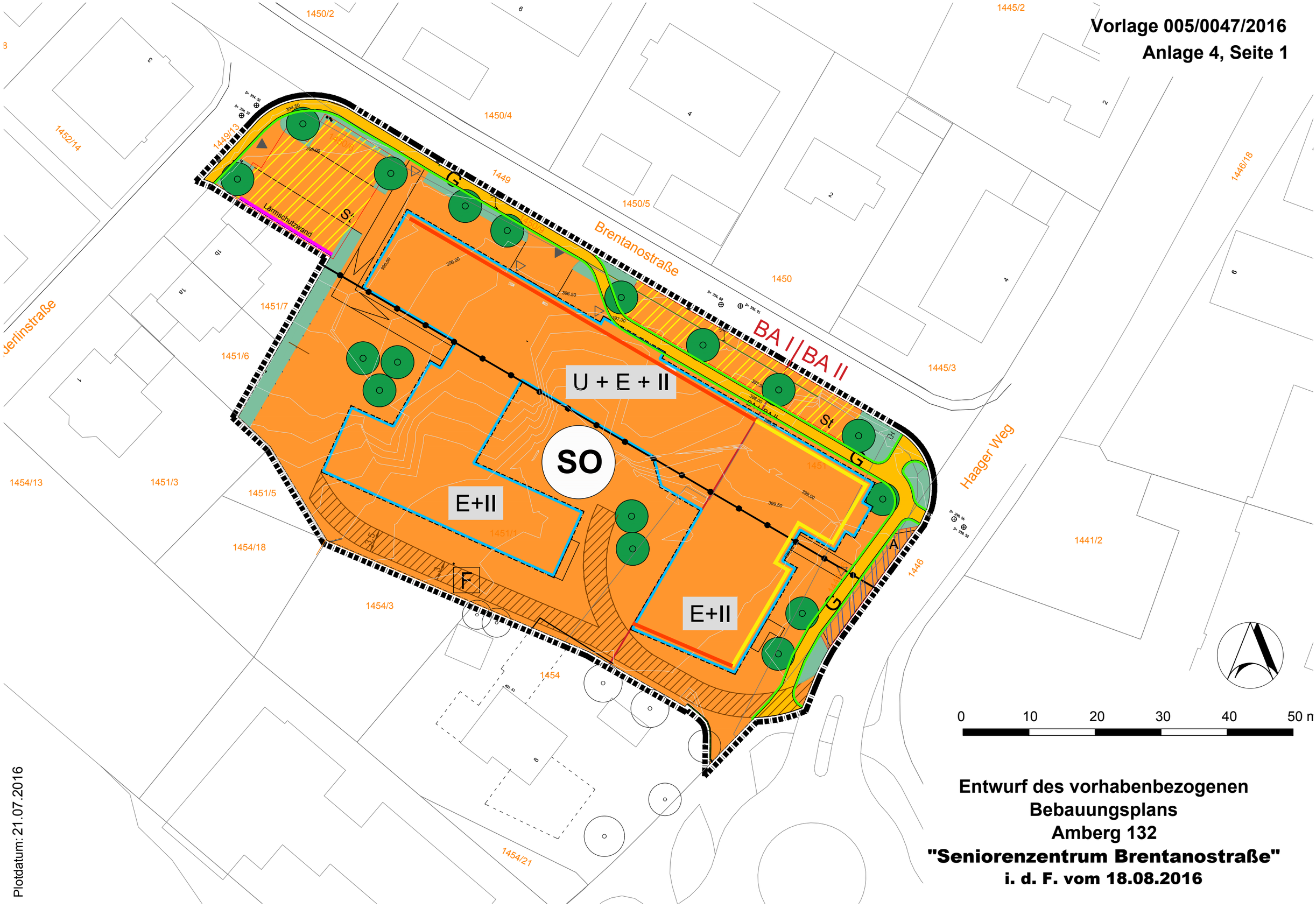

Plotdatum: 21.07.2016

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 132 "Seniorenzentrum Brentanostraße" i. d. F. vom 18.08.2016

A) Planzeichnung M 1:500

Entwurfsverfasser: Manfred Neidl, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

B) Verbindliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO

1.1 Sondergebiet "Seniorenzentrum" (§11 BauNVO), in diesem sind zulässig:
a) ambulant betreute Wohngemeinschaften
b) Tagespflege
c) Betreutes Wohnen
d) behindertenfreundliche Eigentumswohnungen
e) kleine Gewerbeeinheiten (Dienstleister) mit max. 200 m² Geschossfläche wie z.B. Physiotherapie, Massage, Frisör etc.

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,60 2.1 Die maximale zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,60 festgesetzt.

GFZ = 1,2 2.2 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.

2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

E+II zulässig max. 3 Vollgeschosse

U + E + II zulässig max. 4 Vollgeschosse

3. Baugrenzen, Abstandsflächen

3.1 Baugrenze

3.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

4. Stellplätze sowie Nebenanlagen

4.1 Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

St 4.2 Flächen für Stellplätze (Besucher- bzw. Bewohnerparkplätze)

A 4.3 Flächen für Anlieferung bzw. Ein- und Aussteigen

4.4 Nebengebäude sind mit Flachdächer in begrünter Form auszuführen.

5. Baugestaltung, Werbeanlagen

5.1 Dachgestaltung: Für die Hauptbaukörper sind nur Flachdächer zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

5.2 Fassaden: Äußere Gestaltung der Gebäude als Lochfassade, verputzt, gedeckte Farben. Untergeordnete Übergänge auch als voll verglaste Leichtmetall-Fassaden.
Die umlaufenden Brüstungen der Penthousegeschosse sind massiv wie die Fassade mit Putz auszubilden.

5.3 Höhenlage/Gebäudehöhe: Das Erdgeschoss (E, Oberkante fertiger Fußboden) ist mit einer Höhenlage von 399,00 m ü. NN zu errichten, +/- 20 cm. Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe (Dachoberkante) von 408,50m ü.NN nicht überschreiten.

5.4 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. An der Hauptfassade (Eingangsbereich) am Haager Weg darf die Werbefläche max. 3 m² betragen. Im Zugangsbereich zur Gewerbeeinheit bzw. Tagespflege sind max. 2 Schilder mit insgesamt max. 1,5 m² Fläche zulässig. Die Errichtung eines Fahnenmasten mit bis zu 8 m Höhe ist zulässig. Es ist 1 Werbepylonen mit max. 4 m Höhe zulässig, die Ansichtsfläche darf nicht mehr als 4 m² betragen. Elektrische Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.

Plotdatum: 21.07.2016

6. Verkehrsflächen

6.1 Grundstückszugang/-zufahrt

6.2 öffentlicher Gehweg

6.3 Straßenbegrenzungslinie

7. Grünflächen Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Private Grünflächen

7.2 zu pflanzende heimische und standortgerechte Laubbäume, Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm. Nicht standortgebunden, jedoch entsprechend der Zuordnung zur Fassade des Baukörpers mindestens zu pflanzen.

7.3 Abgesehen von Zuwegungen, Zufahrten und Parkplätzen sind die Vorgartenbereiche gärtnerisch zu gestalten

7.4 Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittter, Schotterrasen) herzustellen. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden.

7.5 Entstehende Böschungen durch Geländemodellierung dürfen jeweils eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Der Böschungswinkel darf maximal eine Neigung von 1:1,5 aufweisen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Mauern, die zur Abstützung des Geländes an Fluchttreppen oder Rampen notwendig sind und nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze liegen, können jedoch auch höher ausgebildet werden.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

8.1 Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co.KG, Nürnberg, mit Bericht 13360.1 vom 11.07.2016 zugrunde:

Schallimmissionsschutz (Verkehrsgeräusche)

Am Bauvorhaben, mit den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Fassaden, sind zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Lärmpegelbereich LPB III

Lärmpegelbereich LPB IV

Für die in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereichen III und IV gilt, dass zum Schutz gegen Außenlärm die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsrauems in Abhängigkeit von seiner Nutzung ein erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß R'w,ges nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 einzuhalten haben. Die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes Ss zur Grundfläche des Raumes Sg nach DIN 4109-2:2016-07-Gleichung (33), mit dem Korrekturfaktor KAL zu korrigieren.
Das sich aus dem jeweiligen Lärmpegelbereich ergebende Schalldämm-Maß gilt auch für Dachfenster, sofern diese Aufenthaltsräume nach außen abschließen.
Im Bereich der Lärmpegelbereiche III und IV sind in zum Schlafen geeigneten Räumen (Schlafräume) fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Hinweis:
Die in Bezug genommenen DIN-Vorschriften 4109-1:2016-07 und 4107-2:2016-07 liegen während der Dienststunden in der Immissionsschutzbehörde der Stadt Amberg, Herrnstraße 2, zur Einsicht aus.

Schallimmissionsschutz (Gewerbegeräusche)

Lärmschutzwand

An der Südwestseite der Parkplatzanlage ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand muss in Anlehnung an ZTV-Lsw06 eine Schalldämmung von mindestens DLR=24 DB aufzuweisen.
Die Lärmschutzwand muss auf Ihrer Länge eine Mindesthöhe 397,10 ü. NN erreichen. (1,80 m über OK Parkplatz bei einer angenommen Parkplatzhöhe von 395,30 m. ü.NN)

Plotdatum: 21.07.2016

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

9.2 Abgrenzung Maß der Nutzung

9.3 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

C) Hinweise durch Planzeichen / nachrichtliche Übernahme

bestehende Grundstücksgrenzen

bestehende Gebäude mit Hausnummer

49 bestehende Flurstücksnummer

Höhenschichtlinien vorh. Gelände

BA I / BA II Abgrenzung der Bauabschnitte

F Feuerwehrzufahrt, genaue Lage in Abstimmung mit Feuerwehr im Zuge der Baugenehmigung, Ausbau entsprechend Norm

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: 2016
Vermessung: Büro Reiter, Freudenberg

Plotdatum: 21.07.2016