Bebauungsplan Amberg 121

„Drillingsfeld 2“

Stadt Amberg

Begründung (3A) mit Umweltbericht (3B)

Fassung vom 28.09.2016

Inhalt

1. Verfahrensablauf

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

3. Planungsrecht

3.1 Regionalplan

3.2 Flächennutzungs– und Landschaftsplan

3.3 Bebauungspläne/ Rahmenpläne

4. Bestand

4.1 Städtebauliche Situation

4.2 Verkehr

4.3 Entwässerung, Ver– und Entsorgung

4.4 Natur und Landschaft

4.5 Immissionen

5. Planung

5.1 Anlass der Bebauungsplanaufstellung

5.2 Entwicklungsziele

5.3 Immissionsschutz

5.4 Bebauungskonzept

5.5 Grün– und Freiraumkonzept

5.6 Erschließungskonzept

5.7 Ver– und Entsorgung

6. Wesentliche, planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Grenzen, räumlicher Geltungsbereich

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen

6.3 Bauweise, Baugestaltung

6.4 Öffentliche Verkehrsflächen und Garagen

6.5 Höhen

6.6 Grünordnung

6.7 Immissionsschutz

6.8 Abstandsflächen

6.9 Einfriedungen

6.10 Flächen für Versorgungsleitungen

6.11 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

6.12 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

7. Städtebauliche Kenndaten

Bebauungsplan Amberg 121 „Drillingsfeld 2"

1. Verfahrensablauf

Das Verfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss im Stadtrat vom 17.07.2015 eingeleitet.
Gleichzeitig wurden beschlossen:

- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
- Die 121. Änderung des Flächennutzungs– und Landschaftsplans

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 20 vom 06.10.2015
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 19.10.2015 bis zum 20.11.2015 statt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte ab 24.09.2015

Die Abwägung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden wurden am 20.06.2016 im Stadtrat beschlossen.
Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 15 vom 15.07.2016
Die Öffentliche Auslegung erfolgte vom 25.07. bis 26.08.2016, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ab 22.07.2016.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden auf die Anregung des Landesamts für Denkmalpflege hin Bodenuntersuchungen in einem Teilareal des Geltungsbereichs erforderlich. Diese ergaben Befunde zur Eisenverarbeitung, die aus der Karolingerzeit stammen und einen wichtigen Beitrag zur Erforschung der Montangeschichte in der nördlichen Oberpfalz liefern. Aufgrund der überregionalen Bedeutung der Befunde bzw. deren Alters wurden die Sondagen auf den gesamten Geltungsbereich des Baugebiets ausgeweitet.
Die Befunde wurden sichergestellt und dokumentiert, das Areal kann für die Bebauung freigegeben werden.
Die erforderliche Verlegung des Grabens am westlichen Rand des Gebiets Drillingsfeld und die Ableitung des Oberflächenwassers sowie die Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens werden mittels eines Wasserrechtsverfahrens abgehandelt. Die dafür erforderlichen Berechnungen und Unterlagen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Wasserrechtsbehörde abgestimmt.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das überplante Gebiet liegt am westlichen Stadtrand von Amberg. Es handelt sich fast ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an die vorhandene Bebauung.



Die beplanten Flächen liegen nördlich anschließend an das bestehende Baugebiet „Am Drillingsfeld" zwischen dem bisherigen Stadtrand und dem Ortsteil Alteglsee bzw. westlich anschließend in Richtung B 85. Siehe hierzu nebenstehendes Luftbild.
Das geneigte Gelände weist unterschiedliche Steigungen bis maximal 10 % auf und geht topographisch von Osten nach Westen gesehen von einem Südwesthang in einen leichten Südosthang über.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurnummern:
1751 (Teilfläche), 1753 (Teilfläche), 1755 (Teilfläche), 1756, 1757/41, 1757/42,1760 (Teilfläche) und 2001 (Teilfläche), alle Gemarkung Karmensölden.

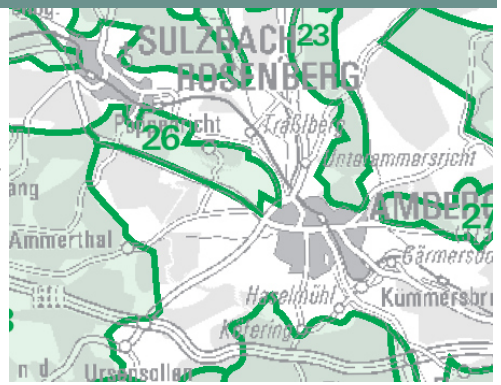
Laut kleinräumiger Gliederung des Stadtgebiets Amberg befindet sich das Areal im Außenbezirk 16 Karmensölden, Planungsbezirk 161, Block 0010.
Überplant ist insgesamt eine Fläche von ca. 8,1 ha. Darin sind auch ein Großteil der Ausgleichsflächen und die Ortsrandeingrünung enthalten.

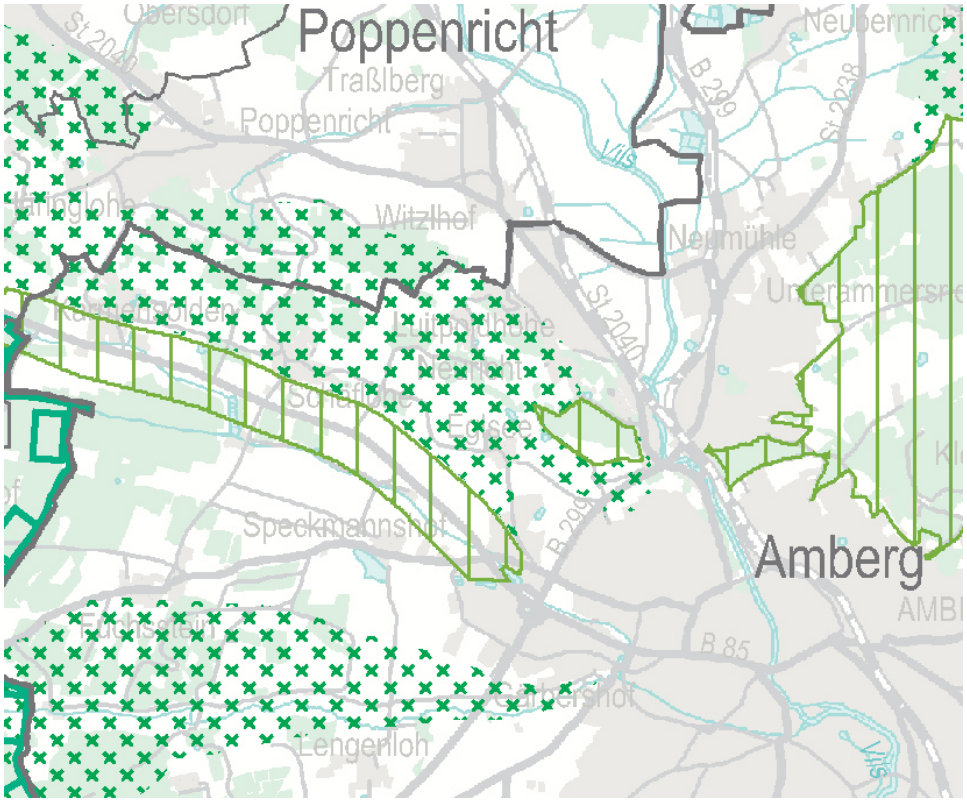
Die nächstgelegen Infrastruktureinrichtungen liegen im Bereich der Fuggerstraße in einer Entfernung von ca. 1,5 km. Die Grundschule und der Kindergarten befinden sich am Eisberg und sind mit ca. 1,3 km Entfernung zum Kindergarten und ca. 2,0 km zur Schule (Max– Josef– Schule) grundsätzlich noch fußläufig erreichbar. Die Altstadt ist mit 1,7 km Entfernung ebenfalls gut erreichbar.
Das Areal liegt zum Teil im/am Landschaftsschutzgebietsstreifen entlang der B 85. Für diesen ist bereits ein Antrag auf Aufhebung bei der Regierung der Oberpfalz anhängig. Begründet wird diese mit dem Wegfallen der Biotope durch den 3- streifigen Ausbau der B 85 mitsamt Brückenbauwerken und Lärmschutzwall und dem nicht mehr zeitgemäßen Schutzzweck entlang einer stark befahrenen Bundesstraße.

3. Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der westliche Bereich des Baugebiets überschneidet sich mit dem im Regionalplan dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 26 Amberg-Sulzbacher Sandsteinrücken. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind daher bei den Planungen besonders zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind zu vermeiden.





Beschreibung im Regionalplan:
Der Eisensandsteinrücken südlich von Sulzbach-Rosenberg nimmt für den Siedlungsbereich Amberg-Sulzbach ökologische Ausgleichs- und Naherholungsfunktion wahr. Hervorzuheben ist das Breitenbrunner Tal, das als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

Die für Naturhaushalt und Landschaftsbild wertvollen Landschaftsteile der Region, wie sie insbesondere in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten zu finden sind, bedürfen zur Erhaltung ihrer Eigenart und ökologischen Funktionsfähigkeit bestimmter Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen. Der Pflege bedürfen insbesondere landwirtschaftliche Flächen, die nach der Aufgabe extensiver Nutzungsformen (z.B. Weideflächen) in ihrem schützenswerten Artenbestand bedroht sind.

Ausschnitt aus dem Regionalplanmit Darstellung der

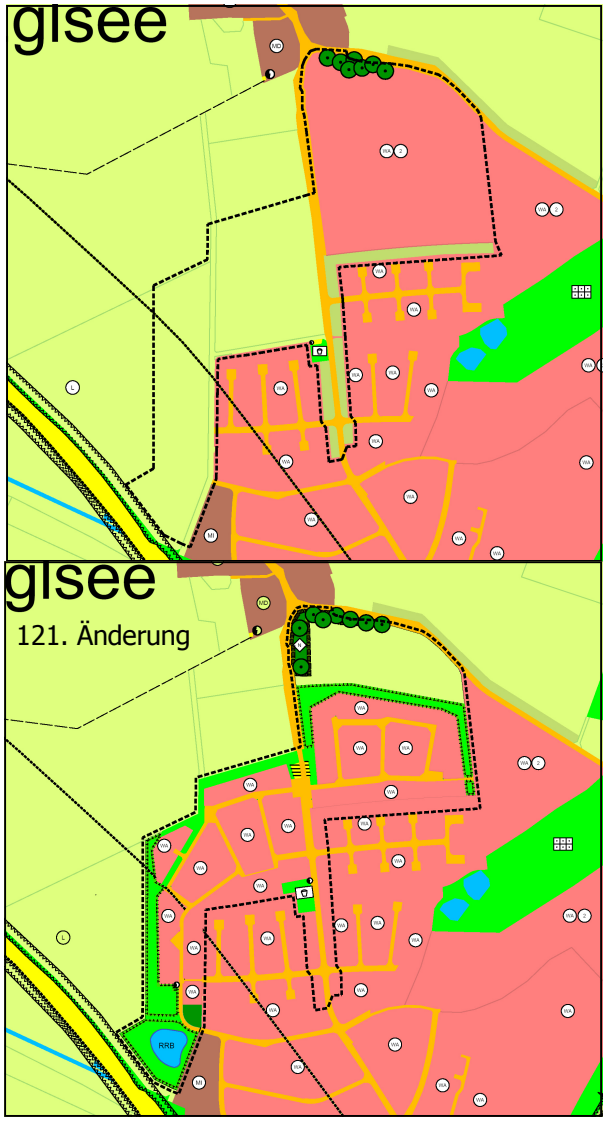


Vorbehaltsgebiete und der



Schutzgebiete

3.2 Flächennutzungs– und Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs– und Landschaftsplan (Stand 18.09.2015) mit Geltungsbereich der 121. Änderung

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der östliche Teil des Plangebiets bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingetragen. Der westlich der Frühlingsstraße gelegene Baugebietsteil ist dagegen als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Nutzungsabsicht einer Verbindung der städtischen Wohngebiete mit dem Ortsteil Alteglsee entspricht nicht mehr heutigen Maßstäben der Stadtentwicklung.
Der im Flächennutzungsplan grün eingetragene anzupflanzende Gehölzstreifen (keine Flächen- sondern eine Symboldarstellung auf den WA– Flächen) entlang eines Teils der Frühlingsstraße und nordöstlich der Bebauung wurde nie ausgeführt. Der aufzustellende Bebauungsplan ist somit nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die geplante Wohn– und Grünflächennutzung wird demnach im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplanaufstellungsverfahren das 121. Änderungsverfahren durchgeführt.
Der Geltungsbereich entspricht nicht dem des Bebauungsplans, die Flächennutzungsplanänderung umfasst zusätzlich den Bereich des rückzunehmenden, ehemals geplanten WA und den Bereich des nicht ausgeführten Gehölzstreifens im Norden.

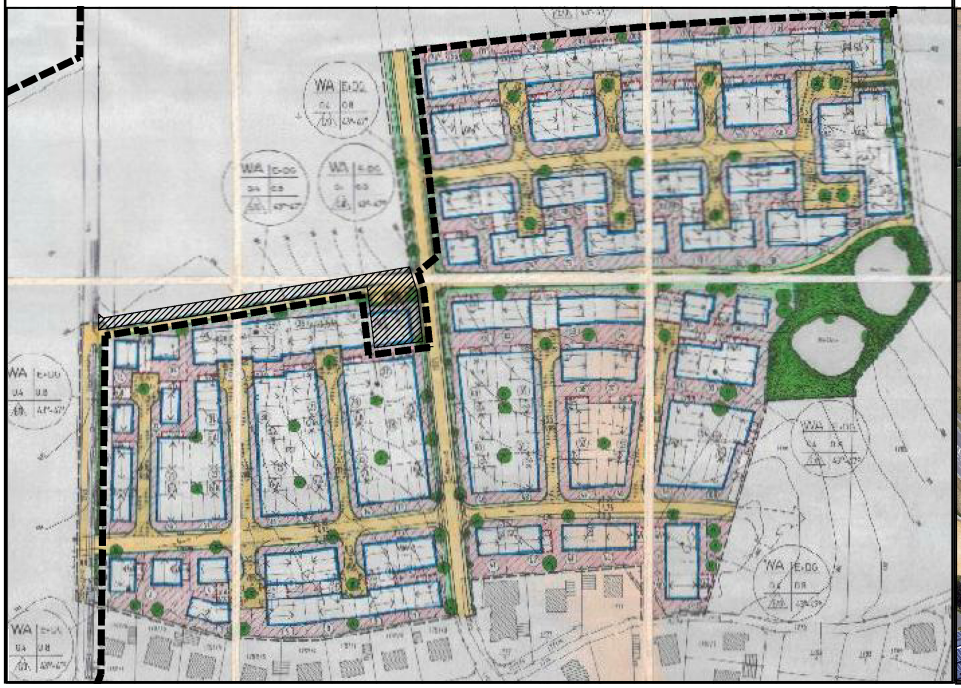
Entwurf der 121. Änderung des Flächennutzungs– und Landschaftsplans

Der Flächennutzungsplan wird in Übereinstimmung mit den im Bebauungsplanareal geplanten Nutzungen und Straßensystemen geändert. Die WA- Fläche zwischen Alteglsee und dem Bebauungsplan wird herausgenommen. Festgesetzt wird eine baugebietsumgreifende Eingrünung als Ortsrand und zum Auffangen und Abhalten des Hangwassers. Die Gefällestruktur ermöglicht eine Ableitung um das Baugebiet herum bis zum Regenrückhaltebecken (RRB) im Südwesten.
Auch die für das Baugebiet erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Geltungsbereich im Ortsrandbereich ausgewiesen. Das RRB ist Teil davon.

Das bestehende Naturdenkmal „Baumbestand Alt-Eglsee Mitte" (Bekanntmachung am 16.12.2008) wurde in den Plan mit aufgenommen.

3.2 Bebauungspläne/ Rahmenpläne

In der Umgebung südlich des Baugebiets liegt der Bebauungsplan Amberg 39A „Drillingsfeld" aus dem Jahr 1995. Der Bebauungsplan wurde 2 mal geändert, die letzte Änderung stammt aus dem Jahr 1999.
Festgesetzt sind darin Einzelhäuser als Wohnhäuser mit dem Nutzungsmaß E+DG und steilem Satteldach.
Die Gebäude sind ausnahmslos gemäß dieser Vorgabe gebaut worden. Befreiungen für andere Dachformen finden sich im Baugebiet nicht.
Die Erschließung ist fertig gestellt und die Wohngebietsentwicklung Großteils abgeschlossen. Eine Ausnahme bilden 6 noch unbebaute Grundstücke im Westteil. Der Ortsrandlage geschuldet sind keine weiteren Bebauungspläne oder anderweitige zu berücksichtigende Planungen in der Umgebung vor handen. Der neue Geltungsbereich überschneidet sich im Bereich des Spielplatzes und der Wegefläche nordwestlich der Bebauung mit dem Bebau ungsplan AM 39A um ca. 1400 m² und wird diesen mit Erlangen der Rechtskraft überschreiben. Da der Spielplatz in der damaligen Bauphase aufgrund schwierigem Baugrunds angelegt wurde und der Bebauungsplan nie diesbezüglich geändert wurde kann hierdurch die erforderliche Nutzungskorrektur und rechtliche Sicherung erfolgen. Die ursprüngliche Wegefläche wird in ein WA umgewandelt.

zeichnerischer Teil des Bebauungsplans AM 39A Drillingsfeld mit Überschneidungen	Umsetzung, Auffallend sind die einheitlichen Dachflächen
	

4. Bestand

4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet selbst befindet sich im unmittelbaren Anschluss an die Bebauung des Areals Drillingsfeld und südlich des Ortsteils Alteglsee. Die Haupterschließungsstraßen bilden den Bestand an den angeknüpft wird.

Im Westen liegt die Bundesstraße B 85, eine der Hauptadern ins Stadtgebiet Amberg. Westlich der Straße sind im Luftschrägbild die Baustelle des Autohauses Fischer und die renaturierten Fiederbachabschnitte erkennbar.

Das untenstehende Luftbild verdeutlicht die Umgebung hinsichtlich Landschaftsbild, Straßen und Bebauung.



Deutlich wird hierin auch die Bebauungsstruktur der einzelnen baulichen Abschnitte. Nördlich des Neubaugebiets liegt der alte gewachsene Ortsteil Alteglsee mit noch vorhandener landwirtschaftlicher Nutzung und der typisch dörflichen Verteilung der Gebäude in Wohn – und Funktionsgebäude.

Südlich des Baugebiets ist die dichte, stringente Struktur des „alten" Neubaugebiets Drillingsfeld aus den 90-ger Jahren erkennbar. Auch erkennbar ist die fehlende Distanz zur landwirtschaftlichen Fläche und die fehlende Eingrünung bzw. der fehlende Ortsrand im Norden und Westen.

Weiter südlich liegt das ursprüngliche Siedlungsgebiet Eglsee mit Häusern und Bebauung hauptsächlich aus den 1970-ger Jahren mit den damals typischen großzügigeren Grundstücksanteilen und dahingehend weniger Dichte.

Gut zu erkennen sind die überwiegende Einfamilien– und Zweifamilienhausstruktur (mit wenigen Ausnahmen an der Frühlingsstraße) und die Satteldächer in unterschiedlicher Neigung, im Süden eher 2 – geschossig und flacher (E+I+D), im Norden eingeschossig und steiler geneigt (E+DG).

Als Bindeglied soll das neue Baugebiet Drillingsfeld 2 städtebaulich eingepasst werden.

Die Ortsteile Eglsee und Alteglsee werden durch die Citybuslinie 10 an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Eine Haltestelle liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

4.2 Verkehr

Durch den unmittelbaren Anschluss des Baugebiets an vorhandene Bebauung kann auch die Erschließung unmittelbar angebunden und weitergeführt werden.

Die Frühlingsstraße in ihrer Eigenschaft als Verbindung Amberg—Eglsee– Schäflohe bildet im Baugebietsbereich die Haupterschließungsachse. Das vorhandene Straßensystem im Drillingsfeld westlich der Frühlingsstraße ist geprägt von den Sackgassen Blütenstraße und Ginsterweg, die aus dem Gedanken einer möglichen Weiterführung der Erschließung und Bebauung nach Westen rühren.

Grundsätzlich ist aber im Bebauungsplan Drillingsfeld ein System mit Stichstraßen und Wendehämmern vorherrschend.

Die äußere Erschließung erfolgt über den naheliegenden Knotenpunkt B 85- Katharinenfriedhofstraße– Speckmannshofer Straße und dem Knoten B 299- B 85. Damit ist eine sehr gute überörtliche Anbindung in alle Himmelsrichtungen gegeben.

Die Buslinie 10 fährt derzeit nach Alteglsee und von dort wieder ins Stadtgebiet. Da ab Oktober 2016 Busse beim Wenden nicht mehr rückwärtsfahren dürfen, ergibt sich in Eglsee das Problem eine Wendeschleife bauen zu müssen.

Die Eglseer Straße zwischen B 299 und Alteglsee sowie die Frühlingstraße zwischen Alteglsee und geplantem Baugebiet Drillingsfeld II werden derzeit täglich von durchschnittlich ca. 1.000 Kraftfahrzeugen benutzt; Fußgänger und Radfahrer sind ebenfalls häufig dort unterwegs. Der gegenwärtige Ausbauzustand der Gemeindeverbindungsstraßen mit zwischen ca. 4 und 5 m Fahrbahnbreite lässt nur sehr eingeschränkt Gegenverkehr zu, ausgeschlossen ist der Gegenverkehr von Großfahrzeugen.

4.3 Entwässerung, Ver– und Entsorgung

An die bereits vorhandenen Anlagen kann angebunden werden. Die Entwässerung ist an das vorhandene Trennsystem anzuschließen. Gas– und Fernwärmeversorgungsmöglichkeiten werden von Seiten der Stadtwerke geprüft. Als Ableitungsmöglichkeit für das Oberflächenwasser und die Entwässerung des nördlich liegenden Regenrückhaltebeckens ist ein Graben zum Fiederbach vorhanden.

4.4 Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befinden sich überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Daneben sind Straßen– und Wegeflächen sowie artenarmes Straßenbegleitgrün vorhanden. Im Westen verläuft ein Graben von Nord nach Süd und mündet in den Fiederbach. Der Graben dient der Oberflächenentwässerung, Drainageentwässerung und dem Überlauf aus dem bestehenden Regenrückhaltebecken. Biotope oder anderweitig geschützte Landschaftsbestandteile sind im Geltungsbereich nicht enthalten. Im Bestand sind zwar einzelne Bäume entlang der Frühlingsstraße, es existieren aber weder Baum – und Strauchhecken, noch eine Eingrünung des vorhandenen Grabens. Das Landschaftsbild wird durch den abrupten und unnatürlichen Übergang zwischen der vorhandenen Bebauung und den landwirtschaftlichen Flächen empfindlich gestört. Eine Ortsrandeingrünung existiert nicht. Landschaftlich störend, aber immissionstechnisch notwendig ist auch der Lärmschutzwall entlang der B 85 im Einflussgebiet des Bebauungsplans.

4.5 Immissionen

Das Baugebiet liegt an der Frühlingsstraße, die als Zone 30 ausgewiesen ist. Immissionsrechtlich zu untersuchende Einflüsse ergeben sich aus den umliegenden Bundesstraßen B 85 und B 299. Auch der Einfluss des Neubaugebiets auf den Bestand ist zu prüfen.

Zur genaueren Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, die die Verkehrslärmbelastung durch die umliegenden vorhandenen und geplanten Straßen beinhaltet und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen beschreibt.

5. Planungsanlass und Ziele

5.1 Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Die Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtgebiet übersteigt nach wie vor das Angebot. Zwar zeigt das vom Stadtentwicklungsamt erstellte Baulückenkataster einen angemessenen Bestand an Baulücken und Brachflächen, entscheidend für die Verfügbarkeit ist jedoch die Verkaufsbereitschaft, die in zu wenigen Fällen gegeben ist.

Auch im Hinblick auf die ungebrochenen Baulandausweisungen außerhalb des Stadtgebiets ist es daher erforderlich, als Stadt auch eine gewisse Anzahl von Baugrundstücken vorzuhalten. Da die Verfügbarkeit innerstädtischer Brachflächen gering ist, kann bei fortlaufender Ausweisung neuer Baugebiete in den umliegenden Gemeinden die städtische Entwicklung nur so aufrecht erhalten werden. Durch der Erwerb des überplanten Areals durch die Stadt Amberg sind hier Verfügbarkeit und Verkauf gesichert. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits zum Teil als Allgemeines Wohngebiet enthalten. Die unmittelbare Anbindung des Ortsteils Eglsee an das Stadtgebiet entspricht aber den veralteten städtebaulichen Grundgedanken der 1980– ger Jahre und soll nicht übernommen werden, da eine deutliche Abtrennung der Dörfer vom Stadtgebiet erwünscht ist.

5.2 Entwicklungsziele

Entstehen soll eine Wohnbebauung, die an die derzeitigen Bedürfnisse der Bauherrn angepasst und durch Grünstrukturen von der landwirtschaftlichen Umgebung abgetrennt ist. Damit ein sozial verträgliches Miteinander verschiedener Wohnformen in überschaubaren Einheiten und mit lebenswerten Freiräumen entstehen kann, wurden unterschiedliche Geschossigkeiten bei geringer Verdichtung festgesetzt. Der hohe Stellenwert von Umweltverträglichkeit und Energiesparen in der Siedlung soll bereits durch die Eingrünung, die umliegenden Ausgleichsflächen und die oberirdische Ableitung des Oberflächenwassers ausgedrückt werden Die naturnahe Ausbildung des Regenrückhaltebeckens mit flachen Böschungen ist ebenfalls ein Beitrag zum Einfügen bzw. zur Wiederherstellung einer natürlichen Umgebung. Die Aufteilung in Erschließungseinheiten und die Auflösung der geraden Linien bewirken eine gewisse Kleinteiligkeit und sollen Nachbarschaften mit Wiedererkennungswert schaffen. Die Bebaubarkeit richtet sich zum einen nach der Nachfrage der Bürger nach 1 und 2- geschossigen Wohnformen zum anderen auch nach der zu vermeidenden Verschattung innerhalb des Baugebiets. Aus diesen Gründen sollen höhenabgestuft 3 Gebäudetypen zulässig sein.

- Erdgeschossige, barrierefreie Bauweise mit überschaubaren Grundstücksgrößen
- Kompakte, 2-geschossige Bauweise im Hinblick auf die Förderkriterien der KfW als KfW Effizienzhaus bzw. Passivhaus
- Verdichtete 3-geschossige Bebauung im Teilbereich an der Frühlingsstraße um auch den Bedarf an Eigentums– oder Mietwohnungen zu decken.

5.3 Immissionsschutz

Das Baugebiet liegt im Einflussbereich der Bundesstraßen B 85 und B 299. Zur Klärung der immissionsrechtlichen Fragen wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, in der die Bebaubarkeit und die auf die Grundstücke einwirkende Lärmbelastung geprüft wurden.

Berücksichtigung fanden ebenfalls die Emissionen der B 85 in Abhängigkeit zur Höhe des Lärmschutzwalls sowie die Lärmeinträge von Süden durch den Knotenpunktbereich Katharinenfriedhofstraße /B 85 und von Osten durch die B 299. Auch die durch das Baugebiet selbst verursachten Auswirkungen auf den Bestand wurden untersucht.

Die schalltechnische Untersuchung Nr. hb-14.7884-b01a vom 09.12.2015, IBAS Ingenieure Bayreuth bestätigt die grundsätzliche Zulässigkeit des Baugebiets.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im überwiegenden Teil des Baugebiets eingehalten. An einigen Fassaden entlang der Frühlingstraße und im südwestlichen Bereich treten allerdings Überschreitungen auf. Hier muss durch architektonische Maßnahmen sichergestellt werden, dass keine schutzbedürftigen Räume angeordnet werden oder alternativ passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen. Die entsprechenden Vorschläge aus der Untersuchung wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung sind im gesamten Plangebiet sowohl zur Tag, als auch zur Nachtzeit eingehalten.

Für die Altanlieger der Frühlingsstraße besteht laut Untersuchung keine Erfordernis zur Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen.

Hinsichtlich des entlang der B 85 existierenden Lärmschutzwalls wurde durch Schallausbreitungsberechnungen geprüft, ob eine Erhöhung in einem realistisch umsetzbaren Rahmen einen relevanten Einfluss auf die Schallimmissionen im Plangebiet hätte. Dies ist u.a. aufgrund des ansteigenden Geländes nicht der Fall. Aus diesem Grund werden architektonische und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

An den Fassaden, die einen Schallschutz erfordern, ist zunächst zu prüfen ob durch Grundrissorientierungen eine Anordnung der schutzbedürftigen Räume i.S. der DIN 4209/2.14/ an Fassaden ohne Überschreitungen gelegt werden können. Neben derartigen Maßnahmen oder wenn diese nicht möglich sind ist bei der Durchführung passiver Lärmschutzmaßnahmen entsprechend /2.17/ der DIN 4109 ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß dieser DIN zu führen.

5.4 Bebauungskonzept

Die überplante Fläche beträgt ca. 8,1 ha. Anstatt wie im Flächennutzungsplan vorgesehen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) bis zum Ortsteil Alteglsee weiterzuführen wird ein Teil dieses WA- Bereichs herausgenommen um den Ortsteil gestalterisch vom Stadtgebiet zu trennen. Der aus den 1980-ger Jahren stammende Gedanke des Zusammenwachsens der Ortsteile mit dem Stadtgebiet wird heute nicht mehr weiter verfolgt. Dafür wird im Westen Richtung B 85 ein Streifen angefügt. Bereits bei Planung des Baugebiets Drillingsfeld in den 1990- ger Jahren war eine Erweiterung vorgesehen, u.a. aus Lärmschutzgründen allerdings nicht weitergeführt. Nach dem Bau des Lärmschutzwalls an der B 85 hat sich die immissionsrechtliche Situation verbessert, sodass eine weitere Bebauung –zumindest teilweise- möglich wird. Die Flächenbilanz ergibt bei einer Herausnahme von ca. 17.900 m² und einer Neuausweisung von ca. 26.300 m² ein Flächenplus von 8400 m² Allgemeines Wohngebiet.

Möglich sind laut Bebauungsplanentwurf in etwa 87 Parzellen, wobei die Parzellierung keine Festsetzung bedeutet. 22 Parzellen davon sind bereits für spezifische Doppelhausbebauung vorgesehen. Auf den anderen Parzellen können Doppelhäuser bei Einhaltung der übrigen Festsetzungen wie Grundflächenzahl und Zufahrt ebenfalls gebaut werden. Auf 3 Parzellen ist eine dichtere Bebauung z.B. Geschosswohnungsbau zulässig.

Die Baugrenzen sind großzügig dimensioniert. Damit könne bei Verkauf und Bebauung die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bauherrn abgedeckt werden.

Die Geschossigkeit ist größtenteils mit maximal 2 oberirdischen Geschossen festgesetzt. Damit besteht die Möglichkeit für die Bauherrn wahlweise 1– oder 2-geschossig zu bauen und damit Flexibilität beim Grundstückskauf. Eine Ausnahme bilden nur die verdichteten Bereiche mit möglichem Geschosswohnungsbau entlang der Frühlingsstraße, hier sollen mindestens 2 bis maximal 3 oberirdische Geschosse zulässig sein.

Da die Bebauung weithin sichtbar am Ortsrand und zum Teil im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 23 Amberg- Sulzbacher Sandsteinrücken liegt und das Baugebiet Drillingsfeld ausschließlich aus Häusern mit Satteldächern besteht wurden als verbindendes Element und einzige gestalterische Gemeinsamkeit Satteldächer festgesetzt. Allerdings wurde auf die derzeit von den Bauherrn beliebte 2- Geschossigkeit ohne Dachschrägen Rücksicht genommen und eine flache Neigung ohne Kniestock festgesetzt (15 bis 28°). Ausgeschlossen sind damit auch die ortsuntypischen Walm– und Zeltdächer. Die Firstrichtung ist überwiegend Ost– West– orientiert, bzw. parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße.

5.5 Grün– und Freiraumkonzept



Bei der Veräußerung der Flächen an die Stadt Amberg wurde von den Landwirten eine Abtrennung zwischen landwirtschaftlicher Fläche und Wohngebiet gefordert. Diese Forderung beruht auf den bisher immer wieder auftauchenden Konflikten mit der aneinandergrenzenden Nutzung. Bei Aussaat, Ernte und nicht zuletzt durch den Einsatz von Pestiziden ergeben sich Immissionen, die auf das Wohngebiet einwirken. Daher ist es notwendig einen trennenden Streifen einzuplanen. Dieser Grundsatz wurde bei der Planung berücksichtigt. Die öffentlichen Grünflächen wurden auch im Sinne einer Landschaftsbildverbesserung zur Eingrünung und Ortsrandausbildung an den Baugebietsrand gelegt.

Das Baugebiet verursacht einen auszugleichenden Eingriff in Natur und Landschaft. Die Bewertung der den Baugrundstücken und den dazugehörigen inneren Erschließungsflächen zuzuordnenden Eingriffe erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in der aktuellen Fassung der 2. erweiterten Auflage vom Januar 2003.

Nach Nutzungsart und Ausgangszustand von Natur und Landschaft wurden im Untersuchungsgebiet ausschließlich Bereiche von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I) festgestellt. Die Bereiche der Kategorie I umfassen die Ackerflächen, für die aufgrund durchgeführter Vermeidungsmaßnahmen ein reduzierter Kompensationsfaktor von 0,3 angesetzt wird. Höherwertig eingestuft wurden die derzeit vorhandenen Straßenbegleitgrünflächen (Kategorie I o) sowie die Flächen in direktem Zusammenhang des momentan am direkt an das Baugebiet Drillingsfeld angrenzenden, stark eingetieften Grabens.

Bebauungsplan Amberg 121 „Drillingsfeld 2"

Der reduzierte Kompensationsfaktor resultiert aus der Festsetzung der extensiven Dachbegrünung für Garagen, da sich der Anteil versiegelter Fläche mit der Dachbegrünung zumindest teilweise aufwiegt. Erwünschte Wirkungen sind die Speicherfähigkeit der Dächer und die die nicht zu unterschätzende Durchgrünung, da je Parzelle mit mindestens ca. 30 m² gerechnet werden kann.

Der Ausgleich kann überwiegend im Geltungsbereich stattfinden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden die Mulden und das Regenrückhaltebecken naturnah gestaltet und durch freiwachsende Hecken mit heimischen standortgerechten Gehölzen ergänzt. Damit soll das Potential der Hecken- und Baumstrukturen am Ortsrand von Schäflohe aufgenommen und erweitert werden.

Die Flächenanteile im Nordwesten können aufgrund fehlender Eignung nicht als Ausgleichsfläche angelegt werden, hier lässt die Flächenbreite neben der erforderlichen Mulde und dem Pflegeweg kaum Raum für eine adäquate Ausstattung und Bepflanzung. Diese Flächen sind im Bebauungsplan daher als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Da nicht alle zum Ausgleich notwendigen Flächen im Geltungsbereich untergebracht werden können, wird dem Baugebiet eine Teilfläche aus Fl.Nr. 1289, Gemarkung Karmensölden, zugeordnet. Hier wurde im Rahmen des Ökokontos der Stadt Amberg im Jahr 2007 ein Amphibienlaichgewässer angelegt. Gesichert kommen hier mittlerweile Grasfrosch und Erdkröte vor. Aufgrund des langen Zeitraums, der seit der Herstellung bereits vergangen ist, wird ein Flächenabzug von 10% gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in Ansatz gebracht.

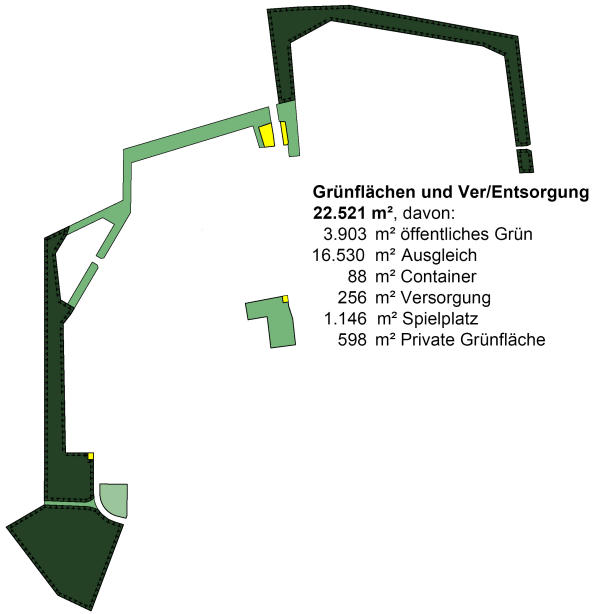
Die dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen sollen entsprechend der Satzung der Stadt Amberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hergestellt und entwickelt werden, wobei bei allen Flächen eine ökologische Verbesserung um mindestens eine Stufe der Bewertungsmatrix möglich ist.

Die Lage des mit dem Baugebiet Drillingsfeld 1 errichteten Spielplatzes bleibt erhalten. Dieser liegt zukünftig im zentralen Bereich der Baugebiete Drillingsfeld 1 und 2. Die bisherige Größe von 500 m² wird auf mehr als die doppelte Fläche (ca. 1140 m²) ausgeweitet. Damit sind eine ausreichende Bepflanzung und Aufstellung von Spielgeräten für jüngere und ältere Kinder möglich.

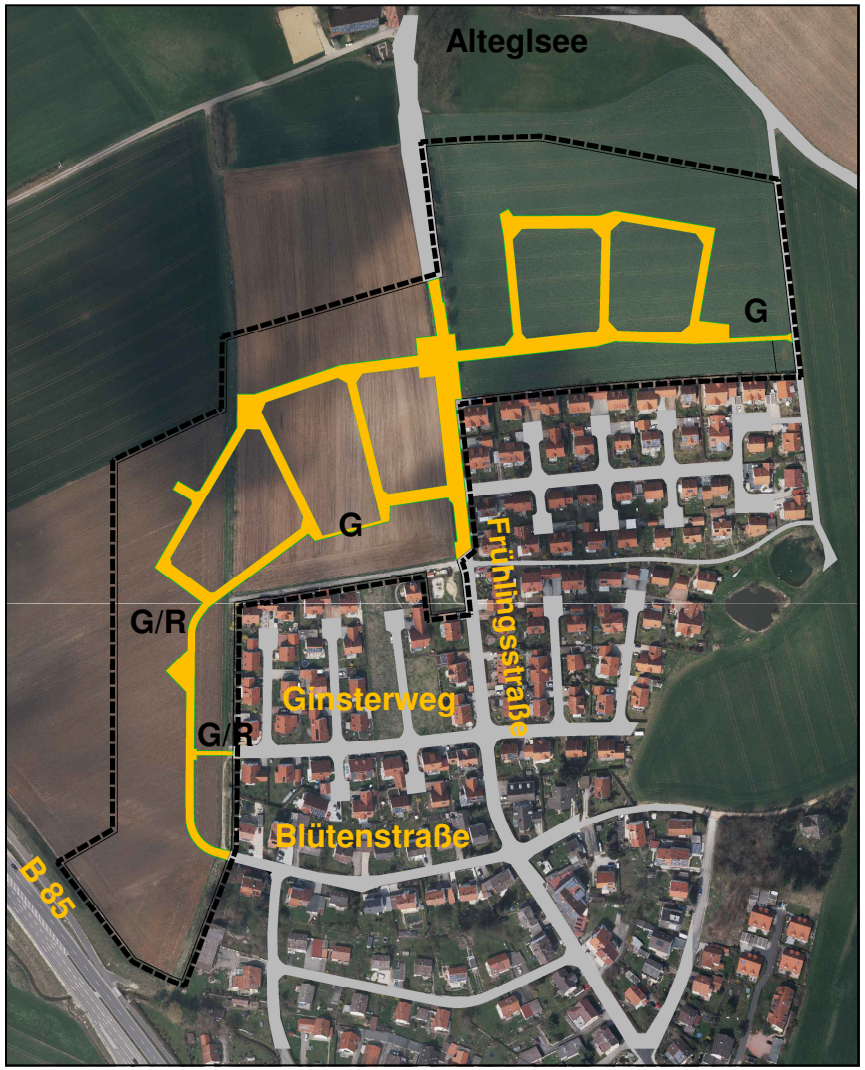
Im Süden schließt das letzte Grundstück mit einer privaten Grünfläche ab, die Fläche ist aus Lärmschutzgründen nicht bebaubar, kann aber als Gartenfläche privat zusammen mit dem Baugrundstück veräußert werden und liegt reizvoll von Grünflächen umgeben.

Grundsätzlich sollen die versiegelten Flächen so klein als möglich ausfallen. Sowohl die Parkplätze im öffentlichen Bereich als auch Garagenzufahrten etc. im privaten Bereich sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Straßenbegleitgrün ist nur im Bereich der Wegeverbindung zwischen den Baugebietsteilen westlich der Frühlingsstraße ausgewiesen. Ansonsten sind nur an den verkehrlich markanten Stellen Straßenbäume eingeplant, insgesamt 9 Bäume, was den Pflegeaufwand deutlich eingrenzt. Alle anderen Grünflächen sind zusammengefasst am Baugebietsrand.



5.6 Erschließungskonzept und ruhender Verkehr



Das Baugebiet wird hauptsächlich über die Frühlingsstraße erschlossen, nur der westliche Teil wird über eine Fortführung an die Bütenstraße angehängt. Das Erschließungssystem wird in der nebenstehenden Grafik dargestellt. Die Bezeichnung G steht dabei für einen Gehweg, G/R für einen Geh– und Radweg.

Die Straßen bestehen überwiegend aus Schleifen, die aneinander angehängt werden. Der die Baugebietsteile verbindende Geh- und Radweg im Westen ist nur für Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge und andere Großfahrzeuge bzw. im Notfall bei Straßensperrungen etc. befahrbar. Die Hauptachsen sind als Zone 30, die Schleifen selbst als Verkehrsberuhigte Bereiche ausgelegt. Die Straßenbreite beträgt einheitlich 5,50 Meter. Die Parkstände sind mit 2,50 Metern Breite als Längsparker für die heutigen, breiteren Fahrzeige ausgelegt. Die allgemein fehlende Geradlinigkeit der Straßen dient der Entschleunigung und unterstützt zusätzlich die Verkehrsberuhigung. Der Platz am nördlichen Baugebietsende ist als Wendemöglichkeit für die Busverbindung der Citybuslinie 10 geplant. Diese wird notwendig, da die Zulässigkeit von Rückwärtsfahrmanövern im Oktober 2016 ausläuft und eine geeignete Wendemöglichkeit in Alteglsee nicht gefunden werden konnte. Die Wenderadien bedingen eine großflächige Wendeplatte mit ca. 25 x26 Metern. Um den Flächenverbrauch einzuschränken wird statt weiterer Versiegelung eine zusätzliche Freihaltezone von 1 Meter im Norden nötig. Da die betreffenden Flächen in städtischer Hand sind und als Ver– und Entsorgungsflächen dienen kann die Einhaltung gewährleistet werden. Eventuell muss zwischenzeitlich ein Provisorium auf den im Eigentum der Stadt Amberg befindlichen Flächen angelegt werden. Die Wendemöglichkeit steht im Zusammenhang mit einem geplanten Ausbau der bisher für den Busverkehr nicht tauglichen Eglseer Straße zwischen B 299 und Alteglsee (siehe Beschlussvorlage 005/0031/2016). Bei Ausbau dieser Straße wäre die Möglichkeit einer durchgehenden Busverbindung zum Eisberg zu prüfen und damit gegebenenfalls die Wendemöglichkeit hinfällig.



Das Erschließungssystem ist geeignet, die bisherige Wegeverbindung nördlich des bestehenden Baugebiets (westl. der Frühlingsstraße) zu ersetzen. Damit kann auf den zusätzlichen hohen Unterhalt des (beleuchteten) Weges verzichtet werden, der Rückbau wird durch den Grundstückszuwachs refinanziert. Der nicht mit Erschließungsfunktion belegte Weg wurde ohne Beteiligung der Anlieger gebaut und ist nach Erweiterung des Spielplatzes und der Verlegung des Containerstandorts nicht mehr notwendig. (Siehe Bild Seite 14 rechts unten). Die östliche Gehwegverbindung zu den Feldwegen ist so dimensioniert, dass später gegebenenfalls eine Straßenverbindung möglich wird.

5.7 Ver– und Entsorgung



<u>Entwässerung</u>

Die Entwässerung erfolgt über die vorhandenen Kanäle. Das Oberflächen- und Hangwasser und das Wasser aus dem nördlichen, bestehenden Regenrückhaltebecken werden über ein Mulden und Grabensystem abgeleitet.

Beginnend im Nordosten verläuft eine Hangwassermulde entlang des nördlichen Baugebietsrands mit dem Geländeverlauf hangabwärts (mit einem Durchlass unter der Frühlingsstraße). Im Nordwesten erfolgt ein Zusammenschluss mit dem schon bestehenden Graben, der neben dem Feldweg das aus dem Regenrückhaltebecken ablaufende Wasser und das Hangwasser transportiert. Der Graben läuft offen und nicht eingezäunt neben der Erschließungsstraße durch einen Teil des Baugebiets und anschließend wieder in der Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche weiter bis zum Fiederbacheinlauf im Süden. Zur Verhinderung eines Rückstaus ist an der topographisch tiefsten Stelle im Süden ein weiteres Regenrückhaltebecken angeordnet um das Entwässerungskonzept zu vervollständigen. Die Mulden sollen naturnah gestaltet werden und liegen daher auch zum Teil innerhalb der Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan.



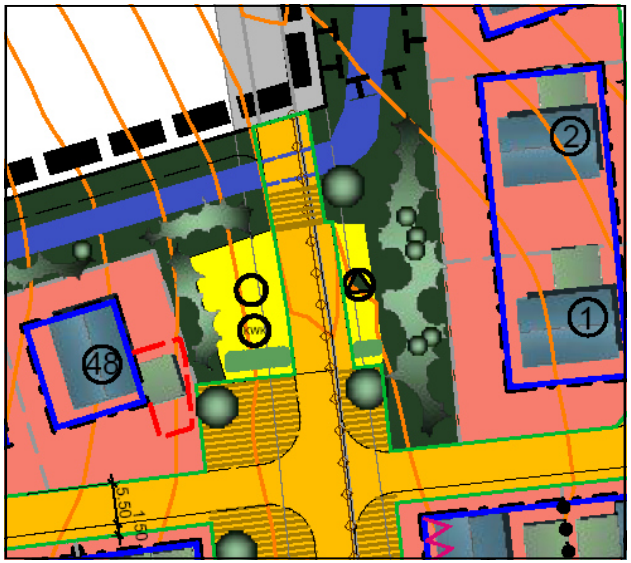
Auch im Bereich um die Parzellen 75,76 und 77 wird im Rahmen der Erschließungsherstellung in der öffentlichen Grünfläche eine kleine Mulde als Geländeveränderung zum Auffangen des Hangwassers angelegt. Der Abfluss erfolgt in das Grabensystem.

Bebauungsplan Amberg 121 „Drillingsfeld 2“



Wertstoffentsorgung

Der bisherige Standort der Wertstoffcontainer ist aufgrund fehlender Einfahrtsradien und enger Platzverhältnisse (parkende Autos, Verkehrsschild, Rückwärtsfahren erforderlich) für die Entsorgungsfahrzeuge mit Zeitaufwand, Sicherheitsrisiken und eventuellen Schäden verbunden. Das Befahren des Banketts und der Gehwege ist unumgänglich. Zudem wird der Weg im Winter nicht geräumt. Daher wurde ein neuer Standort gesucht und im Norden des Neubaugebiets , anschließend an den Buswendehammer gefunden. Hier stimmen die Radien und die Entfernung zum nächstliegenden Wohngebäude, die Anfahrbarkeit wurde geprüft.



Fernwärme

Von Seiten des Stadtwerke Amberg wird die Versorgung des Baugebiets mit Fernwärme, eventuell in Verbindung mit einem Blockheizkraftwerk geplant. Hierfür ist gegenüber des Containerstandorts eine Fläche für die Errichtung einer diesbezüglichen Anlage festgesetzt. Einzuhalten sind –unabhängig vom Bebauungsplan- die TA (Technische Anleitung)- Lärm und die DIN 45680, Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschemissionen in der Nachbarschaft.

In nebenstehendem Ausschnitt sind die Standorte dargestellt. Östlich der Straße der Standort für die Wertstoffentsorgung (Glas, Kleidung, Grün und Dosen), westlich der Straße die Fläche für Fernwärmeversorgung bzw. Kraft– Wärme– Kopplung.

Die Standorte sind einzugrünen.

Die bisher vorhandenen Trafostationen werden verlegt, die Standorte sind mit den Stadtwerken besprochen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Grenzen, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen. Im Grundsatz ausschlaggebend ist der Grunderwerb der Stadt Amberg, aber auch die erforderliche Ausdehnung für eine wirtschaftliche Erschließung. Nach Westen hin sind hier z.B. eine Erschließungsachse, beidseitig bebaubar, und eine Ortsrandeingrünung als Ausdehnung sinnvoll. Eine weitere Rolle spielen die Immissionen, da das Areal von der Bundesstraße B 85 lärmtechnisch beeinflusst wird. Die Ausdehnung der bebaubaren Flächen wird auf ein Gebiet beschränkt in welchem die errechneten Lärmwerte unter den Orientierungswerten der DIN 18005 zurückbleiben bzw. geringe Überschreitungen noch im Rahmen einer passiven Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzfenster) bzw. auch einer architektonischen Lösung (Verlegung schutzbedürftiger Räume an Grundstücksbereiche ohne Überschreitung) ausgleichbar sind. Dies erfolgt wiederum in Abhängigkeit von den wirtschaftlich sinnvollen Ausdehnungen. Der Geltungsbereich beinhaltet am Rand auch die Ortseingrünung und bzw. in gleicher Funktion auch einen Großteil der Ausgleichsflächen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen

Das Baugebiet soll Wohnzwecken dienen und wird daher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Gebäude sind mit unterschiedlicher Geschossigkeit zulässig. Die Geschossigkeit richtet sich nach den örtlichen Rahmenbedingungen einerseits und städtebaulichen Aspekten andererseits. Berücksichtigt wurde ebenfalls die Nachfragesituation für 2-geschossige Gebäude ohne Dachraum und behindertengerechte, erdgeschossige Bebauung.

Möglich sind laut Bebauungsplanentwurf etwa 87 Parzellen. 22 Parzellen davon sind bereits für Doppelhausbebauung vorgesehen. Auf den anderen Parzellen können Einzelhäuser bzw. bei Einhaltung der übrigen Festsetzungen wie Grundflächenzahl und Zufahrt Doppelhäuser gebaut werden. Auf 3 Parzellen (42, 43, 44) ist eine dichtere Bebauung z.B. Geschosswohnungsbau zulässig. Die Zahl der Wohnungen wurde mit Ausnahme der genannten Parzellen 42 bis 44 auf maximal 2 je Einzelhaus und 1 je Doppelhaushälfte begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass Keine unerwünschte Nachverdichtung stattfindet, für die die Erschließung hinsichtlich überbauter Grundfläche öffentlichem und privatem Parkraum und Müllentsorgung nicht ausgelegt sind.

Die Baugrenzen sind allgemein großzügig angelegt um bei Verkauf und Bebauung unterschiedliche Bedürfnisse abzudecken. Damit decken sie beim Großteil der Parzellen auch die Garagenbebauung mit ab.

Die Geschossigkeit ist mit maximal 2 oberirdischen Geschossen festgesetzt und ermöglicht damit Flexibilität beim Grundstückskauf. Eine Ausnahme bilden nur die verdichteten Bereiche mit Geschosswohnungsbau entlang der Frühlingsstraße, hier sollen 2 bis 3 oberirdische Geschosse zulässig sein. Die zulässige Wandhöhe für die jeweilige Geschossigkeit wurde festgesetzt, damit keine Halbgeschosse und fragwürdige Dachgestaltungen entstehen. Die Höhenfestsetzung erlaubt jegliche Standardausbildung der Geschosse hinsichtlich Bodenaufbau und Wärmedämmung.

6.3 Baugestaltung

Da die Bebauung weithin sichtbar am Ortsrand liegt und das Baugebiet Drillingsfeld ausschließlich aus Häusern mit Satteldächern besteht wurden als verbindendes Element Satteldächer festgesetzt. Allerdings wurde auf die derzeit von den Bauherrn beliebte 2- Geschossigkeit ohne Dachschrägen Rücksicht genommen und eine flache Neigung ohne Kniestock festgesetzt (15 bis 28°). Diese Festsetzung ist verantwortlich für die Proportion und die Einfügung der unterschiedlichen Geschossigkeiten. Aus den Regeln der Baukunst leitet sich ab, dass hierbei keine Dachaufbauten wie Gauben etc. möglich sind.

Auch die Firstrichtung und damit die Ausrichtung der Gebäude parallel bzw. senkrecht zur Straße wurde gesichert. Dies ist ein wesentlicher stadtgestalterischer Faktor, der das Baugebiet prägt. Für untergeordnete Bauteile kann auch eine andere Firstrichtung gewählt werden. In der Hauptsache soll jedoch eine eindeutige Ausrichtung der Gebäude erkennbar sein. In den Randbereichen wurde auf eine Auflockerung geachtet. Damit bei der unterschiedlichen Geschossigkeit zumindest eine ruhige, verbindende Dachlandschaft entsteht, sind Walm und Krüppelwalmdächer sowie Zeltdächer ausgeschlossen. Die Festsetzung bildet die Grundlage für das Einfügen in das Landschaftsbild des landschaftlichen Vorbehaltgebiets. Wesentlicher Punkt ist die Festsetzung der Garagendächer und sonstigen Flachdächer als –zumindest extensiv– begrünte Dächer. Die Begrünung soll mindestens in der Qualität Sedum– Gras– Kraut ausgeführt werden, Verwiesen wird hierbei auf die Schriften der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.. Als Informationsquellen für den Bauherrn existieren verschiedene Unterlagen und Richtlinien, z.B. die Internetplattform www.gruendaecher.de sowie die Richtlinien für die Dachbegrünung von Betonfertiggaragen der Studiengemeinschaft für Fertigbau e.V.. Die Garagendachbegrünung ist als Vermeidungsmaßnahme in der Berechnung der Ausgleichsflächen enthalten. Sie bildet den wesentlichen Faktor für die Anwendung des unteren Werts der Kompensationsfaktoren, da Gründächer einen wichtigen Beitrag zum Naturhaushalt und hinsichtlich Regenrückhaltung leisten. Die wichtigsten positiven, ökologischen Faktoren sind Lebensraumerhalt, Luftverbesserung, Wasserrückhaltung, Verdunstung und Lärmreduzierung durch reduzierte Reflexionen. Auch baulich ist durch die klimatische Ausgleichsfunktion eine Verhinderung von Temperaturspannungen in der Konstruktion und ein Schutz vor UV– Strahlung und anderen schädlichen Umwelteinflüssen (Hagel…) zu nennen.

Bei der Festlegung der Dacheindeckung wurde auf die Umweltverträglichkeit und aufgrund der Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf die Ausführung mit nicht glänzenden Materialien geachtet, die sonstige Gestaltung, Fenster und Materialien werden dem Bauherrn freigestellt.

Erdgeschossige Anbauten sind nur untergeordnet bis zu einer Fläche von 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig.

6.4 Öffentliche Verkehrsflächen und Flächen für Garagen

Die Verkehrsstruktur beinhaltet die Haupterschließung als Zone 30 mit Straße und nebenliegendem Gehweg, die angehängten Erschließungsschleifen sind als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Die allgemein fehlende Geradlinigkeit der Straßen unterstützt zusätzlich die Verkehrsberuhigung. Der Platz am nördlichen Baugebietsende ist als Wendemöglichkeit für die Busverbindung der Citybuslinie 10 geplant. Die Festsetzung der Verkehrsberuhigten Bereiche soll eine Ausdehnung des Lebensraums auf die Straße ermöglichen. Damit ist eine Mischnutzung möglich, bei der die Straße

gefahrlos auch als Kommunikationsort und Spielmöglichkeit genutzt werden kann. Durch das Wegfallen der Gehsteige kann auch ein verringerter Flächenanteil für die Erschließung erreicht werden, was Versiegelung und Kosten ebenfalls verringert. Die Parkplätze sollen wasserdurchlässig, entweder als wassergebundene Decke oder mit Rasenfugenpflaster gestaltet werden. Der im Westen des Baugebiets festgesetzte Verbindungsweg soll für die Müllabfuhr, Rettungsfahrzeuge und sonstige Großfahrzeuge befahrbar sein damit eine Durchfahrt gewährleistet ist. Daher ist es ausreichend an das Ende des Straßenstichs eine Wendeanlage für PKW zu bauen, auch sind dadurch keine gesonderten Tonnenstellplätze erforderlich. Eine Absperrung mittels herausnehmbarem Pfosten oder Ähnlichem soll vorgesehen werden. Die Zufahrten sind nur im Bereich der Parzellen festgesetzt, bei denen zwischen Grundstück und Straße ein Parkplatz liegt. Dieser soll naturgemäß nicht unterbrochen werden, daher werden die notwendigen Zufahrten festgesetzt. Dadurch sind auch im Hinblick auf eine mögliche Doppelhausbebauung die Erschließungssituation und die Einschränkungen klar aufgezeigt. Im Bereich des Parzellen 42 und 43 müssen die Zufahrten über den Parkstreifen erfolgen, daher sind die Zufahrtsbereiche auf maximal 5 Meter Breite beschränkt um die Parkraumausbeute möglichst hoch und effizient zu halten.
Im Allgemeinen sind die Straßenbreiten auf 5,50 Meter Breite festgelegt. Für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze über das Baugebiet verteilt.
Die Flächen für die Garagen und Carports sind durch die großzügig angelegten Baufenster im Regelfall bereits in diesen enthalten. Ansonsten werden dem Bauherrn noch zusätzliche Flächen angeboten, es ist für jede Parzelle die Anlage einer Doppelgarage bzw. eines Doppelcarports möglich.

6.5 Höhen

Die Wandhöhen und die Geschossigkeit sind in Systemschnitten erläutert. Die Höhen werden dabei auf das zukünftige, geplante Gelände bezogen. Begründet wird dies mit der erforderlichen Veränderung der Topographie des Areals. Das bisherige Gelände soll zwar im Grundsatz erhalten bleiben, Korrekturen und Änderungen infolge der Baugebietserschließung sind aber unausweichlich. Die Höhenlage wird zusammen mit der Erschließungsplanung definiert. Da die Gebäudehöhen auch einen wesentlichen Einfluss auf die Gebäudeproportion haben ist die Festlegung der Höheneinordnung durch die Stadt vorgesehen.
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des ausgemittelten Geländeverlaufs zwischen den straßenseitigen Gebäudeaußenkanten bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Eine Höhenübersichtskarte als Hilfestellung zur Gebäudeeinordnung mit Darstellung der Normal– Null- Höhen der Erschließungsanlagen soll nach deren Fertigstellung angefertigt werden

6.6 Grünordnung

Die Grünflächen sind in 3 Flächenarten unterschieden:
<u>Private Grünflächen</u>
Private Grünfläche befindet sich nur südlich an die Parzelle 87 angegliedert. Die Fläche ist immissionsrechtlich durch Einwirkungen von Westen und Süden nicht mehr ordnungsgemäß bebaubar und wurde daher nicht als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Entwicklungsziel ist hier der Hausgarten.

Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen dienen im Baugebiet in erster Linie als Ortsrandeingrünung und als Eingrünung der Flächen für Ver– und Entsorgung im Norden. Der Spielplatz und der Grabenbereich sind ebenfalls als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Straßenbegleitgrün

Straßenbegleitgrün existiert nur im Bereich der Geh/Radwegeverbindung der Baugebietsteile. Hier ist es notwendig, da die für die Sparten erforderliche Breite des Durchlasses größer ist als sie gewünschte Straßenbreite. Die Straße soll an dieser Stelle zwar für Rettungs– und Müllfahrzeuge passierbar sein, allerdings keine allgemeine Verbindung bilden. Ansonsten ist straßenbegleitendes Grün nur in Form von Baumstandorten an den öffentlichen Parkplätzen vertreten und im Bereich des zentralen Wendehammers.

Die Bepflanzung der Grünflächen ist in Absprache mit der Planung des Ausgleichsflächen erfolgt.

6.7 Immissionsschutz

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung Nr. hb-14.7884-b01a vom 09.12.2015, IBAS Ingenieure Bayreuth wurden in die Textfestsetzungen eingearbeitet.

Ergebnis der Untersuchung war die grundsätzliche Zulässigkeit des Baugebiets. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im überwiegenden Teil des Baugebiets eingehalten. An einigen Fassaden entlang der Frühlingstraße und im südwestlichen Bereich treten allerdings Überschreitungen auf. Die se sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und in Lärmpegelbereiche eingeteilt. Die Einhaltung der DIN 4109 ist nachzuweisen. Hier muss durch architektonische Maßnahmen sichergestellt werden, dass keine schutzbedürftigen Räume angeordnet werden oder alternativ passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen. Die entsprechenden Vorschläge aus der Untersuchung wurden in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans übernommen. Für die Altanlieger der Frühlingsstraße besteht laut Untersuchung keine Erfordernis zur Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen.

6.8 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind nach Bayerischer Bauordnung nachzuweisen. Damit soll im Hinblick auf die parzellenüberschreitenden Baufenster die Bebauungsdichte eingeschränkt werden um den Nachbarschutz und die Verschattung zu regeln. Für die Errichtung der Garagen im Bereich der Parzellen 42 und 43 ist eine Ausnahme getroffen, da hier im Rahmen einer verdichteten Verbauung auch ein Garagenhof zulässig sein soll.

6.9 Einfriedungen

Einfriedungen können das Gesicht einer Siedlung mit prägen. Auf eine Festsetzung der wesentlichen Merkmale und Höhen wird daher nicht verzichtet. Die beste Möglichkeit zur Gestaltung von Einfriedungen ist der Verzicht auf Einfriedungen. Wo sie aber erforderlich sind oder gewünscht werden, sollen sie zumindest durch einheitliche Höhe und Grundelemente eine ruhiges Straßenbild unterstützen. Senkrechte Latten aus Holz oder Metall sind im

Straßenraum vorgesehen, die anderen Grundstücksteile sind mittels hinterpflanztem Maschendraht, der in vielen Formen und Ausführungen hergestellt wird zu gestalten. Die Durchlässigkeit für kleine Tiere ist zu gewährleisten, daher sind auch keine Sockel zulässig. Dass die Ausgleichsflächen einzuzäunen sind entspringt der bisherigen Erfahrung, dass diese Flächen gerne von den Anliegern als zusätzlicher Garten genutzt werden. Da dies dem Nutzungszweck wiederspricht wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde eine Einzäunung gefordert.

6.10 Flächen für Versorgungsleitungen

Standard bei der Stadt Amberg und wichtig für die Außenwirkung der Stadt in dieser exponierten Lage ist eine unterirdische Führung der Telekommunikationsanlagen, die dementsprechend festgesetzt ist. Die in der Frühlingsstraße verlaufende 20kV Leitung wurde inclusive beidseitigem 0,5 Meter breiten Schutzstreifen in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin sind die 2 Trafostationen im Bebauungsplan lagemäßig festgesetzt. Damit die Vorstellung der Stadtwerke Amberg zur Versorgung mit Fernwärme umgesetzt werden kann, wurde eine geeignete Fläche mit diesem Nutzungszweck belegt. Möglich sind hier alle Nutzungen nach § 14 Abs. 3 Baunutzungsverordnung also auch Kraft– Wärme– Kopplungsanlagen.
Der Sammelplatz für die Wertstoffe liegt gegenüber dieser Fläche und bildet eine gemeinsame in eine Grünfläche eingebettete Ver– und Entsorgungsstation für das Baugebiet.

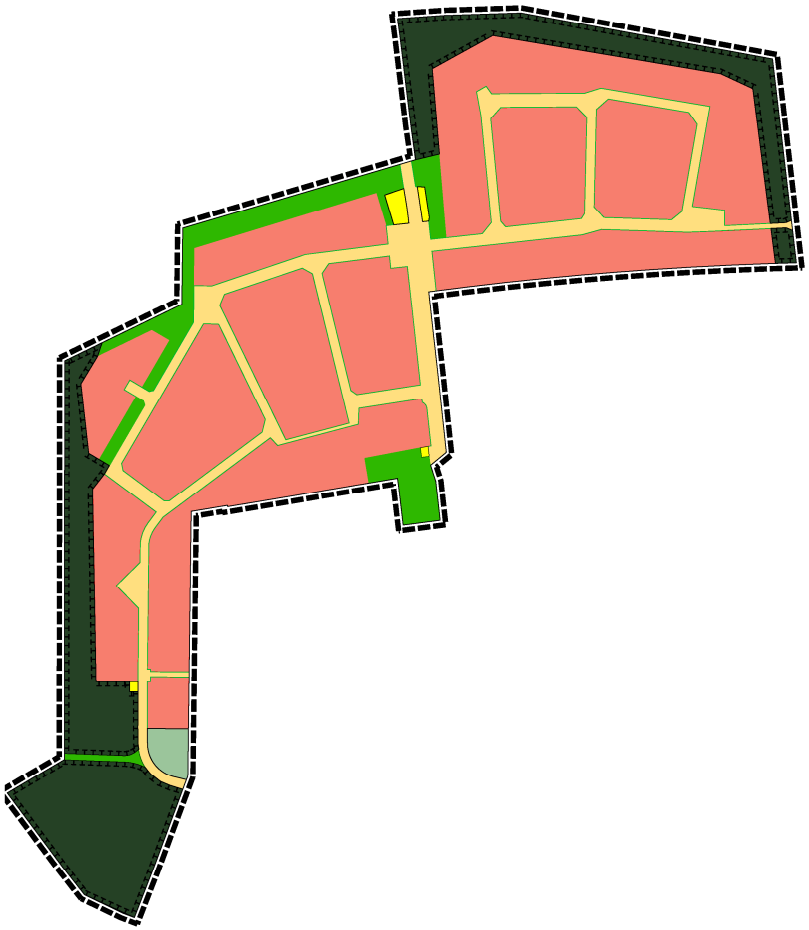
6.11 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Dieser Punkt wird ausführlich im Umweltbericht abgehandelt. Die Flächen, die Anteile für Wohnbau und Erschließung sowie deren Gestaltung und Pflege sind textlich im Bebauungsplan festgesetzt. Ebenso ist auch die Fläche des außerhalb liegenden Teiles der Ausgleichsfläche, nämlich die 1100 m² umfassende Fläche auf der Flur Nummer 1289, Gemarkung Karmensölden beschrieben. Diese Ausgleichsmaßnahmen beinhaltet die Entwicklung eines bereits vorgehaltenen Amphibienlaichgewässers.

6.12 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Festgesetzt sind die Mulden bzw. Grabenflächen für die Ableitung des Oberflächenwassers und die Regenrückhaltebereiche. Die Dimensionierung erfolgt gemäße den Berechnungen im Wasserrechtsverfahren. Die Ausbildung und Begrünung ist in der Ausgleichsbeschreibung mit dargestellt. Kleinere Bodenveränderungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen zur Oberflächenwasseranleitung bleiben vorbehalten und sind, da im öffentlichen Bereich gelegen, nicht ausdrücklich festgesetzt.

2. Tabelle 1: Flächenermittlung, Seite 4 von 4



Städtebauliche Kenndaten

Geltungsbereich	81020 m²	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	47490 m²	58,5 %
Verkehr+ Straßenbegleitgrün	11010 m²	13,5 %
Öffentliches Grün	3900 m²	5,0 %
Ausgleichsflächen	16530 m²	20,5 %
Entsorgung	90 m²	0,1 %
Versorgung	250 m²	0,3 %
Spielplatz	1150m²	1,4 %
Privates Grün	600 m²	0,7 %