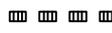
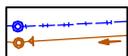
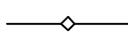
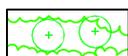


M = 1 : 1000

A Festsetzungen durch Planzeichen

-  1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung
-  2. Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
-  2.1 Dorfgebiet - Bereich für landwirtschaftliche Nutzung
-  2.2 Dorfgebiet - Bereich für Wohnnutzung
-  GRZ 3. Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,35
-  4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  5. Privater Erschließungsweg
-  6. Ortsrandeingrünung / private Grünfläche / Wildhecke

B Hinweise und Empfehlungen

-  1. Immissionsradius aufgrund bestehender landwirtschaftlicher Nutzung
-  2. Geltungsbereich Landschaftsschutzgebiet an der B 85
-  3. bestehende Grundstücksgrenzen
-  4. Flurstücksnummern
-  5. bestehende Gebäude
-  6. Vorschlag für Gebäude
-  7. bestehende Abwasserleitungen
-  8. Rohrleitung TG - Karmensölden
-  9. Obstbaumwiese
-  10. bestehende Heckenstruktur
-  11. öffentliche Straßenverkehrsflächen
-  12. Wohnbaugebiet nach rechtswirksamen Flächennutzungsplan
-  13. Fläche für Landwirtschaft nach rechtswirksamen Flächennutzungsplan
-  14. private Grünfläche nach rechtswirksamen Flächennutzungsplan
-  15. öffentliche Grünfläche nach rechtswirksamen Flächennutzungsplan
-  16. Waldfläche nach rechtswirksamen Flächennutzungsplan

C Festsetzungen durch Text

Die Stadt Amberg erlässt für folgende Bereiche in der Gemarkung Karmensölden im Stadtteil Schäflohe eine Ortsabrundungssatzung.

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung ist gültig für die auf dem Lageplan eingegrenzten Flächen in der Gemarkung Karmensölden im Stadtteil Schäflohe.

Die Planzeichnung mit Festsetzungen, Begründung, das Luftbild und das Ausgleichsflächenkataster sind Bestandteil der Satzung.

§ 2 Innenbereich

Gemäß § 34 BauGB Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden die eingegrenzten Flächen des Grundstücks Flurnummer 1581 in der Gemarkung Karmensölden in den Innenbereich einbezogen.

§ 3 Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung, sowie die Gestaltung der Baukörper haben sich an der unmittelbaren Umgebung zu orientieren.
2. Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf maximal 35 % und somit eine GRZ von max. 0,35 festgesetzt.
3. Die Erschließung der Flächen sollte durch einen Anschluss an das öffentliche Straßen- und Kanalnetz erfolgen.
4. Das ableitende Oberflächenwasser bei einem Versiegelungsgrad von $\geq 5\%$ ist auf dem Grundstück zurückzuhalten oder sind Möglichkeiten zur Versickerung zu schaffen.
5. Bei Wohnnutzungen sind maximal Einfamilienhäuser mit nur einer eindeutig untergeordneten Einliegerwohnung zulässig.
6. Es sind nur maximal 2 oberirdische Geschoße (Erdgeschoß und Dachgeschoß) ohne Kniestock zulässig.
7. Der obere Abschluss der baulichen Anlagen hat in Form eines Satteldachs mit einer Neigung von 35 bis 45° mit Ziegeleindeckung zu erfolgen.
8. Als Abschluss des Bereichs für Wohnnutzung wird ein Anpflanzgebot mit einer mindestens 3 m bis 7 m breiten Wildhecke aus heimischen und standortgerechten Wildgehölzen und Blütensträuchern mit einem Baumanteil von mindestens 20% als Rand- bzw. Ortsrandeingrünung festgesetzt:
 - 2 St Quercus robur (Stieleiche)
 - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 - Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 - Philadelphus coronarius (Pfeiffenstrauch)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 - Syringa vulgaris i. Sorten (Flieder)
 - Hibiskus rosa-sinensis (Hibiscus)

9. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.
10. Die Grundstückszufahrt, Stellplätze mit ihrer Zufahrt und die Garagenzufahrt sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu befestigen.
11. Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und soweit als möglich versickerungsfrei herzustellen.
12. Die Grundstückseinfriedungen sind ohne Sockelmauern auszuführen.
13. Stützmauern und Geländeauffüllungen sind unzulässig.
14. Immissionen durch bestehende landwirtschaftliche Betriebe sind zu berücksichtigen.
15. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden 443 qm innerhalb des Baugebietes sowie 1153 qm auf Flurnummer 1487/2 Gemarkung Karmensölden festgesetzt.

Hinweise

1. Zur Verzögerung des Regenabflusses werden gestalterische Maßnahmen wie rauhe Beläge oder Mulden im Gelände und Dachbegrünungen empfohlen.
2. Die Mülltonnen sind zur Leerung an der Einmündung der privaten Stichstraße in die Straße "Schäfersteig" bereitzustellen.
3. Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen dürfen kupfer-,zink- und bleigedekte Dächer nur in beschichteter Form verwendet werden.
4. Bei Bodenfunden ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art.7 Abs.1 des Denkmalschutzgesetzes erforderlich. Um Verzögerungen der Baumaßnahmen durch erforderliche Ausgrabungen zu vermeiden, wird eine frühzeitige Rücksprache mit der Denkmalschutzbehörde empfohlen.
5. Auf die Vorschriften des Art. 48 BayBO zum barrierefreien Bauen wird hingewiesen.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d.Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I 2014, S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1548)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F.d.Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014 (GVBl. 2014, S. 478)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) i.d.F.d.Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. 1998, S. 796) zuletzt geändert durch §1 Nr. 37 der Verordnung v. 22.07.2014 (GVBl 2014, S. 286)

Stadt Amberg

Ortsabrundungssatzung

S 6 "Schäflohe Süd"



Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.09.2014 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 17.09.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2014 bis 31.12.2014 beteiligt.
3. Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 17.09.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2014 bis 31.12.2014 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Amberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom die Ortsabrundungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

Amberg, den

Michael Cerny, Oberbürgermeister

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur Ortsabrundungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ortsabrundungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Amberg, den

Fassung:

Markus Kühne, Baureferent

(Siegel)



Referat für Stadtentwicklung und Bauen - Stadtentwicklungsamt

Bearbeiter: Vonhold / Siegert

Entwurf in der Fassung vom 06.05.2015

M= 1 : 1000