Entwurf Bebauungsplan AM 135 "An der Stauffenbergstraße"

Geltungsbereich ca. 9,29 ha

Ausbau Ende

Lärmschutzwand

Untersuchte Fläche Parkplatzlärmstudie

Trafostation versetzen

A PD
B SO Parkgarage FD
C PD
D FD MI
E WD
F WD
G FD
H FD
I PD
J PD
SO Nahversorger
SO Parken
WA
MI
TGA

Absetzteich

Regenrückhalteteich

110 KV

Ohne Maßstab

A. Festsetzungen

Erläuterungen in der Schablone

1	2
3	4
5	

1 = Art der Nutzung
2 = Zahl der max. zulässigen Geschosse
3 = Grundflächenzahl (GRZ)
4 = Dachausbildung
5 = max. Wandhöhe (Firstseite / Bezugspunkt - über Straßenniveau natürliches Gelände)

Nutzungsschablonen:

A

SO Nahvers.	I
0,8	PD 0-15°
6,3m	

B

SO Parkgarage	
0,8	FD
9,85 m inklusive Brüstung	

C

WA	II
0,4	PD 0-15°
7,6 m	

D

MI	III
0,6	FD
11,9 m	

E

MI	III
0,6	FD / WD <45°
11,2 m	

F

MI	III+DG
0,6	FD / WD <45°
11,5 m	

G

WA	IV
0,4	FD
12,7 m	

H

WA	V
0,4	FD
15,7 m	

I

WA	IV
0,4	PD 0-15°
11,5 m	

J

WA	III+DG
0,35	PD 0-15°
17,0 m	

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. SO Nahversorger gemäß § 11 Bau NVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Nahversorgungsmarktes

Zulässig ist ein Einzelhandesbetrieb mit maximal 1.600 m² Grundfläche, wovon maximal 1.450 m² als Verkaufsfläche mit dem Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und weiter versorgungsrelevanter Randsortimente genutzt werden dürfen. Nebensortimente mit Innenstadtrelevanz sind auf 10% der Verkaufsfläche zu beschränken.Nicht-zentrenrelevante Sortimente dürfen 10% der Verkaufsfläche überschreiten. Die nachfolgende Sortimentsliste der Stadt Amberg ist anzuwenden. Maximal 150 m² der Grundfläche dürfen als Vorkassenzone mit einer Nutzung als Bäcker, Metzger, Apotheke, Lotto totto, Blumenshop etc.genutzt werden.

1) ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

a) Innenstadtrelevante Sortimente

- Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Computer
- Unterhaltungselektronik (braune Ware)
- Spielwaren
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe
- Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche / Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Schuhe
- Leder- und Kürschnerwaren, Galanteriewaren
- Sportartikel
- Nähmaschinen
- Foto, Fotozubehör
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, einschließlich Elektrogeräte für den Hausgebrauch (weiße Ware) Silberwaren, Devotionalien
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse, feinmech. Erzeugnisse
- Uhren, Schmuck
- Briefmarken
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel
- Musikinstrumente, Musikalien
- Waffen, Jagd- und Angelbedarf

b) Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Naturkost
- Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkt
- Blumen
- Zeitschriften, Zeitungen

2) NICHT-ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

2) NICHT-ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung, -pflegemittel
- Elektrogroßgeräte für den Hausbedarf (weiße Ware)
- Leuchten
- Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder), Campingartikel
- Baby- und Kinderartikel (großformatig)
- Möbel, Küchenmöbel
- Teppiche, Bodenbeläge
- Bau- und Heimwerkerbedarf (Baustoffe, Bauelemente, Bad- und Sanitäreinrichtungen, Installationsbedarf, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke)
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrzeugteile, Reifen
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Holz- u. Holzmaterialien, Kohle

Eine Freischankfläche darf unter Berücksichtigung des Lärmschutzgutachtens mit maximal 40m² an der Nordwestfassade des Gebäudes errichtet werden.

Die Anlieferung hat nach dem Lärmschutzgutachten eingehaust im Südosten des Gebäudes zu erfolgen.

Auf dem Grundstück dürfen Maximal 100 Stellplätze errichtet werden.

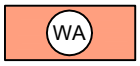
1.2. SO Parken gemäß § 11 Bau NVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Gemeinschaftsstellplätzen
Zulässig ist die Schaffung von 64 Stellplätzen, wovon maximal 19 Stellplätze entlang der Westseite als Duplexstellpätze ausgebaut werden dürfen. Diese müssen dem Nachweis nutzungsbezogener Stellplätze dienen.

1.3. SO Parkgarage gemäß § 11 Bau NVO

Das Sondergebiet dient der Errichtung einer Parkgarage (Nutzungsschablone B). Zulässig ist die Errichtung einer Parkgarage mit maximal 8 Splitlevelebenen mit maximal 201 Stellplätzen UG:19 EG:19 , E1: 18, E2: 36, E3: 18, E4: 36, E5: 18, E6: 37) Im Erdgeschoss ist eine öffentliche Nutzung zulässig, für die weiteren Ebenen ist eine private Nutzung festgesetzt. Die Zufahrt hat im Osten zu erfolgen. Anbauten in Form von zwei Treppenhäusern sind im Osten außerhalb der Baugrenze zulässig, diese dürfen auch die Höheneinschränkung um bis zu 2m überschreiten. Es sind zudem auf der Fläche 13 Außenstellplätze zulässig.

HINWEIS:
Bei Abweichungen im Zuge einer Befreiung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die jeweilige Gebietskategorie über ein Gutachten nachzuweisen.
Schalltechnische Vorbelastungen sind dabei zu berücksichtigen.



1.4 Allgemeines Wohngebiet

Einrichtungen gemäß § 4 Bau NVO sind zulässig Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Nummer 1., 3., 4.und 5. sind unzulässig

1.5 Mischgebiet

Einrichtungen gemäß § 6 Bau NVO zulässig, Nutzungen gemäß § 6 Bau NVO Abs.2 Punkt 7. (Tankstellen) und 8. (Vergnügungstätten) und Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig.

2. überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Baugrenze, sie darf im WA und im MI mit Balkonen und Laubengängen, außer in Parzelle 7 an der Südseite von der Nutzungsschablone "H", bis zu 1,6 m überschritten werden. Im Bereich Parzelle 8 Nutzungsschablone "F" darf die Baugrenze zwischen den 4 Gebäudevorsprüngen bis zu 2,0 m überschritten werden. Im Bereich Parzelle 6/7 ist die Baugrenze für Balkone zu beachten. Im Bereich SO Parkgarage darf die Baugrenze generell mit den festgesetzten vorgehängten Fassadenelementen mit max. 0,5 m überschritten werden.

3. Abstandsflächen

3.1 Die Abstandsflächen sind durch die überbaubaren Flächen festgesetzt.
Es gelten nicht die Abstandsflächen der BayBO.

4. Baugestaltung, Werbeanlagen

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

4.2 Für alle Pult- und Flachdächer von Hauptgebäuden sind nur beschichtete Blechabdeckungen in Titanzinkblech, Alublech, oder verzinktem Stahlblech, sowie Dachbegrünungen zulässig, sofern die Dachbegrünung nicht nach dem separaten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan AM 135 "An der Stauffenbergstraße" (GOP) zwingend vorgesehen ist.
Im Bereich Parzelle 1 SO Nahversorger ist zusätzlich Folie matt, nicht reflektierend und dunkel als Dacheindeckung zulässig.
Photovoltaikanlagen sind zulässig , sie müssen in die Dachfläche integriert oder mit einem Winkel von maximal 15 Grad aufgeständert und in einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Dachkante angebracht sein.
In Parzelle 6/7 ist im Bereich Nutzungsschablone "G" der Ausbau als Dachterrasse zulässig.

4.3 Dachüberstände sind an den Trauf- und Giebelseiten mit maximal 0.5 m zulässig.

4.4 Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Walmdächern zulässig.

4.5 Nebenanlagen (Gartenhäuschen, Schuppen, Kellerersatzräume etc.), Garagen und Carports sind nur in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA zulässig. Nebenanlagen sind nur nach den Festsetzungen des separaten Grünordnungsplanes (1.14) in den privaten Grünflächen und mit Planzeichen zulässig. Gebäudeartige Nebenanlagen sind als begrünte Flachdächer auszuführen. Die Gebäudehöhe darf maximal 3m gemessen zum natürlichen Gelände betragen. Sie sind als einfache Holzkonstruktion oder als Stahl-, Massiv-Holzkonstruktion auszuführen.

4.6 Die Gebäude in Parzelle 5 sind angelehnt an den Bestand nur in Nord-Südausrichtung mit einer maximalen Gebäudetiefe von maximal 13,80 m zulässig

4.7 Werbeanlagen:
Im WA sind Werbeanlagen nur in Form von Firmenschildern bis zu einer Größe von 0,6 m² unterhalb der Traufe am Ort der Leistung zulässig. Bei zulässigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Nummer 2. sind Werbeanlagen bis zu 1,5m² unterhalb der Traufe am Ort der Leistung zulässig.
Im MI sind Werbeanlagen nur in Form von Firmenschildern bis zu einer Größe von 10m² unterhalb der Attika am Ort der Leistung zulässig.
Im SO Nahversorger, sind Werbeanlagen der Wirtschaftswerbung des jeweiligen Betriebes zulässig. Werbeflächen an der Südwestfassade des Gebäude von maximal 20 m² und an der Nordwest- und Südostfassade von maximal 10 m² unterhalb der Attika sind zulässig.
An der Nordostfassade des Gebäudes sind keine Werbeanlagen zulässig.
Entlang der Köferinger Straße ist im Bereich des Kreisverkehrs ein Pylon zulässig.
Die maximale Pylonhöhe beträgt 5 m.
Die Errichtung von Fahnenmasten ist unzulässig.
Elektronische Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.

5. Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 öffentlich gewidmete Verkehrsfläche mit nachrichtlicher Darstellung der Geh- und Radwege (F - Fahrbahn / G - Gehweg / G/R - kombinierter Geh- und Radweg) sowie der öffentlichen Parkplätze (P)
E - Beginn Eigentümerweg

5.3 öffentliches Straßenbegleitgrün

5.4 Zufahrtsbereich

5.5 Bushaltestelle mit Unterstellmöglichkeit

5.6 private Verkehrsfläche, trennt Art und Maß der Nutzung analog der öffentlichen Straße

6. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

TGA

6.1 Umgrenzung für eine Fläche für eingeschossige Tiefgarage

6.2 Stellplätze sind im WA nur auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, im MI sind sie auch darüber hinaus zulässig. Dies gilt, sofern diese auf den Baugrundstücken nicht im GOP als private Grünflächen festgesetzt sind.

6.3 Stellplätze sind in ihrer Anzahl nur in dem nach dem Stellplatzschlüssel der Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen sowie die Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen in der Stadt Amberg vom 22.03.2017 gefordertem Maß zulässig. Zusätzliche Stellplätze sind unzulässig. Bis zu einer Anzahl von 327 Stellplätzen im Geltungsbereich ist der Schallschutz per Gutachten nachgewiesen.

Hinweise:
Bei Abweichungen im Zuge einer Befreiung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die jeweilige Gebietskategorie über ein Gutachten nachzuweisen. Schalltechnische Vorbelastungen sind dabei zu berücksichtigen.
Die im schalltechnischen Bericht zum Bebauungsplan AM 135 angenommenen und geprüften Stellplätze sind abgesehen von Parzelle 1 nicht bindend verortet.

NA

6.4 Umgrenzung für eine Nebenanlage

7. Flächen für die Ver- und Entsorgung / Führung von Leitungen

7.1 Strom - Trafostation

7.2 110 KV-Leitung mit Schutzbereich von 30 m beidseits

7.3 Zum Schutz des Ortsbildes ist es nicht zulässig, Versorgungsleitungen oberirdisch zu führen.

7.4 Abwasser - Regenrückhaltebecken

8. Grünordnung, Natur und Landschaft

8.1 Es gilt der separate Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan AM 135 "An der Stauffenbergstraße"

8.2 Private Grünfläche — Parkanlage

8.3 Private Grünfläche — Spielplatz

8.4 Private Grünfläche — Randeingrünung

8.5 Fläche für Landwirtschaft

8.6 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklungsziel: naturnahes Feldgehölz mit standortgerechten Laubgehölzarten)

10. Lärmschutz

10.1 SO Nahversorger

Eine Einkaufswagen-Sammelbox ist seitlich einzuhausen und zu überdachen. Die Öffnung muss zum Nahversorger hin orientiert werden.
Die Anlieferzone, welche vollständig einzuhausen ist, ist im Osten des Gebäudes unterzubringen. Die Lärmschutzwand entlang des Parkplatzes an der westlichen Grundstücksgrenze ist mit 1,5 m Höhe zu errichten. Es ist darauf zu achten, dass die Lärmschutzwand ein bewertetes Schalldämmmaß von R`w ≥ 25 dB (A) bzw. ein Flächengewicht von 15 kg/qm aufweist, sowie fugen- und flächendicht ausgeführt wird.

Lärmschutz-wand

HINWEISE:
Von der Parkplatzlärmstudie des Schalltechnischen Berichts zum Bebauungsplan AM 135 von erfasste Fläche Parzelle 1 SO Nahversorger.

Terrasse

Von dem Schallschutztechnischen Bericht angenommene und geprüfte Terrassenfläche.

Einkaufswagen-sammelbox

Von dem Schallschutztechnischen Bericht angenommener Standort für die Einkaufswagensammelbox.

Für die angenommenen Standorte ist eine Umsetzung gesichert. Bei Abweichungen im Zuge einer Befreiung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die jeweilige Gebietskategorie über ein Gutachten nachzuweisen. Schalltechnische Vorbelastungen sind dabei zu berücksichtigen.

Die Zulieferzeiten für den Be- und Entladeverkehr sind auf den Tagzeitraum von 6.00 - 20.00 Uhr zu beschränken.

Die Be- und Entladungen der Waren in der Anlieferzone - welche vollständig eingehaust werden muss, sind mit einem Elektro-Kleinstapler (E-Ameise) und/oder Rollcontainern durchzuführen.

Der Presscontainer darf einen Schallleistungspegel von 86 dB (A) nicht überschreiten. Die tägliche Betriebszeit ist auf maximal 2 Stunden im Zeitraum von 7.00 - 20.00 Uhr zu beschränken. Zudem muss sich der Presscontainer in der Einhausung der Anlieferung befinden.
Lüftungs- und Klimageräte für den Nahversorger dürfen einen Schallleistungspegel von 80 dB (A) (Summenpegel) nicht überschreiten. Die Lüftungs-Aggregate sind über Dach der Anlieferrampe anzubringen. Ein Nachtbetrieb (22.00 - 6.00 Uhr) ist nicht zulässig. Das Klimagerät ist an der Nordfassade der Anlieferung mit 2 m über GOK anzubringen. Hierfür ist ein 24 h - Betrieb zulässig.

10.2 Wohngebäude

Angepasste Planung/Grundrissorientierung
Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) müssen auf der von der Lärmquelle (Bei Parzelle 4, 5 und 9 vom Industriegebiet bzw. bei Parzelle 4 von der Stauffenbergstraße) abgewandten Seite angeordnet werden bzw. auf der Gebäudeseite ohne direkte Sicht zur Lärmquelle. Daraus ergibt sich eine Orientierung der Räume in Parzelle 5 und 9 im Westen bzw. bei Parzelle 4 im Süden und Westen (Grundrissorientierung).

Aufenthaltsbereiche im Freien (Terrassenbereich, Balkon) müssen bei den Parzellen 4,5 und 9 auf den westlichen Gebäudefassaden angeordnet werden. Bei Abweichungen im Zuge einer Befreiung ist ein geeigneter, lärmabgeschirmter Aufenthaltsbereich nachzuweisen.
Passive Maßnahmen
Alternativ zur Grundrissorientierung kann – vor Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume – ein ausreichend lärmmindernd ausgeführter „kalter Wintergarten“ oder Laubengang vorgebaut werden. Ist aus baulicher oder planerischer Sicht eine Grundrissorientierung nicht möglich, dürfen die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit direkter Sicht zur nächstgelegenen Lärmquelle (Industriegebiet bei den Parzellen 4, 5 und 9, bzw. Staufenbergstraße bei Parzelle 4) nicht öffenbar sein, da die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ist ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.
Zudem müssen alle Schlaf- und Kinderzimmer mit einer ausreichend dimensionierten und fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden.
Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der Wohngebäude von max. 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts (in Anlehnung an die TA-Lärm) müssen die Außenbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dachkonstruktionen von zur Wohnnutzung ausgebauten Dachgeschossen) der Wohngebäude die in Punkt 5 „Lösungsvorschlag“ des Gutachtens angegebenen bewerteten Schalldämmmaße aufweisen.
HINWEIS: Soll im Rahmen einer Befreiung von den genannten bewerteten Schalldämmmaßen abgewichen werden, so ist eine ausreichende Dimensionierung der Bauteile von einem Fachbüro nachzuweisen (gemäß DIN 4109, Stand Januar 2018).

10.3 Tiefgarage

Garagentore müssen dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.
Die Innenwände der Tiefgaragenrampe sind schallabsorbierend auszuführen.
Bei Regenrinnen muss eine lärmarm ausgebildete Abdeckung (z. B. Gusseisenplatte) verwendet werden.

10.4 Parkgarage

Die Fassaden der Obergeschosse sind an der Ostfassade mit Schallschutzlamellen auszurüsten, die eine Mindestaschalldämmung von 9 dB aufweisen.
Die Lamellenfassade auf der Westfassade ist so zu gestalten, dass eine freie Abstrahlung quer zur Fassadenfläche unterbunden wird. Die Abschirmung quer zur Flächennormale (90°) beträgt 8 dB. Soweit diese Richtwirkung nicht durch die Lamellen allein erreicht werden kann, sind zusätzliche Maßnahmen zur Minderung des abgestrahlten Schalls erforderlich. Beispielhaft: zusätzliche Absorptior der Deckenflächen, Formgebung, Absorption und Gestaltung der Lamellen.
Die Deckenflächen der Parketagen sind absorbierend auszuführen. Die erforderliche wirksame Absorptionsfläche beträgt 30% der Rohdeckenfläche.

11. Grenzen

11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

11.2 Abgrenzung unterschiedlicherArt und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes

B. Hinweise und Empfehlungen

Bestehende Gebäude

Geplante Gebäude

Bestehende Grundstücksgrenzen

2457 Flurstücksnummer

Höhenlinien (Bezugsjahr 2013)

1 Bauparzellennummer

Böschung

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten im Referat für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Amberg, Steinhofgasse 2, 92224 Amberg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

Die Höhe der Lärmüberschreitungen in dB(A) sind in dem schalltechnischen Bericht zum Bebauungsplan des IB GeoPlan (Nr. S1709089) und der Ergänzung dieses Berichte des IB akib (Auftrags-Nr. 190309-SIP) graphisch dargestellt

Das Sicherheits-Merkblatt der Bayernwerke für das Einrichten und den Betrieb von Baustellen in der Nähe von elektrischen Freileitungen ist zu beachten.

Es wird auf das Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt für den naturnahen Umgang mit Regenwasser hingewiesen.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die gesplitete Abwassergebühr in der Stadt Amberg hingewiesen.

Auf die Einhaltung der DIN 18040 (Norm Barrierefreies Bauen) wird hingewiesen.

Falls die Verkehrsführung nicht ausreichend für Müllfahrzeuge gegeben ist, sind entsprechend dem Bedarf gut anfahrbare Mülltonnensammelplätze einzurichten, um die Verkehrssicherheit zu wahren.