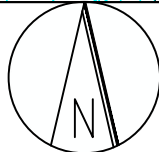




REFERAT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUEN
 Stadtplanungsamt Amberg / Vorlage 005/0151/2024 / Anlage 4 / Seite 1
 Bebauungsplan Amberg AM 162 "An der Fagerstraße" / Vorentwurf

Grundlagen:
 Digitale Flurkarte
 Luftbild

Stand: 13.05.2024
 Stand: 2024



Bearbeitet von : Schöps / Tiefel / Purschke
 Fassung vom : 25.09.2024
 Geändert am : 05.09.2024
 Maßstab : 1:1000 / DIN A4

A Festsetzungen

1. Grenzen



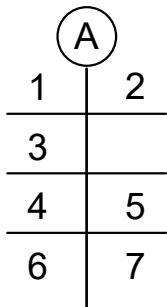
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Gemeinbedarfsflächen sowie Sport- und Spielanlagen

2.1 Nutzungsschablone



A= Bezeichnung Nutzungsschablone

1 = Art der Nutzung

2 = Festgesetzte Vollgeschosse

3 = Zulässige Grundflächenzahl

4 = Bauweise

5 = Dachausbildung

6 = Hausform

7 = maximale Wandhöhe



2.2 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

GRZ

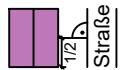
2.3 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,4 betragen.



2.4 Anzahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse.



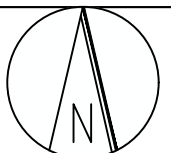
OK FFB



2.5 Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) der Hauptgebäude im Erdgeschoss darf nicht mehr als 0,25 m über Straßenoberkante liegen. Bei den Parzellen 14, 15 und 16 darf sie nicht mehr als 0,50 m über Straßenoberkante der Fagerastraße liegen. Für Parzelle 17 gilt die Höhenbegrenzung nicht. Es ist die Straßenoberkante heranzuziehen, von der aus das Baugrundstück fahrtechnisch erschlossen wird. Gemessen wird von der Erschließungsstraße im rechten Winkel bis zur Mitte des Gebäudes (siehe Grafik).

2.6 Bei einem Vollgeschoss: Die maximale Wandhöhe beträgt 3,8 m gemessen ab OK FFB.
Bei zwei Vollgeschossen: Die maximale Wandhöhe beträgt 6,8 m gemessen ab OK FFB.

2.7 Die Mindestraumhöhe von Aufenthaltsräumen von Oberkante Rohfußboden zu Unterkante Fertigdecke muss an der äußeren Hauswand von innen gemessen 2,70 m betragen.



3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen

o 3.1 offene Bauweise



3.2 Nur Einzelhäuser sind zulässig



3.3 Nur Doppelhäuser sind zulässig

3.4 Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen, je Doppelhauseinheit ist maximal 1 Wohnung zulässig.

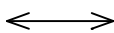


3.5 Baugrenze

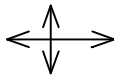
3.6 Überdachte Nebenanlagen (zum Beispiel Gartenhaus, Pavillon, Sauna ...) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ab einer Größe von insgesamt 12 m² unzulässig. Sonstige Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

3.7 Eingeschossige Wintergärten (auch zum dauerhaften Aufenthalt), Terrassen und Terrassenüberdachungen im direkten Anschluss an das Hauptgebäude sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von maximal 12 m² zulässig. Bei Doppelhäusern benötigen diese bis zu einer Tiefe von 3 m keine Abstandsflächen.

4. Stellung der baulichen Anlagen



4.1 Die Firstrichtung ist gemäß den im Plan dargestellten Gebäudevorschlägen auszuführen.



4.2 Wahlweise Firstrichtung

5. Abstandsflächen

5.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

6. Dächer, PV-Anlagen und Werbeanlagen

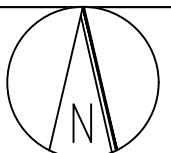
6.1 Es ist eine Dachneigung von 20° bis 35° zulässig. Kniestöcke, Dachaufbauten, Gauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind einfarbig, matt mit Dachziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Das Farbspektrum umfasst Rot-, Grau-, oder Brauntöne. Eine Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig.

Dachüberstände zur Traufe maximal 0,75 m und zum Giebel maximal 0,50 m.

6.2 Garagen und Carports sind eingeschossig mit Flachdach auszuführen und dauerhaft mit lebenden Pflanzen extensiv zu begrünen.

6.3 Photovoltaikanlagen sind auf mindestens 30 % der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren.



- 6.4 - Aufständerung sind bei Satteldächern nicht erlaubt.
 - Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Traufe und zum Ortgang von 1 m einhalten. Dies gilt nicht für Anlagen, die eine geringere Höhe als 20 cm aufweisen, gemessen von OK Dach zur OK Photovoltaikanlage.
 - Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen dürfen bis zur Dachkante reichen.

6.5 Es wird auf die Vorschriften zu den Werbeanlagen in der BayBO verwiesen.

7. Stützmauern und Einfriedungen

7.1 Stützmauern:

Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Der Abstand zwischen hintereinander liegenden Stützmauern muss mindestens 1 m betragen. Auf Stützmauern sind zusätzlich Zäune bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

Einfriedungen:

Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig. Wenn diese sich auf einer Stützmauer befinden müssen diese optisch durchlässig sein oder bepflanzt werden. Zwischen den Grundstücken und an der hinteren Grundstücksgrenze sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind bei allen Einfriedungen Sockel nur in einer Höhe von bis zu 5 cm zulässig. Der Abstand zwischen Sockeloberkante und Zaun hat mindestens 10 cm zu betragen.

8. Öffentliche Verkehrsflächen



8.1 Straßenverkehrsflächen

F

8.2 Fahrbahn

G+R

8.3 Gemeinsamer Geh- und Radweg

P

8.4 Öffentliche Parkierungsfläche



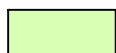
8.5 Straßenbegrenzungslinie



8.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



8.7 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mülltonnensammelstelle

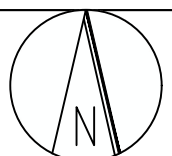
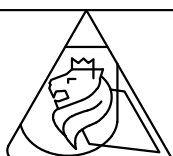


8.8 Straßenbegleitgrün (Baumscheiben der drei Bäume an der Fagerastraße)



8.9 Einfahrt

Die Lage der Einfahrt an der Fagerastraße ist nicht festgesetzt.



9. Garagen, Carports und Stellplätze



- 9.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports.
- 9.2 Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 6,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten und dürfen maximal 7,00 m x 7,00 m groß sein.
- 9.3 Stellplatzflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Bei fugenlos verlegtem Pflaster ist ein Nachweis zur Durchlässigkeit zu erbringen.
- 9.4 Übernahme nach Stellplatzsatzung: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg. Hintereinander liegende Stellplätze können angerechnet werden, wenn sie derselben Wohneinheit dienen.

10. Grünordnung, Natur und Landschaft



- 10.1 Private Grünfläche: 2 m Breite

Zweckbindung: Eingrünung zu freier Landschaft

- Es ist eine durchgehende Strauchhecke mit 50 % heimischen Pflanzenarten zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von max. 1,50 m einzuhalten.
- Die Pflanzliste wird im Umweltbericht aufgeführt und kann als Empfehlung hergenommen werden.
- Die Pflanzliste kann zusätzlich im Referat für Stadtentwicklung und Bauen im Sachgebiet 5.13 Grünplanung und Landespflege eingesehen und eine Beratung in Anspruch genommen werden.



- 10.2 Zu pflanzender Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14/16 cm.



- 10.3 Zu erhaltende Bäume



- 10.4 zu pflanzende Sträucher mit 50 % heimischen Pflanzenarten

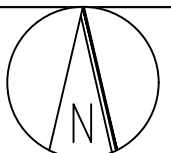
- 10.5 Übernahme nach Baumschutzverordnung: Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Amberg in der aktuellen Fassung

- 10.6 Ausgleichsflächen


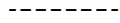





Die Ermittlung der Ausgleichsflächen erfolgt im Verfahren und wird in den Festsetzungen ergänzt.

11. Immissionsschutz

- 11.1 *Die Festsetzungen hinsichtlich Immissionsschutz erfolgen noch entsprechend den Ergebnissen des Immissionsschutzgutachtens.*



B Erläuternde Planzeichen

-  1. Grundstücksgrenze
-  2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  3. Flurstücksnummer
-  4. Bauparzellenummer
-  5. Gebäudevorschlag Wohngebäude
-  6. Gebäudevorschlag Garage/Carport
-  7. Höhenlinien (Bezugsjahr 2000)

C Hinweise

1. **DIN-Normen und Empfehlungen:**

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und Empfehlungen 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 betreffende DIN-Vorschrift ist auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.
2. **Herstellung von nachhaltigen und pflanzengerechten Baumstandorten:**

Zur Herstellung eines nachhaltigen, pflanzengerechten Baumstandortes sollte die Pflanzung nach den "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in der Pflanzengrubenbauweise 2 erfolgen.
3. **Einleitungsbeschränkung Niederschlagswasser:**

Entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Amberg legt das Tiefbauamt die zulässige Einleitungsmenge aus den Baugrundstücken fest. Es darf demnach nur die Niederschlagswassermenge von 100 l/s bezogen auf ein ha und multipliziert mit der festgesetzten GRZ in die Kanalisation eingeleitet werden. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Tiefbauamt wird empfohlen.
4. **Wasserwirtschaft, Wasserrecht:**

Verdunstungsflächen wie z.B. raue Beläge oder Mulden im Gelände sowie Fassaden- und Dachbegrünung werden zur Verzögerung des Regenabflusses empfohlen.

Unverschmutztes Regenwasser, insbesondere von Dachflächen (auch begrünten Dachflächen) sollte in Verbindung mit Regenwassernutzungsanlagen (z. B. für Toilettenspülung, Gartenwasser) genutzt oder/und möglichst breitflächig auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Für den Regenwasseranschluss ist dabei § 13 und § 17 TrinkwV, für die Versickerung die NWFreiV und TRENGW zu beachten.

