



PROJEKT: **3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG AMBERG 10 C MARTINSHÖHE**
Untersuchung der Varianten

PLAN: Bebauungsplan

DATUM: 17.11.2014

MASSSTAB: 1:500

GEZEICHNET: KI

PLAN-NR.: -



STADT AMBERG

REFERAT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUEN
STADTENTWICKLUNGSAMT
STEINHOFASSE 2
92224 AMBERG

A Festsetzungen AM 10C 3. Änderung

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Gemeinbedarfsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 5 u. Abs. 6 BauGB, §§ 1, 4, 16, 18, 19 BauNVO)

E+1

2.1 maximal zwei Vollgeschosse zulässig

PD <6°

2.2 Pultdach, Dachneigung <6°



2.3 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

GRZ

2.4 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

GFZ

2.5 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

II

2.6 Maximal zulässige Vollgeschosse
Vollgeschosse gemäß Art. 2 Abs. 5 der BayBO i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S.270)

FOK

2.7 Die Fußbodenoberkante für das Flurstück 1470/35 wird bei 408.30 ü NN festgelegt

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)



3.1 Nur Hausgruppen zulässig

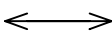


3.2 Baugrenze

4. Baugestaltung, Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

4.1 Zulässig sind für Hauptgebäude Pultdächer von maximal 6°. Dacheindeckungen sind mit als beschichtete Blecheindeckung, Ziegeleindeckung oder als Dacheingrünung auszuführen. Die Farbgebung der Blech- / Ziegeleindeckung ist nur in grautönen zulässig. Die Nebengebäude sind als Flach- oder Pultdach mit einer Neigung von max. 6° auszuführen und zu begrünen

4.2 Ein Kniestock ist unzulässig.



4.3 Firstrichtung von Wohngebäuden
Untergeordnete Anbauten mit anderer Firstrichtung sind nicht zulässig. Die Firste der Anbauten müssen mindestens 0,5 m niedriger als die Firste der Hauptbaukörper sein. Grundlage bildet der Systemschnitt.

4.4 Dachüberstände bei Pultdächern am Ortgang max. 0,25 m, an der Traufe max. 0,5 m

4.5 Dacheinschnitte, wie Dachloggien und Dachbalkone sind unzulässig.

4.6 Dachgauben sind unzulässig.

4.7 Fassadenflächen sind geputzt und / oder in Holzverschalung auszuführen. Kunststoffbekleidungen oder Platten sind unzulässig.

- 4.8 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen, sind auf den Dächern grundsätzlich zulässig.
- 4.9 Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenbeschilderung bis zu einer Größe von 0,3 m² unterhalb der Traufe zulässig.
- 4.10 Einfriedungen sind ausschließlich als senkrecht strukturierte Holz- oder Metallzäune oder als Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung zulässig (Zaunhöhe maximal 1,20 m, Sockelhöhe maximal 0,25 m).
- 4.11 Die Wandhöhe wird auf max. 6m, die Giebelhöhe auf max. 7.5m über FOK festgesetzt.

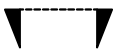
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



- 5.1 Straßenverkehrsflächen



- 5.2 Straßenbegrenzungslinie



- 5.3 Einfahrtsbereich

G/R

- 5.4 Geh- und Radweg



- 5.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 22 BauGB)



- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Nebenanlagen

St

- 6.2 Stellplätze, die Bodenbefestigung der Stellplätze ist wasserdurchlässig zu gestalten.

CP/Ga

- 6.3 Carports / Garagen

N

- 6.4 Flächen für Nebenanlagen (Müllhaus, Balkon- und Terrassenflächen, Windfang)

7. Grünordnung, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 u. Abs. 6 BauGB)



- 7.1 Private Grünflächen



- 7.2 zu pflanzender Laubbaum, I. Wuchsordnung, Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm. Die Lage im Plan ist nicht bindend.



- 7.3 zu erhaltende bzw. zu ersetzende und anzupflanzende Sträucher. Raumprägende und eingrünende Bepflanzungen mit Sträuchern müssen mind. zu 2/3 aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten bestehen. Die Pflanzenauswahl der Broschüre der Stadt Amberg "Bäume und Sträucher zur Begrünung von Baugebieten, heimische und andere Arten", zu beziehen beim Referat für Stadtentwicklung und Bauwesen - Fachbereich Planen - ist zu beachten.

- 7.4 Bodenschutz, Wasserhaushalt:
Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen dürfen kupfer-, zink- und bleigedeckte Dächer nur in beschichteter Ausführung verwendet werden.

B Hinweise und Empfehlungen

1. Auf die entsprechend der Bauvorlagenverordnung ggf. erforderliche Vorlage von Freiflächengestaltungsplänen einschließlich Angaben zu Feuerwehrflächen wird hingewiesen.



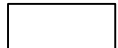
2. Grundstücksgrenze



3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2030

4. Flurstücksnummer



5. geplante Gebäude

6. Verzögerung des Regenwasserabflusses, Versickerung:
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.

7. Fassadenbegrünung:
Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen werden im Sinne einer Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Baugebietes begrüßt.

8. Auf die Vorschriften des Art. 48 BayBO zum barrierefreien Bauen wird hingewiesen.

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

- 1 = Art der Nutzung
2 = Zulässige Vollgeschosse
3 = Zulässige Geschossflächenzahl
4 = Zulässige Grundflächenzahl
5 = Bauweise
6 = Dachausbildung