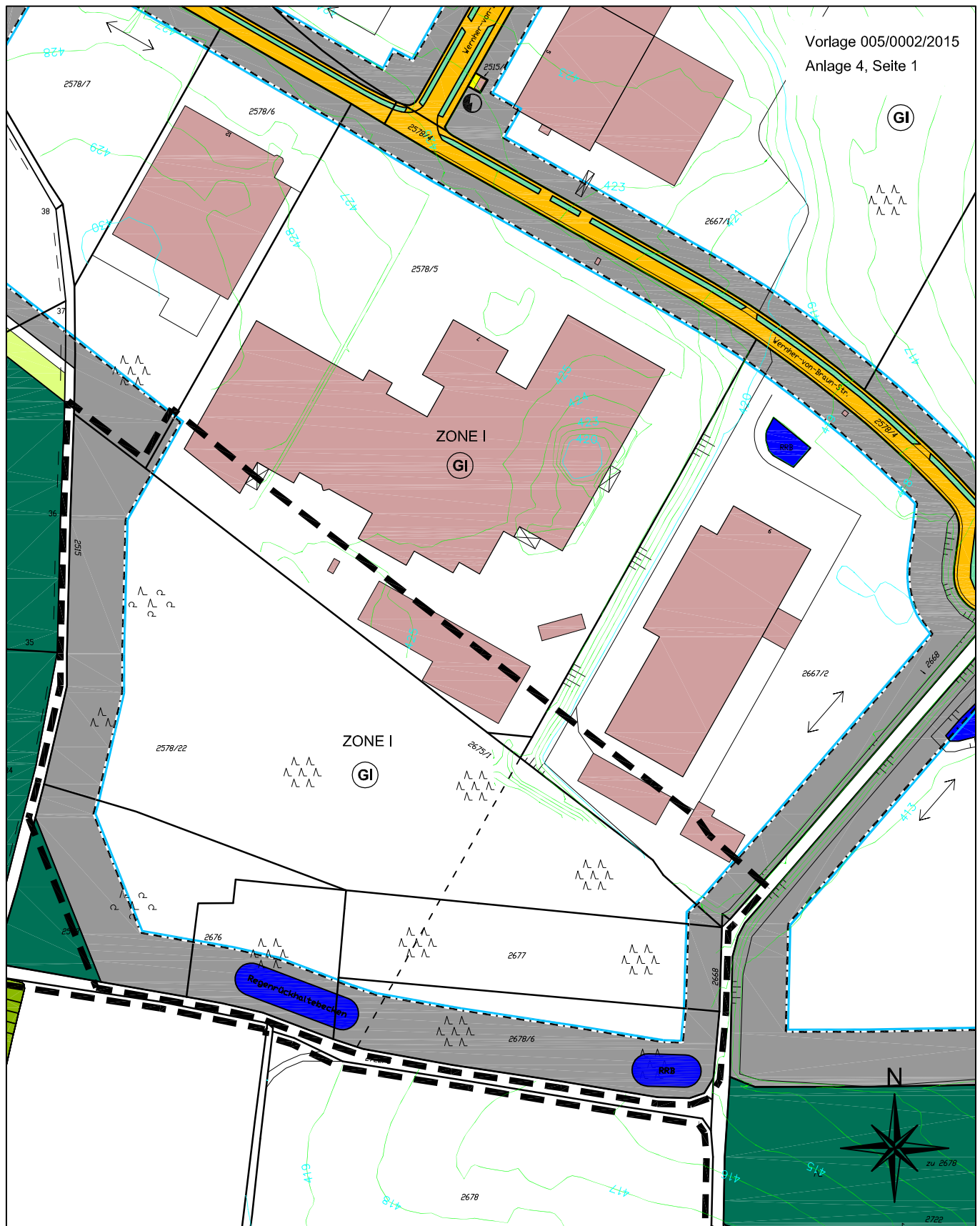




PROJEKT: **12. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGSVERFAHREN  
AMBERG 19 "INDUSTRIEGEBIET NORD"**

PLAN: **BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGSENTWURF**

DATUM: 25.02.2015

MASSSTAB: 1:2500

GEZEICHNET: St

PLAN-NR.: 005/0002/2015, Anlage 4, Seite 1



**STADT AMBERG**  
REFERAT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUEN  
STADTENTWICKLUNGSAMT  
STEINHOFASSE 2  
92224 AMBERG

# A. Festsetzungen durch Planzeichen

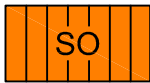
## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)



Industriegebiet (§ 9 Abs. 1-3 BauNVO)

GRZ = 0,8 , BMZ = 9,0

(Industriegebiet-Bereich der sanierten Altlast §9 (1) BauNVO nicht zulässig  
§ 9 (3) Nr. 1 BauNVO)

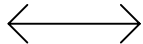


Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)

## 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



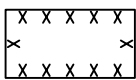
Baugrenze



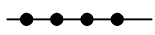
Richtung der Außenwände von Hauptgebäuden



Flächen für Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

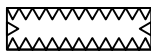


Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

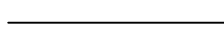


Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise innerhalb für bauliche Nutzungen vorgesehenen Fläche. (Siehe C. Textfests. Nr. 2.2)

## 3. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

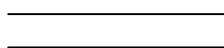


## 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie

F = Fahrverkehr    G = Gehweg    G/R= Geh- u. Radweg



Wald- und Wirtschaftsweg

## 5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.12 und 13 BauGB)



Umformerstation - Elektrizität



Drucksteigerungsanlage - Wasser



Gasreglerstation



Hebewerk - Abwasser



Regenüberlaufbecken

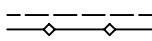


Regenrückhaltebecken

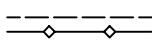


Sickerwasserfassung / Fangdrän mit Kontrolleinrichtungen

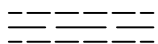
## 6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)



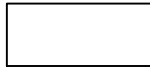
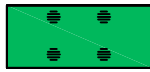
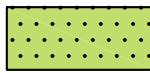
Fernglasleitung mit Schutzstreifen (s. Text Ziff. 10)



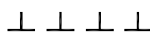
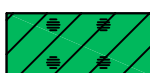
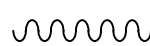
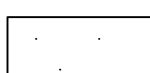
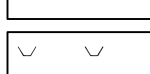
Wasserleitung mit Schutzstreifen

 20 KV-Freileitung mit Schutzstreifen

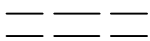
7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 18 BauGB)

-  Landwirtschaft
-  Flächen für Forstwirtschaft
-  Private Grünfläche

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

-  Umgrenzung der Rekultivierungsfläche
-  Mischwaldneupflanzung als Nachfolgenutzung auf Altlastenstandort  
Baumarten: Schwarzerle Stieleiche Hainbuche Esche
-  neuer Waldrand Breite 15 bis 20 m Faulbaum Strauchweiden Hasel
-  Sichtschutzhecke, dreireihig gepflanzt, Tiefe 7,0 - 10,0 m  
Baumarten: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche  
Sträucher: Hasel, Weißdorn, Faulbaum, Heckenrose, Salweide
-  Waldwiese
-  Spontanvegetationsfläche (Pflegemaßnahmen in Abständen von 3 bis 5 Jahren mähen und entbuschen)

9. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



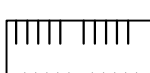
10. Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

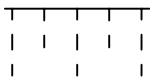
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

11. Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a u. b BauGB

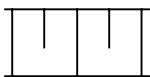
-  Anpflanzung von Bäumen

## B. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

-  Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.
-  Altlastenfläche (ehemalige Mülldeponie) nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
-  Bodendenkmal (Grabhügel) nach § 9 Abs. 6 BauGB
-  zu schützender Landschaftsbestandteil (Biotop) nach § 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit Art. 12 Abs. 1 BayNatSchG



aufgeschüttete Altlast, Bestand



umgeformter Deponiekörper nach Maßgabe Sanierungskonzept

- Beim Anschluss von Betrieben an die städtische Abwasserkanalisation ist die städtische Entwässerungssatzung und ggf. § 58 WHG zu beachten.
- Im Bereich von 50m zum Waldrand sind gemäß Art. 13 FoStG Prallbleche für feststoffbeschickte Feuerstätten anzuordnen.

## C. Textfestsetzungen

1. Das überwiegende Teil des Gebietes ist als Industriegebiet gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.  
Zulässig sind Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2.  
Ausnahmsweise können eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder Betriebsleiter zugelassen werden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle oder sportliche Zwecke. Einzelhandel ist gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO nur mit Waren zulässig, welche jeweiliger Betrieb selbst herstellt, weiterverarbeitet oder repariert. Herstellung, Weiterverarbeitung bzw. Reparatur müssen gegenüber dem Verkauf überwiegen. Unzulässig sind Flächen mit ausschließlicher Einzelhandelsnutzung.
  - 1.1 Im Bereich der sanierten Altlast FINrn. 2590, 2589, 2588, Teilflächen aus 2585, 713, 712, 719, 701 ist eine Nutzung gemäß § 9 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
  - 1.2 Als maximale Höhe der Trafo- und Wechselrichtergebäude im Sondergebiet für Photovoltaikanlagen gemäß § 11 BauNVO ist eine Höhe von 3 m über OK Gelände zulässig.  
Als Einfriedung sind nur Zäune aus Maschendrahtzaun ohne Sockel und einer Höhe von 2 m zulässig. Auf der Zaunkrone kann Stacheldraht angebracht werden. Geländemodellierungen sind nicht zulässig.
2. Die Obergrenze der GRZ wird auf 0,8 nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung des zulässigen Höchstwertes um 10 % nach § 17 Abs. 2 BauNVO kann zugelassen werden, wenn es sich dabei um Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO handelt. Es muss jedoch sichergestellt sein, daß 10 % der Grundstücksfläche begrünt und bepflanzt werden und mind. 3 m Breite entlang der Grundstücksgrenzen verlaufen. Auf die Festsetzungen bezüglich der landespflegerischen Maßnahmen wird verwiesen.
  - 2.1 Eine Überschreitung der GRZ im Bereich des Altlastenstandortes auf FINrn. 2590, 2589 und 2588 ist nach Maßgabe der Deponiesanierung zulässig. Die versiegelten Flächen sind nach den Richtlinien der TA Siedlungsabfall herzustellen.

2.2 Im ausgewiesenen Baufenster auf der Altlastenfläche bestimmt das Sanierungskonzept das Maß der baulichen Nutzung. Danach wird der Müll im nordöstlichen Teil ausgekoffert, so daß Gebäude mit hohen Auflasten auf entsprechenden Tragschichten gegründet werden können. Dieser Bereich ist durch eine Nutzungsgrenze gekennzeichnet. Für den nord-westlichen Teil sieht das Sanierungskonzept entweder ebenfalls das vollständige Abräumen der Deponiefläche oder alternativ das verdichten und versiegeln des Deponiekörpers vor. Wird nicht vollständig ausgekoffert, so sind in diesem Teil des Baufensters nur Containergebäude ohne Gründung zulässig, die aufgrund ihrer geringen Auflasten keine Setzungen und Risse in der Deckschicht verursachen.

3. Im Bereich des Industriegebietes mit der Anlage für kulturelle Zwecke gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauNVO wird die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 1,2 festgelegt.

### 3.1 Bei der Bebauung in kontaminierten Bereichen

- Bei Arbeiten in kontaminierten Bereichen muß stets mit dem Vorhandensein verschiedenster Gefahrenstoffe gerechnet werden. Dieser Umstand erfordert besondere Vorbeugungs-, Sicherungs- und Überwachungsmaßnahmen bei der Durchführung von Baumaßnahmen.
- Einschlägig für die Durchführung von Arbeiten in derartigen Bereichen ist die Richtlinie für Arbeiten in kontaminierten Bereichen. Diese Richtlinien richten sich an Unternehmer und deren Beschäftigte. Sie betreffen jedoch nicht nur den Unternehmer, der im Regelfall als Auftragnehmer auftritt, sondern auch den Auftraggeber, der als Eigentümer eines kontaminierten Bereiches oder als der zur Sanierung eines kontaminierten Bereiches Verpflichtete die Sanierungsarbeiten zu veranlassen und deren Finanzierung sicherzustellen hat.
- Mindestens 4 Wochen vor Beginn von Sanierungsmaßnahmen oder Bau-  
maßnahmen in derartigen Bereichen sind dem Gewerbeaufsichtsamt nach-  
folgend genannte Unterlagen vorzulegen:
  - Benennung eines Sicherheitskoordinators für diesen Baustellenbereich.
  - Vorlage eines Arbeitsplanes (Sicherheitsplan) für Arbeiten in Bereichen mit gesundheitsgefährdenden Stoffen incl. aller Angaben bezüglich der in Betracht kommenden oder vorgesehenen Arbeitsverfahren sowie der Belange des Arbeits-, Gesundheits und Nachbarschaftsschutzes sowie die Angabe der vorgesehenen Sicherheitsmaßnahmen.
  - Auflistung der in diesen Bereichen tätigen Unternehmen incl. des Nach-  
weises der fachlichen Eignung und Qualifikation dieser Unternehmen.

3.2 Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Gebäudelängen über 50 m Länge sind zulässig.

4. Bauhöhenfestsetzung

In Zone I sind max. 2 Vollgeschosse und eine Traufhöhe von max. 8 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Firsthöhen dürfen max. 15 m erreichen. Schornsteinhöhen richten sich nach immissionsschutzrechtlichen Vorschriften. In Zone II max. 3 Vollgeschosse. Maximal 30 m Höhe für Schornsteine und sonstige Anlagen über Gelände je nach Geländehöhenlage. Dabei darf die vorhandene Waldkulisse nicht überragt werden.

5. Äußere Gestaltung

Betriebsgebäude müssen mit Flachdächer 0 - 10° Dachneigung ausgeführt werden. Sie sind nach Möglichkeit zu begrünen. Es besteht auch die Möglichkeit, größere Dachflächeneinheiten in Einzelelemente aufzulösen (z.B. Sheds Pultdächer, Pyramidenformen etc.). In diesem Zusammenhang können auch größere Dachneigungen zugelassen werden. Sonstige Gebäude mit Sattel- oder Flachdach 0 - 25° Dachneigung. Ab 15° Dachneigung Dachendeckung in Flachdachpfannen oder profilierter Eindeckung. Außenwände in gedeckten Farben, Sockel max. 50 cm.

6. Einfriedungen

Industriezäune grau oder grün. Höhe max. 2,0 m einschl. des Sockels. Sockel max. 50 cm hoch. Terrassierungen sind zulässig. Max. Höhe 80 cm. Zur Abfangung des Geländes sind Stützmauern zulässig. Höhe max. 2,0 m.

Im Bereich des Altlastenstandortes sind bei Terrassierungen die zulässigen Auflasten für Abdichtung zu berücksichtigen. Durch Gründungsarbeiten im Zusammenhang mit Stützmauern, Zäunen etc. dürfen die Dichtungselemente nicht beschädigt werden.

7. Werbeanlagen

An Gebäuden fest verbundene Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie das Straßen und Landschaftsbild nicht verunstalten. Größer max. 5,0 qm je Werbefläche. Flächenüberschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich der Fassadenfläche unterordnen. Nicht zulässig sind Reklameflächen und Schriften aller Art oberhalb der Traufe der Gebäude. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

8. Unter Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 21 ist bei sämtlichen Bauflächen im Zuge von Grundstücksteilungen zu prüfen, ob zugunsten der Stadt Amberg und den betreffenden Grundstückseigentümern Leistungsrechte zu bestellen sind.

9. Immisions- und Emissionsschutz

Nicht zugelassen sich solche Betriebe, die abwasserschädliche Stoffe der Entwässerung zuführen und solche, die eine über das zulässige Maß der einschlägigen Vorschriften Lärm-, Staub-, Gas-, Rauch- und Geruchsbelastung zur Folge haben. Nachweise sind jeweils im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

9.1 Im Bereich der Altlast sind die Deponiesickerwässer zu fassen, entsprechend ihres Schadstoffgehaltes ggf. zu behandeln und ordnungsgemäß zu entsorgen. Unbelastetes Oberflächenwasser von der versiegelten Deponiefläche ist zu fassen und in unbelastetem Zustand dem Wolfsgraben zuzuführen.

9.2 Deponiegase sind durch ein entsprechendes Entlastungssystem zu sammeln und zu entsorgen.

#### 10. Gasleitungen

Die Ferngasleitungen sind ohne Abdeckung. Erdaufschüttungen u. Abtragungen sind nur nach vorheriger Genehmigung durch die Ferngas Nordbayern GmbH zulässig. Die Leitungstrasse muss für regelmäßige Streckenbegehungen zugänglich sein. Bäume dürfen bis auf 2,0 m an die Leitungssachse gepflanzt werden. Werden im 20 m - Bereich der Gasleitung Wohngebäude errichtet, so sind über der Gasleitung Richtrohrgarnituren einzubauen. Die Einbaukosten gehen zu Lasten des Bauherren.

#### 11. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum "Oberpfälzisches Hügelland". Die potentiell - natürliche Vegetation ist der Eichen - Hainbuchenwald und der Eschen- Schwarzerlenneuwald im Krumbachtal. Die landschaftspflegerischen Maßnahmen sind an die naturräumlichen Gegebenheiten anzupassen. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 5 Bauaufsichtliche Verfahrensordnung (BauVerfV) mit dem Bauantrag einzureichen ist.

11.1 Im Bereich der Altlast sind Begrünungen nur zulässig, soweit bei der Oberflächenabdichtung eine Bepflanzung bereits berücksichtigt wurde (erhöhte Rekultivierungsschicht wegen Durchwurzelungsgefahr etc.).

Soweit eine Aufforstung nicht vorgesehen ist, muß durch wiederkehrende Pflegemaßnahmen die Wirksamkeit der Abdichtung sichergestellt werden.

Im Sanierungsbereich dürfen Stellplätze nicht versickerungsfähig gestaltet werden (Asphalt oder Betonbefestigung) mit ordnungsgemäßer Entwässerung).

Zum Ausgleich sind, soweit möglich, Dachbegrünungen vorzusehen.

#### 11.2 Begrünung des Baugebietes

##### a) Erhaltung von Gehölzbeständen

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind vorhandene Baumbestände zu erhalten deren Flächenumfang mind. 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche entspricht. Diese Baumbestände sind mit dem Wald zu vernetzen. Soweit dies nicht möglich ist, sind Neupflanzungen mit Bäumen und Sträuchern lt. Pflanzenliste in gleicher Größenordnung anzulegen. Die Bestandsränder des durch Rodung entstandenen Restwaldes sind durch vierreihige Neupflanzungen abzumanteln. Die durchschnittliche Breite der Mantelzone soll 3,50 m nicht unterschreiten. Die Pflanzungen sind in Baum- u. Strauchzone zu gliedern. Der Baumanteil soll 40 % der Gesamtanzahl der zu pflanzenden Gehölzarten nicht unterschreiten.

b) Nicht überbaute Flächen der Baugebiete

Die nicht überbauten Flächen der Baugebiete, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen, sind naturnah zu begrünen, mit Bäumen u. Sträuchern standortheimischer Arten lt. Pflanzenliste zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten.

c) Randeingrünung

Die Gewerbeflächen sind mit einer mindestens zweireihigen freiwachsenden Hecke entlang der Grenzen einzugrünen. Der Baumanteil an der Gesamtzahl der zu pflanzenden Gehölzarten soll 40 % nicht unterschreiten. Die Randeingrünung ist vor allem quer zum Hang herzustellen.

d) Begrünung der öffentlichen Wege und Straßen

Entlang der öffentlichen Wege und Straßen sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, soweit dies außerhalb von Leitungstrassen möglich ist. Der wasser-durchlässige, biologisch aktive und durchwurzelungsfähige Boden im Bereich einer Baumpflanzung ("Baumscheibe") soll mindestens 5 qm groß sein. Die Baumscheiben und Grünstreifen entlang von Wegen und Straßen sind mit Ruderalvegetation zu begrünen.

e) Begrünung von Stellplätzen

Oberirdische Stellplatzflächen dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Grundwasserschutz) eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen. Die Stellplatzflächen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein Baum nach Pflanzliste für 5 Stellplätze zu pflanzen.

f) Pflanzenartenliste

Bäume für raumgliedernde Pflanzungen entlang von Wegen und Straßen und im Bereich von Stellplätzen:

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Acer platanoides   | Spitzahorn    |
| Carpinus betulus   | Hainbuche     |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus robur      | Stieleiche    |

Pflanzengrößen: Hochstamm, 3 - 4 x verschult, Höhe 250-350 cm, Stammumfang 18-20 cm

Sonstige Anpflanzungen:

g) Großkrönige Bäume 1. Wuchsordnung

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Acer platanoides   | Spitzahorn    |
| Betula pendula     | Birke         |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus robur      | Stieleiche    |
| Tilia cordata      | Winterlinde   |

Pflanzgrößen: Heister, 2 x verschult, Höhe 200 -250 cm

h) Kleinkronige Bäume 2. Wuchsordnung

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Acer campestre   | Feldahorn    |
| Alnus glutinosa  | Schwarzerle  |
| Carpinus betulus | Hainbuche    |
| Prunus avium     | Vogelkirsche |



Sorbus aucuparia

Vogelbeere

Pflanzengrößen: Heister, 2 x verschult, Höhe 200 - 250 cm

#### i) Sträucher

Corylus avellane

Hasel

Crataegus monogyna

Weißdorn

Euonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum

Heckenkirsche

Prunus padus

Traubenkirsche

Rhamnus frangula

Faulbaum

Rosa canina

Heckenrose

Salix aurita

Öhrchenweide

Salix caprae

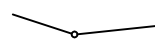
Salweide

Pflanzengrößen: Sträucher, 2 x verschult, Höhe 80 - 100 cm

#### 11.2 Ableiten von Dachentwässerungswasser

Als Ausgleich für die Flächenversiegelung ist Dachentwässerungswasser zu sammeln und Tagwassermulden in den Freiflächen zuzuleiten. Diese Mulden sind als naturnahe Tümpel, insbesondere als Lebensraum für Amphibien und Libellen zu gestalten und in die Randeingründung zu integrieren.

### D. Hinweise



vorhandene Flurstücksgrenze

2590/2

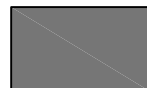
Flurstücksnummer



bestehendes Betriebsgebäude

419

Höhenlinie mit Höhenkote



bestehendes Wohngebäude