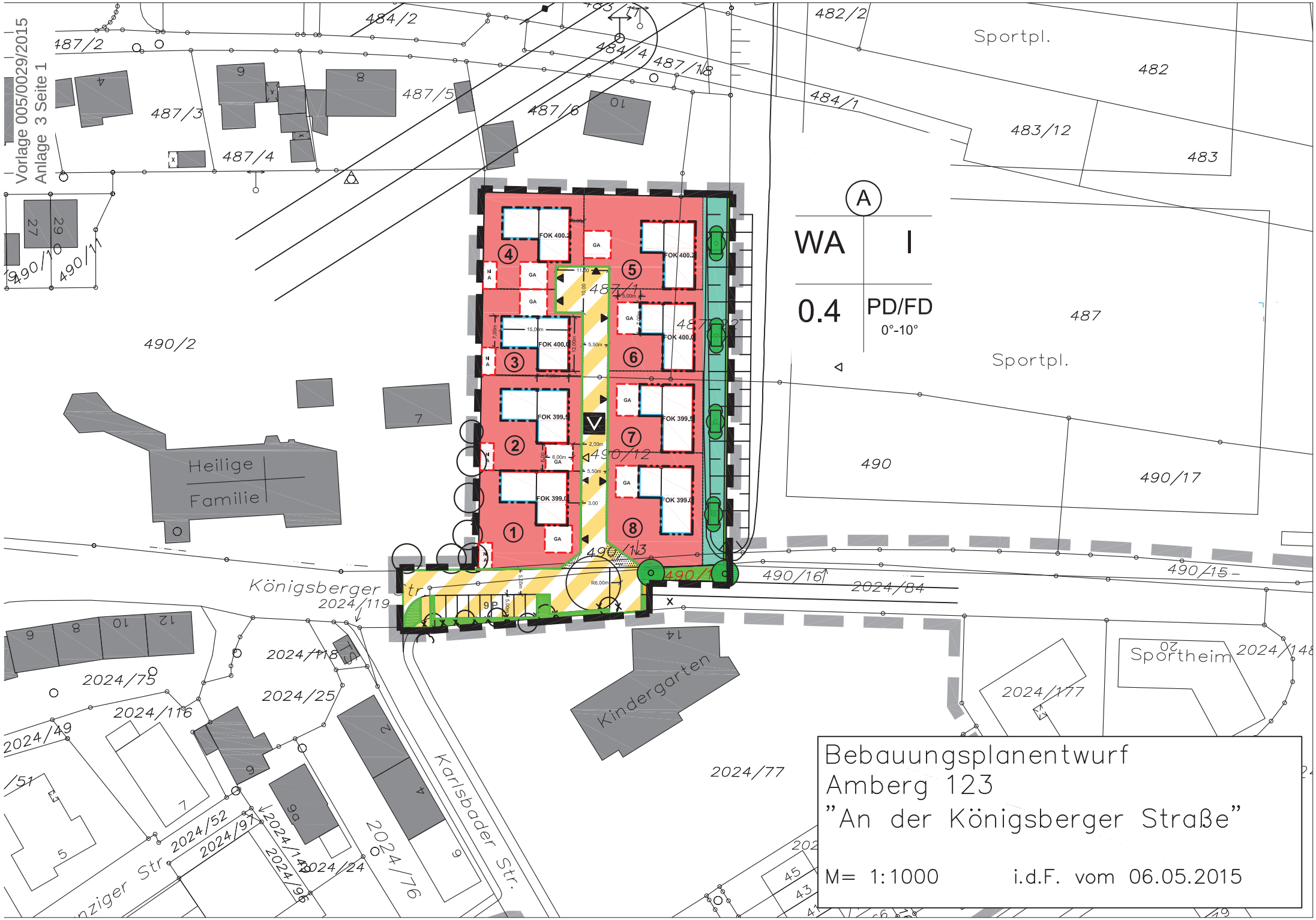
Vorlage 005/0029/2015
Anlage 3 Seite 1



A Festsetzungen

1. Grenzen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes AM 81 Bersteig Mitte

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Gemeinbedarfsflächen

WA

2.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

GRZ

2.2 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.3 ein Vollgeschoss zulässig nach BayBO

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 Je Wohngebäude ist eine Wohneinheit zulässig.

3.2 Baugrenze

3.3 Baulinie

4. Abstandsflächen

4.1 Die Abstandsflächen und Abstände nach Bayerischen Bauordnung wurden auf Grund des Schallschutzes verkürzt. Die Notwendigkeit von Brandwänden ist zu beachten.

5. Baugestaltung, Werbeanlagen

5.1 Zulässig sind für Wohngebäude Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von maximal 10°. Dacheindeckungen sind zulässig:
Dachbegrünung, Photovoltaik, Dachsteine, beschichtete Metalleindeckungen und Polyethylen.
Garagen sind als Flachdächer auszuführen. Dacheindeckung für Garagen : Dachbegrünung

5.2 Kniestöcke, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig. Eventuelle Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren

5.3 Firstrichtung von Wohngebäuden
Untergeordnete Anbauten sind als Flachdach auszubilden.

5.4 Wandhöhe mindestens 3 Meter

5.5 Firsthöhe maximal 4,30 Meter

FOK

5.6 Fußbodenoberkante: Die Fußbodenoberkante wurde für jede Bauparzelle festgelegt

5.7 Stützmauern und Aufschüttungen sind unzulässig

5.8 Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenschildern bis zu einer Größe von 0,6 m² unterhalb der Traufe zulässig.

5.9 Einfriedungen sind ausschließlich als senkrecht strukturierte Holz- oder Metallzäune oder als Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung zulässig (Zaunhöhe maximal 1,20 m, ohne Sockel). An der Straße ist eine Heckenpflanzung nicht zulässig um die Sichtbereiche offen zu halten.
Im Bereich des privaten Grüns am Lärmschutzwall sind keine Einfriedungen zulässig, um den Wall als technisches Bauwerk zu erhalten und die Zugängigkeit aufrechtzuerhalten.

6. Verkehrsflächen

6.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Geh- und Radweg

6.2 öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

6.3 Straßenbegleitgrün

6.4 Straßenbegrenzungslinie

6.5 Einfahrt

7. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

7.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Nebenanlagen

Ga 7.2 Garagen (Stellplätze und Carports sind unzulässig)

NA 7.3 Nebenanlagen

8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen

8.1 öffentliche Mülltonnensammelplätze

9. Grünordnung, Natur und Landschaft

9.1 Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün, Schutzstreifen Lärmschutzwand)

9.2 Private Grünflächen (Schutzfläche Lärmschutzwall)

9.3 zu erhaltende Bäume

9.4 sonstige zu erhaltende Bepflanzungen

9.5 Erhaltung und Schutz von Bäumen:
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist der Bestand an folgenden Bäumen zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Beeinträchtigungen, insbesondere Einschränkung ihrer Lebensbedingungen, mechanischen Beschädigungen ober- und unterirdischer Baumteile, Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich, Bodenverdichtung, Bodenverunreinigungen und Bodenversiegelung sowie vor Zerstörungen zu schützen:

- Laubbäume, die einen Stammumfang von mehr als 80 cm, Nadelbäume, die einen Stammumfang von mehr als 100 cm, jeweils gemessen in 100 cm Höhe über dem Erdboden haben;
- Mehrstämmige Bäume, wenn die Summe des Umfanges der beiden stärksten Bäume in 100 cm Höhe über dem Erdboden bei Laubbäumen mehr als 100 cm, bei Nadelbäumen mehr als 120 cm beträgt;
- Ersatzpflanzungen für Eingriffe in zu erhaltende / geschützte Bäume, unabhängig von ihrem Stammumfang.
- Ausgenommen sind Eingriffe in Bäume, die zur akuten Gefahrenabwehr und zur
- Verkehrssicherung notwendig sind.

Für den Fall der Bestandsminderung sind angemessene Ersatzpflanzungen zu leisten. Pflanzenart, Anzahl, Mindestgröße und Pflanzfristen werden im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde bestimmt.
Diese Festsetzungen gelten nicht für Obstbäume mit Ausnahme der Walnussbäume.
Die zu erhaltenden und bereits gepflanzten Bäume sind bei Baumaßnahmen DIN- und richtliniengerecht zu schützen (DIN 18920, Richtlinie zur Anlage von Straßen - Teil Landschaftsgestaltung, RAS-LG 4)

9.6 Bodenschutz, Wasserhaushalt:
Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen dürfen kupfer-, zink- und bleigedeckte Dächer nur in beschichteter Ausführung verwendet werden.

10. Flächen mit Nutzungsrechten, Immissionsschutz, Schutzflächen, Altlastenflächen

10.1 Bestehender und in seiner Substanz zu erhaltender Lärmschutzwall. Nutzungs- und Betretungsrechte für die Stadt Amberg, diese werden im Zuge des Verkaufs detaillierter vertraglich geregelt. (Parzellen 5 bis 8)

10.2 Die Freisitze sind nur an schallarmen Fassadenteilen zu errichten, vgl. Begründung Seite 11

10.3 Grundrissorientierung: Die Ostseite der Gebäude ist nach DIN 4109/11.89 ohne öffenbare Fenster und ohne schützenswerte Räume zu gestalten. Ebenso ist mit den östlichen Südfassaden in Parzelle 3 und 4 zu verfahren.

B Hinweise und Empfehlungen

1. Auf die entsprechned der Bauvorlagenverordnung ggf. erforderliche Vorlage von Freiflächengestaltungsplänen einschließlich Angaben zu Feuerwehrflächen wird hingewiesen.

2. Grundstücksgrenze

3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2030 4. Flurstücksnummer

1 5. Bauparzellennummer

6. bestehende Gebäude

7. geplante Gebäude

8. abzubrechende Gebäude

9. vorhandene Straßenbäume außerhalb des Geltungsbereiches

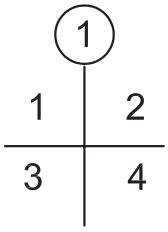
10. Verzögerung des Regenwasserabflusses, Versickerung:
Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses werden gestalterische Maßnahmen, wie z.B. raue Beläge oder Mulden im Gelände und Dachbegrünungen empfohlen. Nicht verunreinigtes Regenwasser kann zur Rückhaltung und zur Grundwasserneubildung breitflächig über bewachsenen Oberboden versickert werden.

11. Fassadenbegrünung:
Fassadenberünungen mit Kletterpflanzen werden im Sinne einer Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Baugebietes begrüßt.

12. Auf die Vorschriften des Art. 48 BayBO zum barrierefreien Bauen wird hingewiesen.

13. Stützmauern müssen auf dem eigenen Grundstück standsicher errichtet werden.

14. Eine Belastung mit Altlasten (insbesondere Kampfmittel) kann durch die Nähe zur Leopoldkaserne nicht gänzlich ausgeschlossen werden.



(1) Bezeichnung Nutzungsschablone
1 = Art der Nutzung
2 = Zulässige Vollgeschosse
3 = Zulässige Grundflächenzahl
4 = Dachausbildung