BEBAUUNGSPLANENTWURF
AMBERG 91 "SANIERUNGSGEBIET K"
M = 1:1000 i.d.F. vom 08.10.2014

A Festsetzungen

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO)

Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 1 und 2 BauGB,
nicht zulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2, Nr. 6, 7 und 8.
Die nach § 6 Abs.3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GR 3.1 793 m²
Größe der max. zulässigen überbaubaren Grundfläche.
Diese ist jeweils in den Nutzungsschablonen ersichtlich.

IIII 3.2 Die Zahl der jeweils max. zulässigen Geschosse.
Diese ist jeweils in den Nutzungsschablonen ersichtlich.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

4.1 Baulinie (zu messen an der Außenkante)

4.2 Baugrenze (zu messen an der Außenkante)

4.3 Die Baugrenzen dürfen nur durch untergeordnete Anbauten bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m und einer Breite von max. 1,50 m überschritten werden. Die Höhe der Anbauten darf max. 2,00 m betragen, mitunter Voraussetzung, dass die Brandschutzabstandsflächen und die erforderlichen Sichtbereiche eingehalten werden.

4.4 Überbauungen:
Zwischen den Baufenstern ist eine brückenartige, eingeschossige Überbauung, in der dargestellten Breite mit Flachdach oder flachgeneigtem Satteldach zulässig.

4.5 Hauptfirstrichtung/ Ausrichtung der innenliegenden Dachrinnen beim Grabendach

5. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO)

5.1 Für Garagen und Nebengebäude gelten die Abstandsflächenregelungen des Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung.

6. Baugestaltung und Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBo)

6.1 Die Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg über besondere Anfordernugen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz des historischen Stadtbildes von Amberg i.d.F.v. 03.05.2002 ist innerhalb des Geltungsbereichs anzuwenden.

6.2 Die Werbeanlagensatzung der Stadt Amberg über die Errichtung, Aufstellung, Gestaltung, Anbringung und wesentliche Änderung von Anlagen der Außenwerbung i.d.F.v. 03.05.2002 ist innerhalb des Geltungsbereichs anzuwenden.

6.3 Im gesamten Änderungsbereich gilt für die Dachausbildung der Haupt- und Nebengebäude: flachgeneigtes Pult-, Walm-, Sattel- oder Grabendach.
Dachneigung siehe Nutzungsschablone
Dacheindeckungen aus roten bzw. rotbraunen Ziegeln. Auf untergeordneten Dachflächen können beschichtete Metalleindeckungen, Kupfer (nicht patinagehemmt), Zink- und in Ausnahmefällen auch Bleiabdeckungen verwendet werden.

7. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Flächen für Gemeinbedarf

7.2 Schule

7.3 Kirche

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Straßenbegrenzungslinie

8.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche

8.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

8.4 Fußgängerzone

8.5 Einfahrt/ Ausfahrt

9. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

9.1 Fläche für Tiefgarage. Die Tiefgaragenfläche liegt im Bereich unter der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerzone. Die Benutzbarkeit durch die Öffentlichkeit darf durch die Unterbauung nicht eingeschränkt werden.

9.2 Der Stellplatzbedarf ist nach der Anlage zu § 20 (Notwendige Stellplätze) der GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993) zu ermitteln.

9.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Umgrenzung gemäß Punkt 9.1 der Festsetzungen grundsätzlich unzulässig. Eine Ausnahme bilden die für die Tiefgarage notwendigen technischen Einrichtungen und Bauwerke. Diese sind in der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

10. Immissionsschutz (§ 9 Abs. a Nr. 24 und Abs. 2 Nr. 2)

Die schalltechnischen Untersuchungen zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft, Bericht-Nr. 13.7203-b01 vom 24.02.2014 mit dem Aktenvermerk und dem Lageplan mit den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 vom 28.02.2014 vom Büro IBAS Ingenieurge - sellschaft GmbH ist Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Ergebnisse sind bei der Planung und dem Bau der Wohn- und Geschäftshäuser, der gewerblichen Betriebe der Tiefgarage, der Außenanlagen und der öffentl. Verkehrsflächen zu beachten:

a) Bezüglich des Betriebs des benachbarten Kinos (Ring- Theater) werden hinsichtlich zu erwartender Geräuscheinwirkungen während der Nachtzeit (ab 22.00 Uhr) von Gästen im Freibereich davor für Räume an der Nordwestfassade des Neubaublocks B, schutzbedürftige Nacht - Nutzungen ausgeschlossen.

b) Zur Verringerung der durch Pkw - Ausfahrten der Quartiersgarage resultierenden Ge - räusche, ist zum Schutz der bestehenden Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite, eine schallabsorbierende Ausführung der Rampenauffahrt im Ausfahrts - bereich der Quartiersgarage vorzusehen. Im Zuge der Ausführungsplanungen ist ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen, der die Einhaltung der schalltechnischen An - forderungen belegt.

c) Zur Verringerung der durch Pkw - Einfahrten der Quartiersgarage resultierenden Ge - räusche, ist zum Schutz der angrenzenden, bestehenden Bebauung eine Einhausung der Zufahrt, sowie ergänzende schallabsorbierende Maßnahmen im Einfahrtsbereich der Quatiersgarage vorzusehen. Im Zuge der Ausführungsplanungen ist ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen, der die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen belegt.

11. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14, und Abs. 6 BauGB)

11.1 Fläche für Versorgungsanlagen

11.2 Trafostation

12. Höhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Die Wand- und Firsthöhen werden ab der Oberkante Erdgeschossfußboden gemessen.
Die genaue Höhelage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist grundsätzlich mit der Stadt Amberg abzustimmen. Es empfiehlt sich daher bereits im Planungsstadium die Höheneinstellung des Gebäudes mit der Stadt abzusprechen. Eine Prüfung der Höheneinstellung erfolgt durch die Stadt Amberg.
Die zulässige Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Einzelelemente von max. 50 cm überschritten werden.

13. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche:
in den privaten Hofflächen sind Stellplätze mit versickerungsfähigem Belag möglich

14. Planungen, Nutzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

14.1 anzupflanzende Bäume

14.2 zu erhaltende Bäume

15. Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

B Hinweise

vorhandene Flurstücksgrenze

483/5 Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

11 Hausnummer

6.50 Maßangabe

bestehender Kanal

Nutzungsschablone:

1	
2	5
3	6
4	7

1 = Art der baulichen Nutzung
2 = Größe der max. zulässigen überbaubaren Grundfläche
3 = Zahl der jeweils max. zulässigen Geschosse
4 = Dachform
5 = Wandhöhe Nordwesten
6 = Wandhöhe Südosten
7 = Firsthöhe

Denkmalschutz:
Aufgrund der Lage in der historischen Altstadt von Amberg und der Nähe zur historischen Stadtmauer, ist bei Hoch - und Tiefbaumaßnahmen mit Bodendenkmälern und archeologischen Befunden zu rechnen. Bodendenkmäler sind gem. Art.1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Bei Funden ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes erforderlich. Um eine Verzögerung des Bauvorhabens durch Ausgrabungen zu vermeiden, wird eine rechtzeitige Rücksprache mit der Denkmalschutzbehörde empfohlen.

Wasserrecht:
Es wird auf die wasserrechtlichen Vorschriften (§ 9 WHG Benutzungen, § 49 WHG Erdaufschlüsse) hingewiesen. Durch Aufstauen, Umleiten oder Absaugen des Grundwassers im Rahmen des Baus der geplanten Tiefgarage dürfen für die Nachbargrundstücke keine nachteiligen Auswirkungen entstehen

C Verfahrensvermerke

Kartengrundlagen:
Digitale Flurkarte vom Jahr 2012
Höhenschichtlinien durch Auswertung des digitalen Geländemodells vom April 2000

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d.Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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 § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S 174)

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)