und die gute Durchwegung sind jedoch keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild und den Aufenthaltscharakter im Quartier nicht zu erwarten.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 7.2

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind versickerungsfähig herzustellen, z. B. mit Rasenpflaster, Plattenstreifen in einer wassergebundenen Decke oder mit wassergebundener Decke. Ausgenommen sind Hauszugänge bis max. 1,50 m Breite, Terrassenflächen bis max. 20 m². Garagenzufahrten bis zu einer Länge von 8 m.

Auswirkungen

Die Festsetzung zur versickerungsfähigen Herstellung befestigter Flächen entfällt. Die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung richten sich künftig nach dem Wasserrecht. Die BayBO regelt zusätzlich die Versiegelungsquote und den Umgang mit den Freiflächen (Nicht überbaute Flächen von bebauten Grundstücken müssen wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt sowie begrünt oder bepflanzt werden.) Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung sowie zur ortsnahen Rückhaltung von Niederschlagswasser bleiben im Sinne einer klimaangepassten Stadtentwicklung weiterhin grundsätzlich wünschenswert.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 7.3

Zur raumwirksamen und rahmenden Begrünung des Baugebietes sollen vorwiegend heimische und standortgerechte Gehölzarten verwendet werden.

Der Nadelgehölzanteil im Bereich der öffentlichen Grünflächen und Freiflächen bei Blockbauten soll 10 % nicht überschreiten.

Auswirkungen

Die Empfehlung zur Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölzarten sowie zur Begrenzung des Nadelgehölzanteils entfällt. Eine verbindliche Steuerung der Bepflanzung erfolgt künftig nicht mehr. Die vorhandenen Grünstrukturen bleiben hiervon zunächst unberührt; gerade jedoch der Klimawandel wird ohnehin zu anderweitigen Bepflanzungen führen. Der Leitfaden zur Bepflanzung der Stadt Amberg kann auch hier angewendet werden. Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Grünstrukturen und somit das Ortsbild oder die städtebauliche Entwicklung sind aufgrund der weitgehend abgeschlossenen Gebietsentwicklung nicht zu erwarten.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 7 4

Die gekennzeichnete zu erhaltende und zu pflanzende Vegetation ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

Bei Baumaßnahmen ist die vorhandene Vegetation (gemäß DIN 18920) vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Wurzelbereiche der zu erhaltenden Vegetation dürfen nicht durch ständiges Begehen, Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen belastet werden. Betroffen ist besonders die Hecke an der Nordgrenze des Geltungsbereichs (Biotop Nr. 113/6) und der Einzelbaum auf FlStNr 1480/6 (nordwestlich des Wendehammers der Von-Platen-Straße)

Für den Fall der Bestandsminderung sind artgleiche Ersatzpflanzungen zu leisten.

Auswirkungen

Die planungsrechtlichen Erhaltungs- und Pflanzgebote entfallen. Der Schutz bestehender Gehölze richtet sich künftig nach der Baumschutzverordnung, dem Naturschutzrecht und den anerkannten Regeln der Technik. Der Erhalt und die Ergänzung von Vegetationsstrukturen bleiben im Sinne einer durchgrünten Siedlungsentwicklung grundsätzlich wünschenswert.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 7 5

Wegen der Flächenversiegelung durch Überbauung sollen Oberflächen- und Dachwasser nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert werden. Regenwasseranlagen werden empfohlen. Sickeranlagen sind so zu errichten, dass Dritte nicht beeinträchtigt werden. Sickerschächte dürfen nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser aus gewerblichen Bereichen ist, wegen nicht auszuschließender Verunreinigungen, das Wasserwirtschaftsamt zu beteiligen (wasserrechtl. Genehmigung). Die Verordnung über die Genehmigungspflicht für das Einleiten wasser- gefährdender Stoffe in

Sammelkanalisationen und die städtische Entwässerungsanlage sind zu beachten. Für die Einleitung in den Untergrund wird von der städtischen Entwässerungssatzung Befreiung erteilt.

Auswirkungen

Die Vorgaben zur Versickerung von Oberflächen- und Dachwasser sowie die Empfehlung zur Nutzung von Regenwasser entfallen. Die Niederschlagswasserbeseitigung richtet sich künftig nach den wasserrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Amberg. Eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebiets bleibt gewährleistet.

Festsetzung

Festsetzung Nr. 7 6

Bei Grundstücken, die mit mindestens dreigeschoßigen Wohnhäusern bebaut sind, ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen.

Auswirkungen

Die Verpflichtung zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans für Bauvorhaben mit mindestens dreigeschossigen Wohngebäuden entfällt. Die Beurteilung der Freiflächengestaltung erfolgt künftig im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nach den allgemeinen öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Bei Mehrfamilienhäusern (z.B. ab einer bestimmten Anzahl von Wohneinheiten), gewerblichen Objekten oder Projekten im denkmalgeschützten Innenstadt- und Sanierungsbereich fordert die Stadt Amberg auch im Baugenehmigungsverfahren regelmäßig einen dezidierten Freiflächengestaltungsplan, um die Einhaltung der Stellplatz- und Gestaltungsordnungen sicherzustellen. Nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung sind daher nicht zu erwarten.

Ungeachtet des Entfalls der grünordnerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zur Durchgrünung, zur Klimaanpassung sowie zur Reduzierung der Versiegelung im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung weiterhin als städtebaulich wünschenswert angesehen.

8.17. Sonstiges

Festsetzung

Festsetzung Nr. 8

Die Ringwasserleitung mit beidseitigem Schutzstreifen von je 6,00 m zur Rohrachse ist von tiefwurzelnder Bepflanzung und Überbauung freizuhalten.

In Absprache mit den Stadtwerken können flacherwurzelnde Bäume bis auf einen Abstand von 2,50 m zur Rohrachse gepflanzt werden. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen ist zu beachten.

Wenn Arbeiten im Bereich der Leitungstrasse durchgeführt werden müssen, kann für Schäden an Grundstück und Bewuchs kein Schadensanspruch geltend gemacht werden.

Im Bereich der Parzellen 136, 106 und 167 wird ein Eigentümerweg festgesetzt.

Auswirkungen

Die planungsrechtliche Sicherung der Ringwasserleitung einschließlich der Schutzstreifen sowie des festgesetzten Eigentümerwegs entfällt. Die technische Ver- und Entsorgung bleibt durch die bestehenden Anlagen sowie die fachrechtlichen Vorgaben und privatrechtlichen Sicherungen der Versorgungsträger gewährleistet. Die Regelungen zur Bepflanzung in diesen Bereichen geben die Energieversorger und technische Regelwerke vor. Auswirkungen auf die Erschließung oder die Versorgung des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

9. Auswirkungen und Maßnahmen

9.1. Städtebau

9.1.1. Bauliche Entwicklung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt dazu, dass die planungsrechtliche Beurteilung zukünftiger Vorhaben im Geltungsbereich künftig nach § 34 BauGB erfolgt. Aufgrund der vorhandenen, weitgehend abgeschlossenen Bebauungsstruktur bleibt die städtebauliche Ordnung gewahrt. Die vorhandene Siedlungsstruktur bildet einen hinreichend klaren Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist daher weiterhin sichergestellt.

9.1.2. Wirtschaftliche Entwicklung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine neuen Bauflächen geschaffen und keine zusätzlichen wirtschaftlich nutzbaren Flächenpotenziale im Außenbereich eröffnet. Die wirtschaftliche Entwicklung beschränkt sich auf die Nutzung und Weiterentwicklung bereits erschlossener und bebauter Flächen. Positive Impulse ergeben sich insbesondere durch die erleichterte Umsetzung von Anpassungs- und Erweiterungsvorhaben im Bestand.

9.1.3. Sozialstruktur

Die bestehende Sozialstruktur des Gebiets bleibt durch die Aufhebung des Bebauungsplanes unberührt. Die vorhandenen Wohnnutzungen sowie die Gemeinbedarfseinrichtungen prägen weiterhin den Charakter des Quartiers. Durch die erleichterte planungsrechtliche Zulässigkeit von Anpassungen und Erweiterungen im Bestand können bestehende soziale Einrichtungen bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

9.2. Verkehrsanlagen

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind hergestellt und gewidmet. Änderungen an der Verkehrserschließung ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht. Die planungsrechtliche Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben erfolgt künftig unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungssituation und der Anforderungen des § 34 BauGB.

9.3. Anlagen für die Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die bestehenden technischen Infrastrukturen sichergestellt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die bestehenden Anlagen der Wasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung sowie der Abwasserentsorgung. Die Belange der Versorgungsträger werden weiterhin durch Fachrecht und bestehende Rechte gesichert.

9.4. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte, die durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen könnten, sind nicht erkennbar. Das Gebiet ist bereits überwiegend als Wohngebiet mit ergänzenden Gemeinbedarfs- und Mischstrukturen entwickelt. Im Rahmen zukünftiger Genehmigungsverfahren sind die Anforderungen des Immissionsschutzrechts sowie das Rücksichtnahmegebot nach § 34 BauGB zu beachten. Eine Verschlechterung der immissionsschutzrechtlichen Situation ist nicht zu erwarten.

9.5. Altlastenflächen

Im Geltungsbereich sind derzeit keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Sollten im Rahmen künftiger Bauvorhaben Hinweise auf Bodenverunreinigungen auftreten, sind die zuständigen Fachbehörden einzubeziehen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen Erkenntnisse oder Änderungen hinsichtlich möglicher Altlasten.

9.6. Grünordnung, Ausgleichsflächen für Boden, Natur und Landschaft

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entfallen die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen. Das Gebiet ist jedoch bereits weitgehend bebaut und strukturell abgeschlossen. Bestehende Grün- und Gehölzstrukturen bleiben zunächst erhalten. Der Schutz erfolgt künftig über die Baumschutzverordnung sowie das Naturschutzrecht. Eine wesentliche Veränderung der ökologischen Gesamtsituation ist nicht zu erwarten.

Ein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Ausgleich ist im Rahmen der Aufhebung nicht erforderlich, da keine neuen Baurechte im Außenbereich geschaffen werden und keine erstmalige Eingriffsregelung im Sinne des § 1a BauGB ausgelöst wird.

9.7. Gewässer, Wasserwirtschaft

Belange der Wasserwirtschaft werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht negativ berührt. Die Entwässerung des Gebiets erfolgt weiterhin über die bestehenden öffentlichen Anlagen. Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung sind im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben nach Wasserrecht und Entwässerungssatzung zu beachten. Eine Verschlechterung der wasserwirtschaftlichen Situation ist nicht zu erwarten.

9.8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt. Im Geltungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Bodenfunde auftreten, sind die einschlägigen Bestimmungen des Denkmalschutzrechts zu beachten.

9.9. Städtischer Finanzhaushalt, städtebaulicher Vertrag, Durchführungsvertrag

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Amberg keine unmittelbaren zusätzlichen Kosten. Verpflichtungen aus städtebaulichen oder Durchführungsverträgen bestehen im Plangebiet nicht. Finanzielle Auswirkungen ergeben sich allenfalls indirekt durch eine vereinfachte planungsrechtliche Bearbeitung zukünftiger Bauvorhaben.

9.10. Grunderwerb, bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zusammenhang mit der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Eigentumsverhältnisse bleiben unberührt. Ein Bedarf für weitere städtebauliche oder bodenordnende Maßnahmen besteht derzeit nicht.

10. Alternative

Als Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplanes käme eine Änderung oder eine Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplanes in Betracht. Aufgrund der weitgehend abgeschlossenen städtebaulichen Entwicklung sowie der Vielzahl zu berücksichtigender Änderungsanforderungen würde eine solche Änderung jedoch keinen wesentlichen Vorteil gegenüber der Aufhebung bieten.

Die Aufhebung ermöglicht eine einheitliche und an die tatsächlichen Verhältnisse angepasste planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Die Beibehaltung des Bebauungsplanes würde hingegen weiterhin zu Auslegungsschwierigkeiten und Konflikten bei der Anwendung der Festsetzungen führen und den aktuellen städtebaulichen Entwicklungszielen nicht mehr entsprechen.