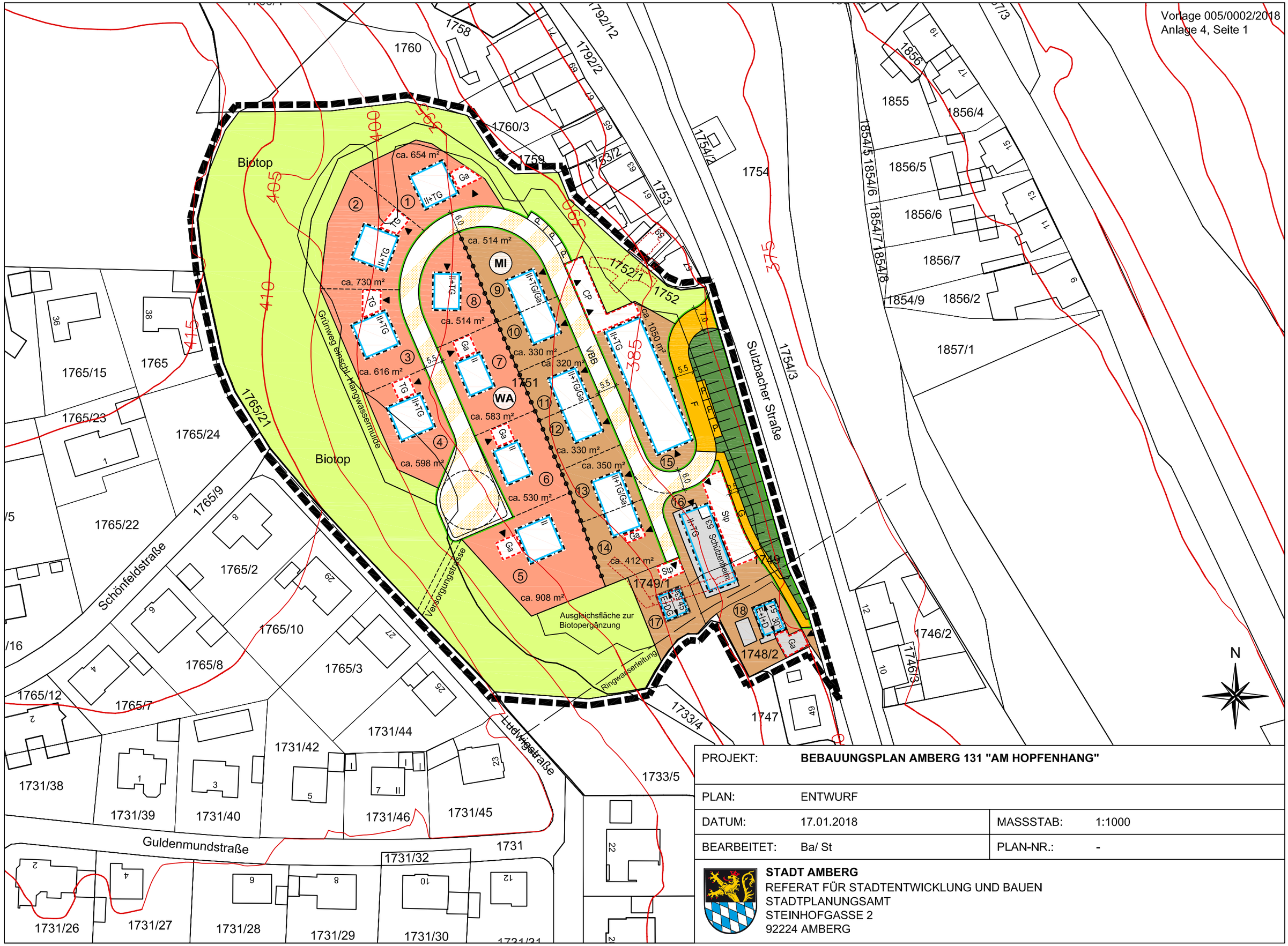


PROJEKT:	**BEBAUUNGSPLAN AMBERG 131 "AM HOPFENHANG"**		
PLAN:	ENTWURF		
DATUM:	17.01.2018	MASSSTAB:	1:1000
BEARBEITET:	Ba/ St	PLAN-NR.:	-

STADT AMBERG
REFERAT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUEN
STADTPLANUNGSAMT
STEINHOFGASSE 2
92224 AMBERG

A Festsetzungen durch Text und Planzeichen

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BauGB)

MI

2.1 Mischgebiet: zulässig sind nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 1-5 BauNVO

2.2 Grundflächenzahl im Mischgebiet: max. 0,6

WA

2.3 Allgemeines Wohngebiet: zulässig sind nur Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

2.4 Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet: max. 0,35

2.5 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung oder unterschiedlicher Bauweise

2.6 Baugrenze

2.7 Bauweise: nur offene Bauweise

2.8 Nebenanlagen: außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:
- untergeordnete Nebengebäude bis insgesamt 15 m² je Parzelle
- Wintergärten (mit Aufenthalt) bis 15 m² je Parzelle nur im Allgemeinen Wohngebiet
- nicht überdachte Kfz-Stellplätze

3. Bauweise, Baugestaltung, Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2, 6 BauGB)

3.1 Geschossigkeit im Mischgebiet: 2 Vollgeschosse

II+U/TG/Ga:	2 Geschosse mit Flachdach und Untergeschoß oder Tiefgarage o. Garage
E+I+D:	2 Geschosse und Satteldach max. 30° ohne Kniestock
E+DG:	1 Geschoß und ausgebautes Dachgeschoß max. 45° mit max. 50 cm Kniestock (Außenmaß)

3.2 Geschossigkeit im Allgemeinen Wohngebiet: 2 Vollgeschosse

II+U/TG/Ga:	2 Geschosse nur mit begrüntem Flachdach und Untergeschoß oder Tiefgarage oder Garage

3.3 Wandhöhen:
- talseitige Wandhöhen bei Neubauten max. 9,50 m (außer im Osten von Parzelle 15)
- bergseitige Wandhöhen bei Neubauten max. 6,50 m

3.4 Dachausbildung und Dachneigung:
- bei Satteldächern Dachüberstand max. 50 cm an der Traufe und 25 cm am Ortgang
- bei Sulzbacher Straße 51 Satteldach mit 30° Dachneigung
- bei Sulzbacher Straße 53a Satteldach mit 45° Dachneigung
- bei Flachdächern max. Dachneigung 5° und max. Dachüberstand 50 cm (senkrecht als Attika oder waagrecht)

3.5 Dacheindeckungen:
- nicht glänzende (matte) Dacheindeckungen in Rot- oder Grautönen
- extensiv oder intensiv begrünte Dächer (WA und Garagendächer; die Dachbegrünung ist mind. extensiv nach den aktuellen Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung/ Landschaftsbau e.V. und mindestens in der Qualität Sedum-Gras-Kraut auszuführen)
- beschichtete Blecheindeckungen (Carports und Nebengebäude)
- Glas (Wintergärten und Kaltgewächshäuser)

3.6 Solaranlagen:
- möglichst mit Integration in die Dachfläche oder Fassade
- max. 75 cm Höhe bei Aufständerung mit mind. 1,50 m Abstand zum Dachrand, außer an der sonnenzugewandten Seite, dort mind. 75 cm Abstand

3.7 Werbeanlagen:
- nur zulässig in Form von Firmen- bzw. Vereinsschildern bis zu 0,6 m² Fläche unterhalb der Traufe

3.8 Firstrichtung:

- festgelegte Firstrichtung bei Satteldächern

3.9 Anzahl der Wohnungen:

- je Einzelhausparzelle max. 2 Wohneinheiten zulässig
- je Doppelhaushälfte nur 1 Wohneinheit zulässig
- je Blockparzelle max. 14 Wohneinheiten zulässig

4. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 9, 11 BauGB)

4.1 Flächen für Garagen (Ga), Carports (CP) und Tiefgaragen (TG)

4.2 Vorgeschriebene Grundstückszufahrt

4.3 Stellplatznachweis:

- Stellplatznachweise sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg vom 05.08.2017 zu führen
- hintereinander liegende Stellplätze können angerechnet werden, wenn sie derselben Wohneinheit dienen

4.4 Befestigung von Stellplatzflächen und Zufahrten:

- Befestigungen sind auf das Notwendige zu beschränken
- Befestigungen sind nur versickerungsfähig (= gering versiegelt) zulässig

5. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

5.1 Abstandsflächenregelung:

- für die Baugrenzen gelten nicht die Abstandsflächen der BayBO
- nur für Nebengebäude an der Grenze und Wintergärten gelten die Abstandsflächen der BayBO

6. Höhen, Geländeeingriffe, Kelleranlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 17, 24, 26 BauGB)

6.1 Höheneinordnung der Gebäude:

- Höheneinordnung und maßgebliches Gelände werden nach Erschließungsherstellung von der Stadt Amberg bestimmt

6.2 Geländeeingriffe:

- Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern bis 1,75 m Höhe sind, nur soweit erforderlich, zulässig; an der Südwestseite von Parzelle 15 ist eine begrünte Stützmauer bis 2,70 m Höhe zulässig

6.3 Freiflächengestaltungspläne:

- wegen des steilen und schwierigen Geländes sind zur Baugenehmigung Freiflächengestaltungspläne mit Geländeschnitten vorzulegen



6.4 Historische Kelleranlagen:

- über dem historischen Bergkeller von Sulzbacher Straße 59 und bis zu 5 m darüber hinaus darf keine bauliche Nutzung oder Materiallagerung vorgenommen werden
- der historische Bierkeller von Sulzbacher Straße 53 darf nicht weiter überbaut werden
- die Sicherheitsmaßnahmen sind bis zu einer fachgerechten Verfüllung der Kelleranlagen erforderlich

7. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

7.1 Einfriedungen:

- Einfriedungen sind nur senkrecht strukturiert, aus Holz oder Metall, zulässig; zwischen den Bauparzellen sind auch Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung möglich
- die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,25 m (ab Straßen- bzw. Geländeoberkante)
- die Gärten sind zur Biotopgehölzfläche hin einzuzäunen
- an der Ludwigstraße und deren nördlicher Wegeverlängerung ist als Absturzsicherung vom Eigentümer ein stabiles Geländer anzubringen
- zum Immissionsschutz von Terrassenbereichen sind Schutzwände bis 2,0 m Höhe und bis 4,0 m Länge zulässig mit mind. 3,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze

8. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Straßenfläche

VBB 8.2 Straßenfläche als Verkehrsberuhigter Bereich

8.3 Straßenbegleitgrün

8.4 Straßenbegrenzungslinie

F 8.5 Fahrbahn

P 8.6 öffentlicher Parkplatz

G 8.7 Gehweg

9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 10, 15, 20, 25 BauGB)

9.1 private Grünfläche als nur für Pflegemaßnahmen zu betretbares Biotop oder naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

9.2 Biotopfläche (AM 130 Teilfläche 1 gemäß Biotopkartierung)

9.3 Baumfallschutz:
- Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers der Biotopfläche gegenüber den Parzellen 1-5
- ersatzweise vertragliche Vereinbarungen zur verstärkten Baukonstruktion bei Parzellen 1-5 mögl.

9.3 nicht überbaubare Grundstücksflächen:
- gärtnerisch anzulegen und naturnah zu unterhalten (mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen und Terrassen)
- größere Bepflanzungen wie Hecken mindestens zu 2/3 aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten
- befestigte Flächen auf das notwendige Maß beschränken und möglichst wasserdurchlässig herstellen (z.B. mit Rasenfugenpflaster)
- Schotterflächen vermeiden (werden entsprechend gesplitteter Abwasser-Gebühr zu 1/3 als versiegelte Flächen bei Grundflächenzahl angerechnet)

10. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.2 Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs:
- Sukzessionsfläche im südlichen Bereich von FlNr.1751 Gem. Amberg (474 m²)

10.3 Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs:
- Magerwiese auf FlNr. 2800 Gem. Amberg (6.161 m²)

11. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Schallschutzgutachten:
- Schalltechnische Untersuchung Nr. 1079_1 des Büros Akustik/ Bauphysik Alfred Bartl (Vohenstrauß)

11.2 Schallschutzfestsetzungen:
- siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan

B Hinweise

———	Grundstücksgrenze
1751	Flurstücksnummer
470	Höhenlinien
②	Bauparzellennummer
- - - - - - -	geplante Grundstücksgrenzen
	Bestandsgebäude
	Böschungen
— —	Ringwasserleitung (DN 400)
=======	Versorgungstrasse (Wasserleitung)

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d.Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F.d.Bek. v. 14.08.2007 (GVBl. 2007, S.588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 9. 5. 2016
(GVBl. S. 89)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F.d.Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl S. 366)

Anlage 1
zu den Bebauungsplanfestsetzungen
Amberg 131 „Am Hopfenhang“

Festsetzungen zum Immissionsschutz (vgl. Festsetzungen Nr. 11) gemäß Schalltechnischer Untersuchung des Büros Alfred Bartl Akustik/ Bauphysik Nr. 1079_1

Festsetzungsvorschläge aus oben genanntem Konzept:

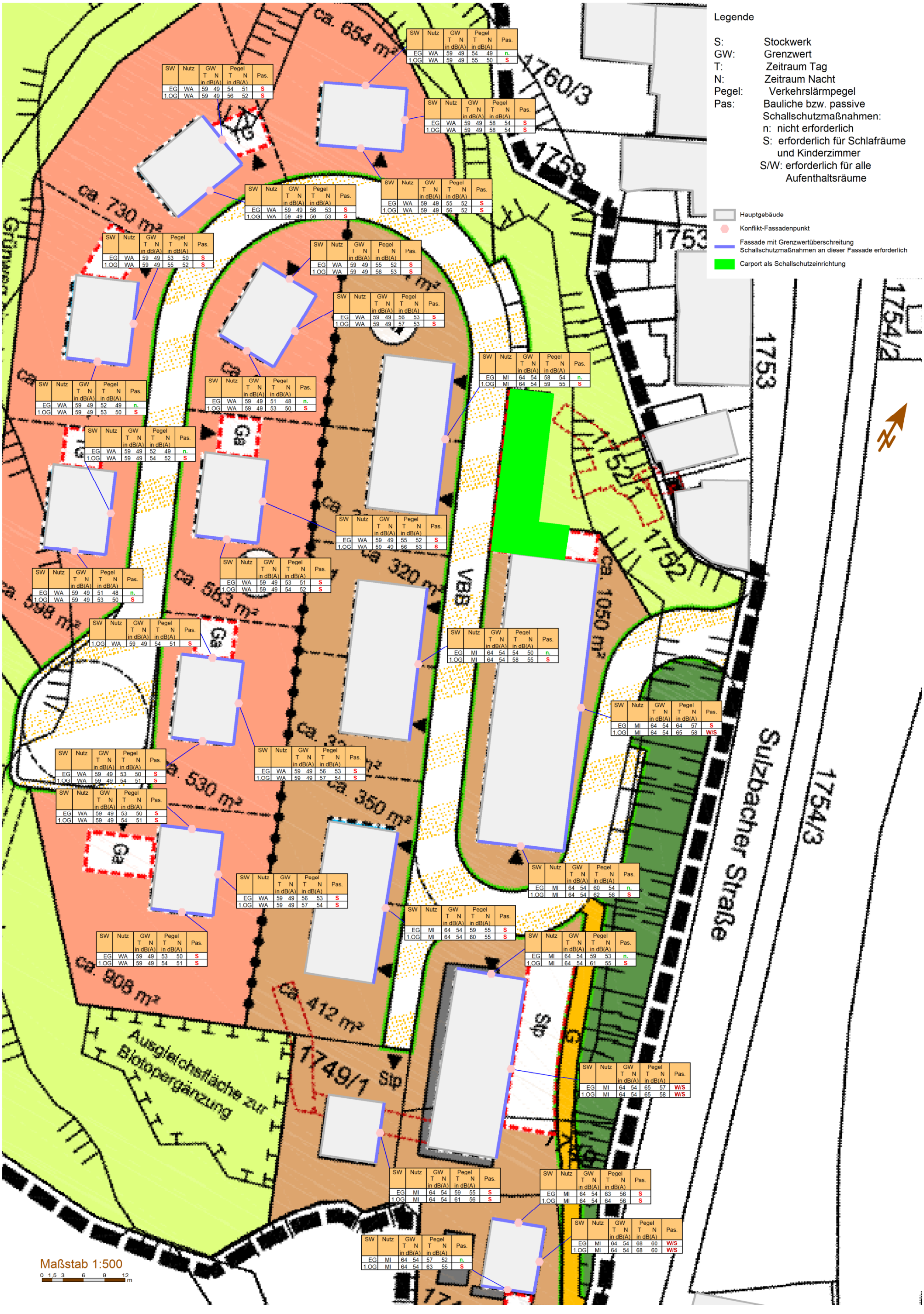
Bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen:

1. *Gebäude, die im Planteil mit dem Planzeichen ▲ ▲ ▲ versehen sind, dienen der Abschirmung der dahinterliegenden Gebäude und damit als Lärmschutzeinrichtung. Dies gilt ebenfalls für die festgesetzte Carportanlage. Die Lärmschutzeinrichtung darf ein bewertetes Schalldämm-Maß von R_w = 25 dB nicht unterschreiten. Die Lärmschutzeinrichtung kann auch Bestandteil von Gebäuden sein.*
2. *Die Bezugsfertigstellung der Gebäude innerhalb des Umgriffes ist erst nach Realisierung der schalltechnischen Wirksamkeit der Schallschutzeinrichtung zulässig. Die schalltechnische Wirksamkeit ist gegeben, wenn die Lärmschutzeinrichtung auf gesamter Länge und über die gesamte Höhe ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens R_w = 25 dB erreicht.*
3. *In den Gebäuden deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage Schallschutz zum Planteil mit dem Eintrag „W/S“ versehen sind, sind die Wohn- und Aufenthaltsräume der gekennzeichneten Fassade zur lärmabgewandten Fassade zu orientieren.*
4. *In den Gebäuden deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage Schallschutz zum Planteil mit dem Eintrag „S“ versehen sind, sind die Schlaf und Kinderzimmer der gekennzeichneten Fassade zur lärmabgewandten Fassade zu orientieren.*
5. *Abweichend von 2 und 3 gilt:*

   Soweit die Orientierung der Wohn- und Aufenthaltsräume bzw. der Schlafräume, einschließlich Kinderzimmer, zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die gewährleistet dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von $L_{p,in}$ = 30 dB(A) während der Nachtzeit bzw. in Wohn- und Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von $L_{p,in}$ = 40 dB(A) während der Tagzeit nicht überschritten wird. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm für die teilgeöffneten Konstruktionen hat entsprechend der VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 zu erfolgen.
6. *Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.*

alfred bartl
akustik | bauphysik

Anlage 1.1: Berechnungsergebnisse als Anlage zum Bebauungsplan



SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	WA	59	49	54	51	S
1.OG	WA	59	49	56	52	S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	WA	59	49	54	49	n.
1.OG	WA	59	49	55	50	S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	WA	59	49	58	54	S
1.OG	WA	59	49	58	54	S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	WA	59	49	56	53	S
1.OG	WA	59	49	56	53	S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	WA	59	49	55	52	S
1.OG	WA	59	49	56	53	S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	WA	59	49	53	50	S
1.OG	WA	59	49	55	52	S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	WA	59	49	55	52	S
1.OG	WA	59	49	56	53	S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	WA	59	49	56	53	S
1.OG	WA	59	49	57	53	S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	MI	64	54	58	54	n.
1.OG	MI	64	54	59	55	S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	WA	59	49	52	49	n.
1.OG	WA	59	49	53	50	S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	WA	59	49	51	48	n.
1.OG	WA	59	49	52	49	n.

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	WA	59	49	53	51	S
1.OG	WA	59	49	54	52	S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	WA	59	49	51	48	n.
1.OG	WA	59	49	53	50	S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
1.OG	WA	59	49	54	51	S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	WA	59	49	53	50	S
1.OG	WA	59	49	54	51	S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	WA	59	49	53	50	S
1.OG	WA	59	49	54	51	S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	WA	59	49	56	53	S
1.OG	WA	59	49	57	54	S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	WA	59	49	53	50	S
1.OG	WA	59	49	54	51	S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	MI	64	54	54	50	n.
1.OG	MI	64	54	58	55	S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	MI	64	54	64	57	S
1.OG	MI	64	54	65	58	W/S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	MI	64	54	60	54	n.
1.OG	MI	64	54	62	56	S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	MI	64	54	59	55	S
1.OG	MI	64	54	60	55	S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	MI	64	54	59	53	n.
1.OG	MI	64	54	61	55	S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	MI	64	54	65	57	W/S
1.OG	MI	64	54	65	58	W/S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	MI	64	54	59	55	S
1.OG	MI	64	54	61	56	S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	MI	64	54	63	56	S
1.OG	MI	64	54	64	56	S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	MI	64	54	57	52	n.
1.OG	MI	64	54	63	55	S

SW	Nutz	GW T in dB(A)	GW N in dB(A)	Pegel T in dB(A)	Pegel N in dB(A)	Pas.
EG	MI	64	54	68	60	W/S
1.OG	MI	64	54	68	60	W/S