

Stadt Amberg

**Bebauungsplan AM 117 „Bergsteig Mitte II“**

# Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

Fassung: 28.06.2017

Ergänzt: -

Amberg, den 17.05.2017

Aufgestellt:

Angela Tiefel, Landschaftsarchitektin

Hinweis: Der Umweltbericht zum Bebauungsplan gemäß § 2a Nr. 2 BauGB  
i. d. F. vom 28.06.2017 ist Bestandteil dieser Begründung.

## 1. Inhalt

2.	Erfordernis der Planaufstellung.....	1
3.	Ziele und Zwecke der Planung.....	1
4.	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
5.	Planverfahren.....	2
6.	Ausgangssituation.....	2
6.1.	Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet.....	2
6.1.1.	Landes- und Regionalplanung.....	2
6.1.2.	Flächennutzungsplan der Stadt Amberg.....	2
6.1.3.	Kommunale Satzungen.....	2
6.1.4.	Baudenkmäler.....	3
6.2.	Städtebaulicher Bestand.....	3
6.2.1.	Vorhandene Flächennutzungen.....	3
6.2.2.	Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung.....	3
6.2.3.	Entsorgung Abwasser.....	3
6.2.4.	Eigentumsverhältnisse.....	4
6.3.	Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet.....	4
6.3.1.	Einzelhandelsentwicklungskonzept.....	4
6.3.2.	Verkehrsplanungen.....	4
7.	Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung.....	4
8.	Begründung der Festsetzungen.....	4
8.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO.....	4
8.1.1.	Art der baulichen Nutzung, Gemeinbedarfsfläche.....	4
8.1.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	7
8.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen.....	10
8.1.4.	Stellplätze, Garagen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Nebenanlagen.....	12
8.1.5.	Festsetzung der Höhenlage.....	14
8.1.6.	Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude.....	15
8.1.7.	Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	15
8.1.8.	Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen.....	17
8.1.9.	Öffentliche und private Grünflächen, Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	18
8.1.10.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege Boden.....	20
8.1.11.	Flächen für Immissionsschutzanlagen und -vorkehrungen und bauliche und technische Immissionsschutzvorkehrungen, Altlasten.....	20
8.1.12.	Denkmalschutz, Befristete und bedingte Zulässigkeit von Nutzungen.....	23
8.2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).....	24
8.2.1.	gestalterische Festsetzungen.....	24
8.2.2.	Werbeanlagen.....	25

8.2.3.	Anzahl und Größe der Stellplätze .....	26
8.2.4.	Einfriedungen und Stützmauern .....	27
9.	Auswirkungen und Maßnahmen.....	27
9.1.	Städtebau .....	27
9.1.1.	Bauliche Entwicklung .....	27
9.1.2.	Sozialstruktur.....	28
9.2.	Verkehrsanlagen .....	28
9.3.	Umsetzung Wasserrecht zur Regenwassereinleitung in den Krumbach .....	28
9.4.	Immissionsschutz, Altlastenflächen.....	28
9.5.	Grünordnung.....	28
9.6.	Denkmalschutz .....	29
9.7.	Grunderwerb .....	29
10.	Flächenbilanz .....	29

## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Amberg 81 "Bergsteig-Mitte" aus dem Jahr 2005 sieht den Erhalt vorhandener Geschosswohnungsbauten an der Rosenthalstraße und am Claudiweg und die Neuanlage einer größeren Reihenhaus- / Doppelhaussiedlung im östlichen Abschnitt vor. Bis heute konnten erst vier Reihenhäuser verwirklicht werden. Daneben hat sich herausgestellt, dass die vorhandene Bausubstanz in einem so sehr schlechten Zustand ist bzw. nicht mehr zeitgemäße Grundrisse aufweist, dass eine Sanierung als nicht mehr sinnvoll angesehen wird. Da in Amberg momentan eine große Nachfrage an Einzelhäusern, Doppelhäusern und Geschosswohnungsbauten herrscht und im südöstlichen Stadtbereich keine weiteren Wohnbaugebiete ausgewiesen werden können, ist der Bereich überplant worden.

## 3. Ziele und Zwecke der Planung

Die grundlegende Zielsetzung der Überplanung des Bauquartiers ist in erster Linie die Schaffung von Baugrundstücken für 34 Einzelhäuser und nachrangig 6 Doppelhäusern. Zwei zentral gelegene Reihenhauszeilen, die bereits errichtet worden sind, werden vom bestehenden Bebauungsplan übernommen. Daneben soll auf zwei Grundstücken dem Bedarf an Eigentumswohnungen durch Geschosswohnungsbau entsprochen werden.

Weiteres Ziel der Neuaufstellung ist die Bereitstellung von alters- und behindertengerechten Wohnraum. Dafür ist ein Seniorenzentrum mit ambulant betreuten Wohnungen, Tagespflege und nutzergänzenden Dienstleistern anvisiert.

Im Nordosten des Planungsgebietes wird das im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Begegnungszentrum des Bergsteigviertel und Sportvereins auf die bestehende Sportheimnutzung einschließlich einer neuen Parkierungsanlage korrigiert. Das Begegnungszentrum konnte aus finanziellen Gründen nicht verwirklicht werden. Die bisher festgesetzten, nach Südosten anschließenden Gewerbeflächen an der Rosenthalstraße werden zugunsten Wohnbaugrundstücken auf die vorhandene Gewerbenutzung mit Gebrauchtwagenhandel reduziert. Dies ist nun möglich, da die vorhandene Kleingartenanlage gegenüber der Rosenthalstraße beibehalten werden soll und keine Gewerbegebietsausweisung erfolgen wird. Damit ist von reduzierten Lärmimmissionen aufzugehen.

Durch das Vorsehen der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, der Geschosswohnungsbauten und der Seniorenwohnanlage mit einem Spektrum an verdichteten und weniger verdichteten Bauweisen kann verschiedenen Bevölkerungsgruppen Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Der Erhalt der verbliebenen Geschosswohnungsbauten und die Verwirklichung der sehr kleinparzelligen Reihen- und Doppelhäuser des rechtskräftigen Bebauungsplans wird aus wirtschaftlichen Gründen bzw. wegen der nicht vorhandenen Nachfrage nicht weiter verfolgt. Im Bergsteig soll nun der zu überplanende Bereich auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes des Bebauungsplans einer neuen Entwicklung und Umstrukturierung zugeführt werden.

## 4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt im Bergsteigviertel an der südöstlichen Stadtgrenze zwischen Rosenthaler Straße, Breslauer Straße, Claudiweg, Karlsbader Straße und Königsberger Straße und hat eine Flächengröße von ca. 6,2 ha.

Der Geltungsbereich ist gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan „Bergsteig Mitte“ reduziert. Alle Bereiche, für die kein Erfordernis einer neuen Planung besteht, werden aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Zu nennen sind der bestehende Kinderspielplatz an der Breslauer und Karlsbader Straße, die Sozialstation der Caritas (Breslauer Straße 61), der vorhandene Geschosswohnungsbau (Rosenthalstraße 21, 23, 25, 27) und der Freizeitbereich südlich der Rosenthalstraße mit Bolzplatz, Street- und Beach-Volleyballfeld. Für das kleine Wohnbaugebiet an der Königsberger Straße erfolgte eine eigenständige Überplanung durch den Bebauungsplan Amberg 123 „An der Königsberger Straße“.

## 5. Planverfahren

Für die Überplanung des Gebietes wurde ein neuer Bebauungsplan mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (113. Änderung) aufgestellt. Der Beschluss dazu erfolgte am 27.01.2014. Im Anschluss wurden mehrere Planungsvarianten weiter verfolgt mit Billigungsbeschlüssen und anschließenden Beteiligungsverfahren. Aus diversen Gründen erfolgte eine Teilung des Plangebiets in einen westlichen 1. Planungsabschnitt und einen größeren Abschnitt im Osten.

Zur öffentlichen Auslegung im Mitte 2017 erfolgte wieder die Zusammenführung der beiden Planungsabschnitte zu einem Gesamtplan. Vorangegangen war eine völlige Neukonzeption der Planung für die Baugrundstücke und für die innere Erschließung.

## 6. Ausgangssituation

In diesem Kapitel werden umweltbezogenen Inhalte nicht aufgeführt, da die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht in einer zusammenfassenden Form dargelegt werden. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### 6.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

#### 6.1.1. Landes- und Regionalplanung

##### *Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)*

Das LEP unterscheidet zwischen Zielen (Z) und Grundsätzen (G). Ziele des LEP sind verbindliche Vorgaben für die Gemeinden, die Bauleitpläne sind diesen Zielen anzupassen.

Ziel 3.2 - Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Berücksichtigung:

Das Plangebiet liegt in einem vorhandenen Stadtteil und soll nach heutigen Zielen umstrukturiert werden. Die bereits brachgefallenen Bereiche werden wieder baulich genutzt und bisher unbebaute Bereiche erstmalig bebaut.

##### *Regionalplan Oberpfalz Nord*

Im Regionalplan ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche dargestellt. Das Nutzungskonzept des Bebauungsplans entspricht der im Regionalplan vorgesehen Wohn- und Mischnutzung.

#### 6.1.2. Flächennutzungsplan der Stadt Amberg

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich entsprechend dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Bergsteig Mitte“ als WA und GE/E dargestellt. Wegen des Gewerbebegürtels südlich der Rosenthalstraße wird auf den Gewerbelärm mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 hingewiesen.

#### 6.1.3. Kommunale Satzungen

##### *Baumschutzverordnung*

Für die Stadt Amberg gibt es eine Baumschutzverordnung, in der das Plangebiet enthalten ist. Weitere Ausführungen finden sich im Umweltbericht.

### 6.1.4. Baudenkmäler

An der Breslauer Straße sind zwei Baudenkmäler vorhanden:

- D-3-61-000-430 Breslauer Straße 9; Breslauer Straße 11, Breslauer Straße 13.  
Wohnhaus, ehem. dem Heeresamt zugehörig, dann Behelfswohnhaus mit Kindergarten, zweigeschossige, traufständige und gestelzte Holzbaracke mit Satteldach, um 1940
- D-3-61-000-431 Breslauer Straße 15.  
Ehem. Evang.-luth. Kapelle und Notkirche am Bergsteig, jetzt russ.-orth. Kirche, eingeschossige und traufständige Holzbaracke mit Satteldach, um 1940; ehem. dem Heeresamt zugehörig.

Das erstgenannte Baudenkmal ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

## 6.2. Städtebaulicher Bestand

### 6.2.1. Vorhandene Flächennutzungen

Das Plangebiet weist neben der alten noch vorhandenen Bausubstanz mit drei- und viergeschossigem Wohnungsbauten große Brachflächen und noch nie bebaute Bereiche mit z. T. Gehölzbeständen auf. Neu errichtet wurden die bei Kapitel 3. erwähnten zwei Reihenhauszeilen an der Lemberger Straße. Von der ehemals vorhandenen Bergsteigbebauung im Geltungsbereich sind noch drei Blöcke erhalten. Es handelt sich um die beiden Gebäude entlang und über den Claudiweg mit Durchfahrt (sog. ehemaliger Polizeibau) und um ein Gebäude giebelständig an der Breslauer Straße.

An das Baugebiet grenzt im Süden und Südwesten ein Gewerbegebietsgürtel an. Nordöstlich befindet sich das Sportgelände des Inter Bergstieg mit Sportheim, letztgenanntes innerhalb des Planbereiches. An der Nordseite der Breslauer Straße schließt Wohnbebauung an, westlich mit bis zu siebengeschossigem Wohnungsbau, östlich mit drei Reihenhauszeilen. Östlich des Bebauungsplans liegt eine Dauerkleingartenanlage. Auf dem Schrägluftbild auf Seite 2 des Umweltberichtes ist die städtebauliche Situation anschaulich dargestellt.

### 6.2.2. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

Alle vorhandenen Straßen sind entsprechen dem Straßen- und Wegegesetz als Ortsstraßen klassifiziert.

Von ihrer Funktion ist die Rosenthalstraße als Hauptverkehrsstraße mit einem Anteil an Schwerlastverkehr und der Citybuslinie 1 einzustufen. Alle anderen Straßen sind Wohngebieterschließungsstraßen.

Verkehrsrechtlich erfolgte für die Breslauer Straße, dem Claudiweg und weiteren Straßen die Anordnung einer Zone 30. Die Lemberger Straße und der Straßenstich zum vorhandenen Gebäude an der Breslauer Straße sind verkehrsberuhigte Bereiche.

### 6.2.3. Entsorgung Abwasser

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Die Zustände der älteren vorhandenen Kanäle sind abschnittsweise sanierungsbedürftig und es ist teilweise die Ergänzung durch einen Schmutz- bzw. Regenwasserkanal erforderlich.

Der Ableitkanal des Niederschlagswassers nach Süden in Richtung Krumbach war überlastet. Zudem gab es für die Einleitung des Oberflächenwassers in den Krumbach keine wasserrechtliche Erlaubnis. Diese liegt mittlerweile vor und im Jahr 2017 wird die bauliche Umsetzung des Wasserrechts erfolgen.

#### 6.2.4. Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der öffentlich gewidmeten Straßen sind alle Flurstücke im Geltungsbereich im Eigentum der Stadtbau Amberg GmbH, einer städtischen Tochtergesellschaft.

### 6.3. Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet

#### 6.3.1. Einzelhandelsentwicklungskonzept

Für die Stadt Amberg wurde von der Gesellschaft für Mark- und Absatzforschung mbH (GMA) im Jahr 2011 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) erarbeitet, welches am 25.07.2011 im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Stadtrat beschlossen wurde. In Anpassung an die Sortimentsliste des LEP erfolgte für die Sortimentsliste des EEK eine Änderung mit Beschluss durch den Stadtrat am 26.01.2015 („Neue Amberger Liste“).

#### 6.3.2. Verkehrsplanungen

Seit Jahren wird eine Straßenanbindung Kümmersbrucks an den Einzelhandelsstandort Gewerbegebiet Ost, an die B 85 und an die Leopoldstraße/Am 30 verfolgt. Vorgesehen ist eine Verlängerung der Straße Am Bergsteig / östlicher Abschnitt Rosenthalstraße über die Bahnlinie an die AS 27 auf Gemeindegebiet Kümmersbruck. Straßenbautechnische Entwurfsplanungen liegen vor. Der Grunderwerb ist im Gange. Nach Abschluss des Grunderwerbs soll vom Landkreis die Straßenbaumaßnahme auf Grundlage einer Baugenehmigung erfolgen. Eine Zweckvereinbarung zwischen der Stadt Amberg, der Gemeinde Kümmersbruck und dem Landkreis Amberg Sulzbach ist diesbezüglich abgeschlossen worden. Im Bebauungsplan erfolgte der Hinweis zur geplanten Anbindung an die AS 27.

## 7. Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung

Wesentliche Inhalte und Grundzüge der Planung sind im Umweltbericht (Kapitel 1.1) dargestellt. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## 8. Begründung der Festsetzungen

### 8.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

#### 8.1.1. Art der baulichen Nutzung, Gemeinbedarfsfläche

##### Festsetzung:

##### 1.1

*Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO*

*Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.*

*Auf der Bauparzelle 47 sind zudem Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen und nur auf der Fläche südlich bis südwestlich der Nutzungsabgrenzung ist eine Freischankfläche zulässig. Die Nutzung der Parzelle 47 mit zugehörigen Stellplätzen ist nur zur Tagzeit (6:00 - 22:00 Uhr) zulässig.*

##### Begründung:

Das Baugebiet dient mit Ausnahme der vorhandenen Gewerbeparzelle der Schaffung von Wohnraum, entsprechend der momentan starken Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäuser und Geschosswohnungsbauten.

Zum Ausschluss von weitergehenden Störungen, insbesondere durch zusätzliche Lärmimmissionen, werden im vorbelasteten Gebiet Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Auf Parzelle 47 soll sich ein baugebietsinterner Kommunikations- und Treffpunkt entwickeln. Die Umsetzung wurde mit dem Eigentümer, die Stadtbau Amberg GmbH entwickelt, der auch die Trägerschaft übernehmen wird. Angedacht ist im süd- und südwestlichen Bereich ein kleines Bistro, ein Cafe, Kiosk o. ä. mit Terrasse, evtl. in Verbindung mit einer Lotto- Totto-Annahmestelle, Postfiliale u.s.w.. Damit sich die Errichtung und der Unterhalt der Immobilie wirtschaftlich trägt, soll eine freiberufliche -angedacht ist eine Arztpraxis- oder nicht störende gewerbliche Nutzung angesiedelt werden. Eine Wohnnutzung ist auf Grund der Nutzungsabsicht ausgeschlossen. Sie wäre auch auf Grund der Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen nicht zulässig. Die Nutzung ist aus Gründen des Lärmschutzes für angrenzende Wohnnutzungen auf die Tagzeit von 6:00 bis 22:00 Uhr beschränkt. Die erforderlichen Stellplätze sind auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Claudiweges vorgesehen.

#### Festsetzung:

##### 1.2

*Gewerbegebiet mit Lärmeinschränkung gemäß § 8 BauNVO.*

*Tankstellen nach Abs. 2 Nr. 3, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach Abs. 3 Nr. 1 und Vergnügungsstätten nach Abs. 3 Nr. 3 sowie Bordelle oder bordellartige Nutzungen sind unzulässig.*

*Einzelhandelsnutzungen:*

*Es sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, jedoch auf maximal 10 % der Verkaufsfläche dürfen branchentypische innenstadtrelevante Randsortimente sein.*

*Für Handwerksbetriebe ist der Verkauf von branchentypischen innenstadtrelevanten Sortimenten auf eine Verkaufsfläche von max. 150 m<sup>2</sup> zulässig. Die Verkaufsfläche muss kleiner als die Geschossfläche der sonstigen Betriebsgebäude sein.*

*Für die Festsetzung der Einzelhandelsnutzungen ist die nachfolgende Sortimentsliste anzuwenden:*

#### ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

##### a) Innenstadtrelevante Sortimente

- Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Computer
- Unterhaltungselektronik (braune Ware)
- Spielwaren
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe
- Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche / Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Schuhe
- Leder- und Kürschnerwaren, Galanteriewaren
- Sportartikel
- Nähmaschinen
- Foto, Fotozubehör
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, einschließlich Elektrogeräte für den Hausgebrauch (weiße Ware), Silberwaren, Devotionalien
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse, feinmech. Erzeugnisse
- Uhren, Schmuck
- Briefmarken
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel
- Musikinstrumente, Musikalien
- Waffen, Jagd- und Angelbedarf

##### b) Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Naturkost



- Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkt
- Blumen
- Zeitschriften, Zeitungen

## 2) NICHT-ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung, -pflegemittel
- Elektrogroßgeräte für den Hausbedarf (weiße Ware)
- Leuchten
- Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder), Campingartikel
- Baby- und Kinderartikel (großformatig)
- Möbel, Küchenmöbel
- Teppiche, Bodenbeläge
- Bau- und Heimwerkerbedarf (Baustoffe, Bauelemente, Bad- und Sanitäreinrichtungen, Installationsbedarf, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke)
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrzeugteile, Reifen
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Holz- u. Holzmaterialien, Kohle

### Begründung:

Eine Tankstelle ist ausgeschlossen, da diese sich bevorzugt entlang der Haupteinfallstraßen konzentrieren sollen und von einer zu starken Störung für die angrenzende Wohnbebauung zu besorgen ist. Außerdem ist im Gewerbegebiet Ost in einem Abstand von ca. 220 m Entfernung eine Tankstelle in zentraler Lage vorhanden.

Der Ausschluss der Wohnnutzung ist begründet durch den Lärmschutz und wurde in der schallschutztechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan empfohlen.

Vergnügungsstätten sowie Bordelle oder bordellartige Nutzungen in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung würden dem Ziel einer Neuentwicklung des Wohngebietes mit Familien und Senioren zuwiderlaufen und sind deshalb ausgeschlossen

Die Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung mit Amberger Sortimentsliste sind übernommen von den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes allgemein und speziell für das direkt anschließende Gewerbegebiet Ost. Da keine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten vorhanden ist, erfolgt durch den Ausschluss kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung.

### Festsetzung:

#### 1.3

Innerhalb des GE/E (Bauparzelle 44) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L/EK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten:

TF 1: L/EK,tags:59 dB(A); L/EK,nachts:44 dB(A);

TF 2: L/EK,tags:53 dB(A); L/EK,nachts:38 dB(A);

Die TF 1 erstreckt sich im GE/E auf die Fläche innerhalb der Baugrenze, die TF 2 auf die Fläche außerhalb der Baugrenze.

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.
- Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

- *Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.*
- *Zur Bereithaltung und Einsichtnahme der genannten DIN-Normen siehe Festsetzung Nr. 10.7*

Begründung:

Diese Festsetzung zur Emissionskontingentierung des Gewerbestandstückes ist Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan und wurde empfohlen. Die Aufteilung und genaue Bezeichnung der Flächen sowie deren Emissionskontingente LEK (Kontingentierung) sind Bebauungsplan übernommen worden.

Festsetzung:

1.4

*Sondergebiet Seniorenzentrum gemäß § 11 BauNVO*

*Zulässig sind:*

- *ambulant betreutes Wohnen*
- *Tagespflege*
- *Praxis- und Therapieräume*
- *Gewerbeeinheiten für Dienstleister wie Physiotherapie, Massage, Frisör etc.*

Begründung:

Auf der Bauparzelle 54 mit SO Seniorenzentrum nach § 11 BauNVO möchte ein privater Investor ein Seniorenzentrum errichten. Hier erfolgten in Abstimmung mit dem Bauträger Festsetzungen bzgl. der vorgesehenen Nutzungen. Als Art der Nutzung wurde das SO gewählt, um auf das konkrete Projekt bezogene Nutzungsfestsetzungen zu ermöglichen.

Festsetzung:

1.5 und 1.6

*Flächen für den Gemeinbedarf, Sportlichen Zwecken dienendes Gebäude (Sportheim mit Gaststättennutzung)*

Begründung:

Der Bebauungsplan setzt die bestehende Nutzung des Sportheims als Gemeinbedarfsfläche fest. Diese Art der Nutzung erfolgte bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan. Sie dient der planungsrechtlichen Sicherung der Nutzung und zukünftige Reservierung für sportliche Zwecke. Neben der vorhandene Umkleieräume für Spieler und Schiedsrichter, Geräteräume, Multifunktionsraum u. a. für Gymnastikgruppen wird die vorhandene Sportgaststättennutzung explizit zugelassen.

## 8.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung:

1.7

*Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ):*

0,4 im WA; 0,7 auf Gemeinbedarfsfläche; 0,8 im GE/E; 0,7 im SO

Begründung:

Für die GRZ im WA und im GE/E wurden die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Auf Grund der mittlerweile sehr kleinflächigen Baugrundstücke im Wohnungsbau und gewachsenen Ansprüche an Stellplatz- und Garagenflächen ist eine Festsetzung der Obergrenze unausweichlich und erforderlich. Für die Gewerbebarzelle soll die Festlegung GRZ 0,8 eine großzügige Nutzungsfreiheit für den Gewerbebetrieb auf dem verhältnismäßig kleinen Baugrundstück ermöglichen.

Die Festlegung von einer GRZ 0,7 für das SO wurde in Abstimmung mit dem Planungsbüro des Seniorenzentrums festgesetzt. Diese GRZ ist entsprechend der vorgesehenen Baugrundstücks für die zukünftige Nutzung erforderlich (Stellplatzbedarf, Zugänge, Freianlagen für die Senioren, Flächen für Nebenanlagen).

Die GRZ für die Gemeinbedarfsfläche wurde anhand einer Flächenermittlung der vorhandenen Nutzung und der vom Verein genannten baulichen Veränderungswünsche (aufgeständerte Terrasse nach Nordosten) auf 0,8 festgesetzt, um die zukünftigen Nutzungsabsichten der Vereins zu ermöglichen.

Festsetzung:

1.8

*Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ):*

0,8 im WA auf den Bauparzellen 2 - 23, 26 - 43 und 45 - 46; 1,4 im SO

Begründung:

Die GFZ von 0,8 für die genannten Baugrundstücke ist, ohne Bauparzelle 45, 46, großzügig bemessen, um den Bauherren bei der Wahl der Gebäudegrundrisse nicht unnötig einzuschränken. Festsetzungen zur Firsthöhe, Anordnung der Abstandsflächen und begrenzte Tiefe der überbaubaren Flächen setzen eine Grenze für überdimensionierte Gebäudekörper. Für den Geschosswohnungsbau auf Bauparzelle 45 und 46 lässt die Festsetzung einer GFZ von 0,8 die Gebäudevorschläge mit einer moderaten Grundrissvergrößerung zu.

Die Festsetzung der GFZ von 1,4 im SO ist –wie bei der GRZ-Festlegung- notwendig entsprechend der Gebäudeplanung des Seniorenzentrums und erfolgte in Abstimmung mit dem Planungsbüro des Seniorenzentrums.

Festsetzung:

1.9

*Zwingend 1 Vollgeschoss*

*Zwingend 2 Vollgeschosse*

*Zwingend 3 Vollgeschosse*

*Zwingend 4 Vollgeschosse*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden für jedes Gebäude zwingend ein bis vier Vollgeschosse festgesetzt.

Begründung:

Für alle Einzel- und Doppelhäuser werden zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt mit einem nicht zu steilen Satteldach ohne Kniestock. Hier erfolgt eine Angleichung an die beiden vorhandenen Reihenhäuser, wobei das nordwestliche einen städtebaulichen Abschluss an der Breslauer Straße durch eine dreigeschossige, turmartige Ausbildung des ersten Reihenhausbauwerkes erhalten hat. Durch die zwei durchgehenden Geschosse der Stockhäuser ist, ohne der Nutzungsreduzierung durch eine Dachschräge im Obergeschoss, eine kostengünstige Erstellung von Wohnraum möglich. Eine Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Bereitstellung von Wohnbauland für eine Bevölkerungsgruppe, insbesondere junge Familien, mit eingeschränktem finanziellem Spielraum. Die zwingende Festsetzung soll neben dem wirtschaftlichen Aspekt für eine gestalterische Beruhigung des Orts- und Straßenbildes bewirken, welches nicht durch eine ungeplante und willkürliche Reduzierung auf eine eingeschossige Bebauung beunruhigt und gestört wird.

Die eingeschossigen Gebäude betreffen das bestehende Sportheim auf Bauparzelle 1 und ein pavillonartiger Rundbau auf der Bauparzelle 47. Für das Sondergebiet sind zur ökonomischen Erstellung und Nutzung drei und vier Vollgeschosse vorgesehen, wobei aus Gründen des Nachbarschutzes zur nordöstlich anschließenden Kettenhausbebauung eine dreigeschossige Bauweise vorgesehen ist.

Festsetzung:

## 1.10

Gebäudehöhen:

- Die Wandhöhe darf bei 2 Vollgeschossen maximal 6,3 m von der OK FFB im Erdgeschoss zum Schnittpunkt Dachaußenhaut betragen..
- Die Wandhöhe auf den Bauparzellen 45 und 46 darf maximal 9,3 m vom vorhandenen Gelände zum Schnittpunkt Dachaußenhaut betragen. Die Wandhöhe wird gemessen an der Mitte der Gebäudeseite mit dem Haupteingang.
- Die Wandhöhe der Gebäude im GE/E (Bauparzelle 44) darf maximal 6,5 m über vorhandenem Gelände betragen. Bezugspunkt ist das niedrigste vorhandene Gelände an der Mitte einer Gebäudeseite.
- Die Wandhöhe im SO (Bauparzelle 54) darf bei drei Vollgeschossen maximal 10,0 m und bei vier Vollgeschossen maximal 12,9 m von der OK FFB im Erdgeschoss zum Schnittpunkt Dachaußenhaut betragen.

Begründung:

Alle Festsetzungen zur Wandhöhe erfolgen aus Gründen des Ortsbildes

Für die Wandhöhenfestsetzung der zweigeschossigen Einzel-, Doppel-, und Reihenhäuser wurde eine übliche Geschosshöhe von 2,75 m angenommen. Berücksichtigt ist auch ein ausreichender Puffer von 0,8 m für den konstruktiven Aufbau der Dachaußenhaut, auch mit Außendämmung, und einem nicht ebenen Gelände. Bezugspunkt ist die OK FFB im Erdgeschoss. Dies ist möglich, da die maximale Höhe der OK FFB in der Festsetzung 1.12 bezogen auf die Straße festgelegt wird.

Die Geschosswohnungsbauten mit dem Stellplatz- und Garagenbereich auf Bauparzelle 45 und 46 werden nicht unmittelbar von der Straße aus verkehrlich angedient, sondern über eine geneigte Zufahrt von der Breslauer Straße aus. Deshalb erfolgt hier eine ausreichende Wandhöhenfestlegung mit Bezugnahme auf das vorhandene Gelände.

Auf dem Gewerbegrundstück wird in Anbetracht der relativ geringen Grundstückgröße und eingeschränkten Ausnutzung durch das Lärmemissionskontingent eine mit der angrenzenden Wohnnutzung vergleichbare maximale Wandhöhe vorgegeben. Dies erlaubt zwei Etagen mit Büroräumen oder ein Halle. Da das Gelände nach Nordosten nicht nur unwesentlich ansteigt, ist die Einordnung der Gebäude auf das niedrigste Geländeniveau bezogen. Für weitere Fassadenbereiche wären dann ggf. Abgrabungen erforderlich.

Die Festlegung der Wandhöhen im SO wurde entsprechend der Objektplanung des Winkelbaus übernommen.

Festsetzung:

1.11

*Maximal zulässige Firsthöhe für die Bauparzellen 2 - 23 und 26 - 43*

*- Bei Einzelhäusern: 9,0 m über OK FFB*

*- Bei Doppelhäusern: 9,9 m über OK FFB*

Begründung:

Die Breite der Baugrenzen für o. g. Einzel- und Doppelhäuser lassen in Firstrichtung zur individuellen Einordnung der Gebäudekörper einen Spielraum zu. Um durch unüblich breite Gebäudekörper herausragende Firsthöhen im Baugebiet zu vermeiden, wird eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Grundlage der Festsetzung ist bei einem Einzelhaus eine übliche Gebäudebreite von 9,5 m mit einer Dachneigung von 30 °, bei einem Doppelhaus von 12,5 m mit einer Dachneigung von ebenfalls 30 °.

### **8.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Festsetzung:

2.1

*Offene Bauweise auf den Bauparzellen 1 - 43 und 45 - 47*

Begründung:

Die offene Bauweise wird für die Bauparzellen 1 - 43 und 45 – 47 mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung (Hausgruppe) festgesetzt. Damit ist ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten. Gebäudelängen über 50 m sind nicht zulässig, was in Abschnitten mit durchgängigen überbaubaren Flächen über mehrere vorgeschlagenen Baugrundstücke, zwar sehr unwahrscheinlich, aber grundsätzlich planungsrechtlich zulässig wäre.

Festsetzung:

2.2

*abweichende Bauweise auf den Bauparzellen 48 - 53 (Kettenhausbauung)*

*Die Garagen sind an die Wohngebäude anzubauen, sodass eine durchgehende Bebauung entsteht. Auf die Ausbildung von erforderlichen Brandschutzwänden bei Grenzbebauung wird hingewiesen.*

Begründung:

Am Claudiweg und an der geplanten Straßenverbindung sind Kettenhäuser festgesetzt, mit einseitiger Grenzbebauung des Wohngebäudes. Sie bilden den Übergang zu dem drei- und viergeschossigen Winkelbau des Seniorenzentrums zu der offenen Bauweise der Einzel- und Doppelhäuser mit einzuhaltenden Grenzabständen. Die einheitliche formale Sprache der beiden Kettenhauszeilen ist gewährleistet, da diese von der Stadtbau Amberg GmbH in ihrer Funktion als Bauträger errichtet werden.

Festsetzung:

2.3, 2.4, 2.5

*Nur Einzelhäuser zulässig, nur Doppelhäuser zulässig, nur Hausgruppen zulässig*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden für die Bauparzellen 2 – 43 und 48 – 53 jeweils Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) festgesetzt.

Begründung:

Eine Zielvorgabe ist es, im Bebauungsplan ein Mengenverhältnis an Einzel- Doppel- und Reihenhausbebauung festzulegen, wobei auf Grund der nicht vorhandenen Nachfrage neben den bestehen beiden Reihenhauszeilen (24, 25) keine weiteren Reihenhäuser vorgesehen werden sollen. In der Planzeichnung sind deshalb die Grundstücke bzgl. Größe und Zuschnitt - veranschaulicht mit entsprechenden Gebäudevorschlägen auf eine Einzel- oder Doppelhausbebauung angepasst und auch nur für diese eine Bauweise zugelassen.

Festsetzung:

2.7

*Baugrenze*

*Ausnahmsweise darf auf der Bauparzelle 1 die Baugrenze nach Süden im Bereich der vorhandenen Freischankfläche durch Errichtung eines Wintergartens und an der nördlichen Gebäudeseite durch Errichtung einer Freischankfläche auf einer Länge von 12 m überschritten werden.*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Um die Bauwerber bei der genauen Lage ihrer Gebäude Spielräume zu lassen, ist bei aneinandergereihten Parzellen eine durchgehend überbaubare Fläche vorgegeben mit einer Tiefe des „Baufensters“, welche noch eine dem Straßenverlauf folgende und erkennbare Gebäudeabfolge garantiert. Die „Einzelbaufenster“ für Gebäude sind für die vorgesehen Nutzung ausreichend dimensioniert. Bei den bestehenden Reihenhäusern verläuft die Baugrenze entlang der Gebäudekanten. Hier werden Erweiterungen im Bestand als nicht erforderlich gesehen.

Festsetzung:

2.8

*Baulinie*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind für die Kettenhausbebauung (48 – 53) allseitig Baulinien festgesetzt.

Begründung:

Auf Grund der bei 2.2 festgesetzten abweichenden Bauweise und einer städtebaulich gewünschten einheitlichen Gestaltung der beiden Kettenhauszeilen, werden die Einzelhäuser in einer ausreichenden Größe exakt mit Baulinien situiert.

Festsetzung:

## 3.1

*Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).*

*Für die nordöstliche Außenwand des dreigeschossigen Gebäudes des Seniorenzentrums im SO gilt die Baugrenze. Die Abstandsflächenregel nach BayBO ist an dieser Gebäudeseite nicht anzuwenden.*

Begründung:

Aus nachbarschützenden Gründen sind im Planbereich die Abstandsflächen nach BayBO anzuwenden, um eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Gebäude zu garantieren.

Bei der nordöstlichen Außenwand des Seniorenzentrums gilt die Baugrenze, um für die angrenzenden Kettenhäuser (48, 49) nach Südwesten eine ausreichende Gartenfläche zu ermöglichen. Die Abstandsflächen des Seniorenzentrums und der beiden Kettenhäuser werden, zwar nicht auf dem eigenen Grundstück, aber zusammen betrachtet, eingehalten. Dies wird gewährleistet durch Festlegungen zu den maximal zulässigen Wandhöhen und durch Höheneinordnungen.

**8.1.4. Stellplätze, Garagen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Nebenanlagen**Festsetzung:

6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5

*Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden Flächen für Garagen, Carports, Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen festgesetzt.

Begründung:

Gemeinschaftsstellplätze für das SO Seniorenzentrum sind für den Stellplatznachweis erforderlich. Die Festlegung erfolgte in Abstimmung mit der Hochbauplanung des Gebäudes. Sie sind direkt straßenseitig angeordnet, um gut angefahren werden zu können, insbesondere von Senioren und Behinderten.

Für die beiden Reihenhäuser (24, 25) auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Lemberger Straße wurden Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze gebaut. Diese werden durch Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Nordöstlich der beiden Geschosswohnungsbauten (45, 46) ist angrenzend zum Spielplatz eine Garagenzeile mit Zufahrt von der Breslauer Straße festgesetzt. Die 12 Garagen werden den üblichen Bedarf von einer Garage je Wohneinheit abdecken. Weitere erforderliche Stellplätze können frei angeordnet werden. Die Beeinträchtigung der Garagenzeile zum Spielplatz ist gering, da die Garagen auf Grund eines vorhandene Geländesprungs nur ca. zur Hälfte ihrer Gebäudehöhe über dem Niveau des Spielplatzes liegen. Später erfolgt auf dem Spielplatz zur Abschirmung noch eine Heckenbepflanzung.

Festsetzung:

6.7

*Auf den Bauparzellen 2 - 23 und 26 - 43 müssen die Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) von der Gehwegkante, bzw. von der Straßenkante bei Ausbau ohne Gehweg, einen Abstand von 5,5 m einhalten.*

Begründung:

Die Garagen und Carports müssen einen Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum von 5,5 m haben. Auf diesen Flächen können weitere Fahrzeuge abgestellt werden, ohne in den Verkehrsraum hineinzuragen. Damit soll einem „Zuparken“ der Straße entgegengewirkt werden. Diese Stellplatzflächen können bei einer zweiten Wohneinheit, für Besucher oder für eigene Autos, Motorräder der Kinder genutzt werden.

Festsetzung:

6.8

*Die Gemeinschaftsstellplätze auf der Bauparzelle 54 (SO) haben an der Breslauer Straße einen Sicherheitsabstand zur Gehwegkante von 1,75 m einzuhalten. An der verkehrsberuhigten Straße südöstlich des SO haben die Gemeinschaftsstellplätze und Parkplätze einen Sicherheitsabstand zur Straßenkante von 1,0 m einzuhalten.*

Begründung:

Bei dem rückwärtigen Verlassen der Senkrechtstellplätze wird durch parkende Autos die Sicht auf die Fußgänger versperrt. Deshalb ist an der Breslauer Straße ein Sicherheitsabstand von 1,75 m erforderlich, damit bei einem langsamen Heraustreten querende Fußgänger rechtzeitig gesehen werden. Diese Festsetzung ist insbesondere wegen den zu erwartenden älteren oder behinderten Fußgängern erforderlich. Bei der verkehrsberuhigten Straße südlich des Seniorenzentrums ist ein Sicherheitsabstand von 1,0 m für die mit Schrittgeschwindigkeit fahrenden Fahrzeuge und die nur vereinzelt zu erwartenden Fußgänger ohne Gehwegausweisung ausreichend.

Festsetzung:

6.9

*Auf Bauparzelle 47 sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig.*

Begründung:

Für das pavillonartige Gebäude mit angedachter Cafe-/Bistronutzung und süd- und südwestlicher Freischankterrasse und einem Dienstleister im Nordteil des Gebäudes sind die Stellplätze auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorgesehen. In der heutigen Grünfläche soll neben dem Gebäude, den Zuwegungen und der Terrasse keine weiteren Versiegelungen und optische Beeinträchtigungen durch parkende Autos erfolgen.

Festsetzung:

6.10



*Auf Bauparzelle 2 - 23, 26 - 43 und 48 - 53 sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zulässig sind sie auch auf den Flächen für Garagen und Carports.*

Begründung:

Um einem erhöhten Stellplatzbedarf, z. B. bei einer freiberuflichen Tätigkeit, gerecht zu werden bzw. um Freiräume bei der Lage der Stellplätze zu haben, sind diese außerhalb der überbaubaren Flächen und auf den Flächen für Garagen und Carports zulässig. Straßenverkehrsrechtliche Vorgaben sind natürlich zu beachten.

Festsetzung:

6.11

*Nebenanlagen in Form von Nebengebäuden sind je Baugrundstück auf insgesamt 15 m<sup>2</sup> beschränkt. Auf den Bauparzellen 51 - 53 müssen die Nebenanlagen einen Abstand zur Gehwegkante Rosenthalstraße von 5 m einhalten.*

Begründung:

Die Beschränkung für Gerätehäuschen, Holzlegen u. ä. auf eine Gesamtfläche von 15 m<sup>2</sup> ist in Anbetracht der Nutzungsart und Grundstücksgrößen ausreichend. Die Reglementierung soll ein „Zupflastern“ der Baugrundstücke durch ein Sammelsorium an Nebengebäuden verhindern. Sie ist aus Gründen des Ortsbildes getroffen.

An der Ausrundung der Rosenthalstraße ist die Anlage einer Baumreihe mit Säuleneichen vorgesehen. Nebengebäude in direkter Nähe der Grünstruktur würde diese optisch beeinträchtigen. Deshalb müssen Nebengebäude einen Abstand von 5 m von der Gehwegkante einhalten.

Festsetzung:

6.12

*Fläche für die Feuerwehr*

Begründung:

Die Zufahrt und Aufstellfläche für die Feuerwehr nördlich der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Geschosswohnungsbauten an der Rosenthalstraße wurden vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Bergsteig Mitte“ nachrichtlich übernommen. Sie dienen der Zufahrt für eine zulässige Verlängerung des Gebäudes Rosenthalstraße 27 nach Nordosten.

### 8.1.5. Festsetzung der Höhenlage

Festsetzung:

1.12

*Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss darf für die Bauparzellen 2 - 37 nicht mehr als 0,25 m über Straßenoberkante (OK Randstein) liegen, für die Bauparzellen 38 - 43 und 48 - 53 nicht mehr als 0,10 m. Es ist die Straßenoberkante heranzuziehen, von der aus das Baugrundstück fahrtechnisch erschlossen wird. Gemessen wird straßenseitig in der Mitte des Gebäudes im rechten Winkel zur Straße (siehe Grafik).*

*Die OK FFB im Erdgeschoss der Bauparzelle 54 darf 388,00 m ü. NN nicht überschreiten.*

Begründung:

Zur besseren Belichtung und Nutzung der Kellergeschosse werden die Gebäude gelegentlich so hoch ins Gelände eingeordnet, dass die Kellergeschosse knapp unter der Grenze eines Vollgeschosses (Kellerdecke im Mittel 1,2 m über Gelände) liegen. Dadurch entsteht ein aus Gründen des Ortsbildes nicht gewollter Wechsel der Höheneinordnung der Gebäude ins Gelände. Die Festsetzung der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser soll dies vermeiden. Bezugspunkt ist die Straßenoberkante, von der das Baugrundstück fahrtechnisch erschlossen wird. Hier liegt i. d. R. auch der Hauseingang. Eine Anhebung von 0,25 m erlaubt auch das Ableiten des Regenwassers vom Gebäude weg mit ca. 2 % Gefälle. Bei den Gebäuden, welche auf Grund der Tiefe der Baugrundstücke (38 – 43) bzw. wegen einer Baulinie (48 – 53) näher an die Straße gebaut werden müssen, reichen 0,10 m für eine Ableitung.

Die Höheneinbindung der Geschosswohnungsbauten (45, 46) und der Gewerbezelle (44) erfolgte durch Bezugnahme auf das vorhandene Gelände bei der Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe.

Die Festlegung der OK FFB im Erdgeschoss im SO wurde von der Objektplanung übernommen.

### 8.1.6. Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude

Festsetzung:

2.6

*Je Einzelhausgebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhausgebäude ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Auf den Bauparzellen 45 und 46 sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig.*

Begründung:

Um der Einwohnerdichte in den Einzel- und Doppelhäusern und in den beiden Geschosswohnungsbauten eine Obergrenze zu geben, wurden die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Durch die großzügigen Baugrenzen, insbesondere bei einer Verschmelzung von Grundstücken, wären Wohngebäude mit mehr Wohneinheiten realisierbar. Dies wäre eine nicht beabsichtigte Verdichtung, für welche die Verkehrsinfrastruktur, einschließlich des ruhenden Verkehrs, nicht ausgelegt ist. Auch aus anderen städtebaulichen Gründen ist eine solche Entwicklung nicht gewollt.

### 8.1.7. Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Festsetzung:

5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5  
Straßenverkehrsflächen

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Begründung:

Das Verkehrssystem zur Erschließung des Baugebietes baut auf die vorhandenen Ortsstraße Breslauer Straße, Claudiweg, Rosenthalstraße und erster Abschnitt Lemberger Straße auf. Diese werden zur Anbindung weiterer Baugrundstücke durch verkehrsberuhigte Straßenverbindungen und Straßenstiche ergänzt. Dadurch entsteht eine Hierarchie, ausgehend von der

Hauptverkehrsstraße Rosenthalstraße über die Erschließungsstraßen Breslauer Straße, Claudiweg zu den verkehrsberuhigten Anliegerstraßen.

Zur inneren fußläufigen Erschließung des Baugebietes sind im zentralen Bereich Verbindungen zwischen Rosenthalstraße, Breslauer Straße und Claudiweg vorgesehen mit Anbindung an die Obstwiese.

Festsetzung:

5.6

*Bushaltestelle*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden Bushaltestellen an der Rosenthalstraße im westlichen Einmündungsbereich der Breslauer Straße, im Süden und im Osten des Baugebietes festgesetzt.

Begründung:

Neben den beiden vorhandenen Bushaltestellen im Westen und Süden soll nun östlich des Planungsbereiches eine weitere Haltestelle geschaffen werden. Hier reicht eine einseitige Anordnung, da der Citybus am Kreisverkehr Franzosenäcker wendet und die Linie zurückfährt. Die Bushaltestellen sind für einen behindertengerechten Umbau bzw. Neubau ausgelegt.

Festsetzung:

5.7

*Sammelstelle Müllbehälter*

Begründung:

Die Grundstücke der Bauparzellen 27 und 28 werden vom Müllfahrzeug nicht angefahren, da in der Anliegerstraße keine Wendemöglichkeit besteht. An der Einmündung in die Breslauer Straße ist deshalb eine Stelle zum Abstellen der Müllbehälter festgesetzt. Die Distanz von ca. 50 m vom Baugrundstück (28) zur Sammelstelle mit nur geringem Gefälle ist zumutbar und im Bebauungsplan wurde auf den Sachverhalt hingewiesen (Hinweis 16).

Festsetzung:

5.8

*Straßenbegleitgrün*

Begründung:

Die Straßenbegleitgrünflächen dienen überwiegend als Grünfläche für die zu erhaltenden und zu pflanzenden Straßenbäume.

Festsetzung:

5.11

*Parkfläche*Begründung:

Nordwestlich des Sportheims (1) ist ein öffentlicher Parkplatz geplant. Er wird von der Breslauer Straße aus erschlossen und hat einen fußläufigen Anschluss zum Geh- und Radweg, der die Königsberger Straße mit der Rosenthalstraße verbindet, und zum Eingangsbereich der Sportplätze des Inter Bergsteig. Dieser Parkplatz soll bei Sportveranstaltungen und für die Sportgaststätte teilweise Ersatz schaffen für die provisorischen Abstellmöglichkeiten auf dieser Fläche und im Bereich der Bauparzelle 2.

Festsetzung:

5.13, 5.14, 5.15

*Einfahrten**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt*

*An der Rosenthalstraße sind neben den beiden festgesetzten Zufahrten zur Bauparzelle 44 (GE/E) keine weiteren Ein- und Ausfahrten zulässig.*

Begründung:

Festsetzungen zu Einfahrten erfolgen im Bebauungsplan am Claudiweg und an der Breslauer Straße an den Bereichen, wo bei den Straßenbaumaßnahmen eine Absenkung des Gehwegbordsteins erfolgen wird. Damit wird die Zufahrt zu den Baugrundstücken vorgegeben.

Die Garagenzufahrten der Bauparzellen 38 und 43 müssen von Norden aus erfolgen, da die beiden Zufahrten von der Rosenthalstraße mit bis zu 6 % Gefälle ausgebildet werden müssen und durch die kurze Distanz bis zur Einmündung in die Rosenthalstraße eine Gefährdung beim Herausstoßen besteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit erfolgt an der nordöstlichen Zufahrt zudem ein Verbot für die Ein- und Ausfahrt des Gewerbegrundstückes, z. B. durch Schwerlastverkehr.

Entlang der Rosenthalstraße ist für das Gewerbegrundstück (44) im Innenkurvenbereich der Rosenthalstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit durch die verminderte Einsichtnahme in den Straßenbereich und querenden Radfahrern, neben den beiden zulässigen, keine weiterer Zufahrt möglich. Die nordöstliche Zufahrt ist Bestand für die vorhandene Gewerbenutzung (Gebrauchtwagenhandel).

**8.1.8. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen**Festsetzung:

7.1

*Ferngasleitung mit Schutzbereich von 4 m beidseits, unterirdisch*Begründung:

Die bestehende Ferngasleitung verläuft entlang der Rosenthalstraße z. T. innerhalb des Geltungsbereiches. Die Trasse einschließlich der Schutzbereiche wurden nachrichtlich übernommen. Beim Umbau der beiden Bushaltstellen im Leitungsbereich sind die Sicherheitsbestimmungen des Betreibers (Ansprechpartner: PLEDOC) zu beachten und abzustimmen.

Festsetzung:

7.2

*Zum Schutz des Ortsbildes ist es nicht zulässig, Versorgungsleitungen oberirdisch zu führen.*

Begründung:

Der Planbereich soll einer neuen baulichen Entwicklung zugeführt werden. Großer Wert wird dabei auf das Ortsbild gelegt. Die Anordnung der Baukörper, bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung, ein Grünkonzept mit zentraler Obstwiese und Straßenbäumen verfolgen dieses Ziel der Entwicklung eines gestalterisch anspruchsvollen Baugebietes. Die Führung von oberirdischen von Stromleitungen würde dieser Zielsetzung zuwiderlaufen. Die wirtschaftlichen Belange des Betreibers sind hier nachrangig.

**8.1.9. Öffentliche und private Grünflächen, Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**Festsetzung:

8.1

*Öffentliche Grünflächen, Obstwiese mit Baumreihe*

*Innerhalb der Obstwiese sind wassergebundene Verbindungswege und Ruhebereiche zulässig.*

Begründung:

Im Plangebiet hat sich im Laufe der Zeit im Bereich eines westost-verlaufenden Grabens, der von der Wehrmacht angelegt wurde als Zugang für die mittlerweile beseitigten Bunkeranlagen, eine Gehölzstruktur entwickelt, welche als Stadtbiotop kartiert wurde. (siehe Ausführungen im Umweltbericht). Diese weist aber Beeinträchtigungen durch Müllablagerungen und einem wilden Aufstellen von Garagen und im südlichen Abschnitt auf. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Bergsteig Mitte“ sieht die Reduzierung der Gehölzstruktur auf 12 m und die Anlage eines nördlichen Gehweges vor. Da dieser Gehweg im oberen Böschungsbereich des o. g. Grabens liegt, muss davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Baumaßnahmen und massiven Aufschüttungen zur statischen Stabilisierung des Gehweges mit ganz erheblichen sofortigen und späteren (Absterben durch Wurzelanschüttung) Schäden zu rechnen ist. Aus diesen Gründen wurde von der Naturschutzbehörde vorgeschlagen, anstatt der ca. 12 m breiten Resthecke nun eine ca. 18 m bis 22 m breite Obstwiese mit Hochstämmen und extensiver Grünlandbewirtschaftung anzulegen und mit der westlich anschließenden Baureihe (Linden) zu verbinden. Damit soll das Baugebiet eine zentrale Grünachse erhalten, der Ausgleich für die Gehölzbeseitigungen ist und neben ökologischen und gestalterischen Aspekten auch eine Erholungsfunktion für das Bergsteigviertel erfüllen kann. Die Obstwiese wird an mehreren Stellen fußläufig (einschließlich Pflegezufahrt) angebunden. Die zukünftig städtische Fläche wird von der Stadt unterhalten werden. Im Zuge der Baumaßnahme wird eine querlaufende Wegeverbindung gebaut mit der Anlage von Sitzmöglichkeiten

Festsetzung:

8.2

*Private Grünflächen für Eingrünung und Baumschutz. Die Grünfläche nordwestlich der Garagenzeile auf Bauparzelle 45 darf zum Schutz des bestehenden, nordöstlichen Baumes nicht abgegraben werden.*

Begründung:

Für den privaten Parkplatz der Bauparzelle 47 südwestlich des Claudiweges ist zum Wohngebiet und zur Rosenthalstraße hin eine Eingrünung festgesetzt.

Zur Errichtung der Gemeinschaftsgaragen bei der Bauparzelle 45 muss das Gelände abgegraben werden. Zum Schutz des Wurzelraums des nordöstlich angrenzenden Baumes ist die bestehende Grünfläche zu erhalten und darf nicht abgegraben werden.

Festsetzung:

8.3, 8.4, 8.5, 8.6

zu pflanzende Bäume:

- Obstwiese: Obstbäume H, m. B., StU 8-10
- An der Breslauer Straße und im Kreuzungsbereich Breslauer Straße/Claudiweg, an der öffentlichen Parkfläche: Baumhasel AI, m. B., StU 18-20
- An den verkehrsberuhigten Straßen: Baummagnolie AI, m. B., StU 18-20
- An der Rosenthalstraße: Säuleneiche: AI, m. B., StU 18-20

zu pflanzende Sträucher mit mindestens 70 % standortgerechten, heimischen Arten

zu erhaltende Bäume

Bei sämtlichen Baumaßnahmen im Schutzbereich von Bäumen (1,50 m über den Kronenbereich der Bäume hinausgehend) ist die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zwingend einzuhalten.

Die RAS-LP 4 wird während der üblichen Öffnungszeiten im Referat für Stadtentwicklung und Bauen - Stadtplanungsamt - Sachgebiet Grünplanung und Landschaftspflege, Steinhofgasse 2, 92224 Amberg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden entlang der Breslauer Straße, im Südwesten entlang der Ausrundung der Rosenthalstraße und in Bereichen der verkehrsberuhigten Straßen zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Begründung:

Die Obstwiese soll nach landschaftsökologischen Gesichtspunkten in Anlehnung an die siedlungstypischen Streuobstwiesen angelegt werden. Deshalb sind Hochstämme vorgesehen. An der Breslauer Straße wurde mit der Baumhasel eine kompakt pyramidale Wuchsform gewählt, die im Gegensatz zu breit ausladenden Baumarten geringe Beeinträchtigungen für die anschließenden Wohnbaugrundstücke mit sich bringt. Zur Betonung des markanten viertelrunden Straßenverlaufs der Rosenthalstraße im Südwesten des Plangebietes sollen die straff säulenartig wachsenden Eichen im engen Abstand als architektonisch wirkende Struktur den Straßenverlauf optisch nachvollziehbar machen. Im inneren des Baugebiets in direkter Nachbarschaft zu den Gärten sind Baummagnolien mit wunderschöner Blüte und Herbstfärbung gewählt. Alleebäume (AI) sind erforderlich, da sie hoch aufgesteet wurden und für den Straßenverkehr damit geeignet sind.

Aus landschaftsökologischen Gründen sind bei den Strauchpflanzungen mindestens 70 % standortgerechte, heimische Arten zu verwenden

Auf Grund der angestrebten Bebauung können auf den Bauflächen keine Bäume erhalten werden. Die Bäume auf bereits öffentlichen Straßenbegleitgrün sind als zu erhalten festgesetzt. Dabei handelt es sich um die Lindenreihe südöstlich und nordöstlich der Rosenthalstraße und die vor einigen Jahren angepflanzten Bäume nordöstlich des Sportheims. Von Bedeutung für das Ortsbild sind die auf Privatgrund stehenden fünf Plantanen am Claudiweg südwestlich der Bauparzellen 45 und 46, die aber noch lange nicht ihre Endgröße erreicht haben. Diese sehr groß wachsenden Bäume stehen zu eng (7 m) und weisen bereits Schäden durch Befahren des Wurzeltellers (privater Parkplatz) und dem engen Stand auf. Im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde sollen die mittleren Bäume entfernt und der Grünstreifen nordöstlich auf 5 m vom Stamm aus ausgeweitet werden. Die vorhandenen Parkplätze sind zurückzubauen und zur Sicherung und Bäume wird der ausreichend

breite Grünstreifen als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Erhalt und Pflege erfolgt durch die Stadt. Außerdem sind die fünf jungen Linden südwestlich der Bauparzelle 24 im Bestand festgesetzt.

Auf der vorhandenen Grünfläche der Bauparzelle 47 sind außerhalb der überbaubaren Fläche die erhaltenswerten Bäume festgesetzt, insbesondere die prägende Kastanienreihe an der nordöstlichen Grenze. Die Festsetzung zum Schutz der Bäume bei Baumaßnahmen (8.6) zielt insbesondere auf diesen Bestand angesichts der beabsichtigten Errichtung des Gebäudes und der Gestaltung der Freiflächen.

#### 8.1.10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege Boden

##### Festsetzung:

8.7

*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.*

*Gewerblich, intensiv genutzte Flächen mit einem erheblichen Fahrbetrieb und/oder Umschlag mit wassergefährdenden Stoffen sind dicht zu gestalten. Das anfallende Oberflächenwasser ist in das Kanalnetz abzuleiten.*

##### Begründung:

Die Festsetzungen dienen dem Offenhalten von Boden und dessen Funktionen und dem Schutz vor Verunreinigungen des Regenwassers.

#### 8.1.11. Flächen für Immissionsschutzanlagen und -vorkehrungen und bauliche und technische Immissionsschutzvorkehrungen, Altlasten

##### Festsetzung:

10.1

*Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2 m über OK südöstliche Stellplätze*

##### Begründung:

An der südöstlich Kante des öffentlichen Parkplatzes beim Sportheim ist die Lärmschutzwand zu errichten. Bei der Ermittlung der erforderlichen, nachfolgend beschriebenen Lärmschutzfestsetzungen wurde die Lärmschutzwand mit berücksichtigt.

##### Festsetzung:

10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6

*In den Festsetzungen 10.3, 10.4 und 10.5 wird bzgl. der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nicht in Geschosse unterschieden, sondern nur in durch Immissionen beeinträchtigte Fassadenseiten. Die geschossweise Unterscheidung findet sich jedoch in den vier Plandarstellungen "Schallschutz EG", "Schallschutz 1. OG", "Schallschutz 2. OG" und "Schallschutz 3. OG". Zur Beurteilung der Einhaltung der Festsetzungen ist die geschossweise Unterscheidung entscheidend. Dabei müssen*

bei den durch Immissionen beeinträchtigten Geschossen die in 10.3, 10.4 und 10.5 genannten Schutzmaßnahmen nachgewiesen werden.

**Gewerbelärm:**

Um die bestehenden bzw. rechtlich möglichen Gewerbebetriebe nicht in Ihrer Nutzung einzuschränken, dürfen an folgenden Gebäuden keine offenbaren Fenster von im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 schützenswerten Räume errichtet werden:

- Parzelle 5, Südwest- und Nordwestseite, das gilt lediglich für schützenswerte Räume, die nur zur Tagzeit genutzt werden
- Parzelle 6-7, Nordwest- und Nordostseite, das gilt lediglich für schützenswerte Räume, die nur zur Tagzeit genutzt werden
- Parzelle 32, Südwestseite, das gilt lediglich für schützenswerte Räume, die nur zur Nachtzeit genutzt werden
- Parzelle 33, Südwest- und Südostseite, das gilt lediglich für schützenswerte Räume, die nur zur Nachtzeit genutzt werden
- Parzelle 51-52, Südost- und Nordostseite, das gilt lediglich für schützenswerte Räume, die nur zur Nachtzeit genutzt werden
- Parzelle 53, Südost-, Südwest- und Nordostseite, das gilt lediglich für schützenswerte Räume, die nur zur Nachtzeit genutzt werden
- Parzelle 54 (Bauteil mit Bauweise IV), Südostseite, das gilt lediglich für schützenswerte Räume, die nur zur Nachtzeit genutzt werden
- Parzelle 37, Nordostseite, dies gilt für alle schützenswerten Räume

Auf die Nutzung der Parzelle 47 mit zugehörigen Stellplätzen nur zur Tagzeit wird hingewiesen (Nr. 1.1)

**Sportanlagenlärm:**

Um die bestehende Sportanlage nicht weitergehend in Ihrer Nutzung einzuschränken, dürfen an folgenden Gebäuden keine offenbaren Fenster von im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 schützenswerten Räume errichtet werden:

- Parzelle 2, Nordwestseite, das gilt lediglich für schützenswerte Räume, die nur zur Tagzeit genutzt werden t

**Verkehrslärm:**

**▣Bauliche Schallschutzmaßnahmen:**

An den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und/oder 49 dB(A) nachts ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den, für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109-1:2016-07, (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen), die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten sind. Die entsprechenden, für Lüftungszwecke geeigneten Fassadenseiten, sind in der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 13.04.2017 mit der Projektnummer 5580.0/2016-AS in der Anlage C1.1-C1.4 dargestellt.

**▣Passive Schallschutzmaßnahmen:**

Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind. Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Artikel 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

Wenn Schallschutzvorbauten in Form von Wintergärten oder verglasten Balkone vorgesehen werden, ist sicherzustellen, dass diese nicht als Aufenthalts- bzw. Schlafräume genutzt werden können. Eine Nutzung dieser Vorbauten als Aufenthaltsräume im Sinne von Artikel 45 BayBO ist jedoch an solchen Fassaden möglich, an welchen nur der Orientierungswert für den Nachtzeitraum überschritten ist.

**Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109-1/2016-07:**

- An den Fassaden der schutzbedürftigen Räume Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und/oder 49 dB(A) nachts, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass mit Berücksichtigung der weiteren Lärmquellen (hier: Gewerbe), die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07 bzw. Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2/2016-07) bei den geplanten Wohnungen eingehalten sind.



- *Das Gebäude Parzelle 45 ist dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109-1:2016-07 zuzuordnen, die Gebäude Parzelle 5-23, 26-32, 34-37, 41-43, 46, 48-49 und 54 (Teil mit Bauweise III) dem Lärmpegelbereich III und die Gebäude Parzelle 2-4, 33, 38-40, 47, 50-53 und 54 (Teil mit Bauweise IV) dem Lärmpegelbereich IV.*

*Für den Lärmpegelbereich II ist ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'w_{ges} = 30$  dB, im Lärmpegelbereich III von  $R'w_{ges} = 35$  dB und im Lärmpegelbereich IV von  $R'w_{res} = 40$  dB erforderlich. Die Korrekturfaktoren gem. Abschnitt 7.2 der DIN 4109-1:2016-07 sind jeweils zu berücksichtigen.*

Begründung:

Text Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 5580.0/2016-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 13.04.2017 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, (Verkehr und Gewerbe), die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmverordnung - 18. BImSchV, sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Berechnungen ergaben für den Straßenverkehrslärm an einigen Fassaden der Wohngebäude Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Diese Überschreitungen sind durch bauliche und / oder passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu kompensieren.

Um die Gewerbebetriebe nicht erstmals oder weitergehend einzuschränken, dürfen an den in der Satzung beschriebenen Gebäuden bzw. Gebäudeseiten keine offenbaren Fenster oder Fenstertüren von in der Tag- und/oder Nachtzeit schützenswerten Räumen (im Sinne der TA Lärm) errichtet werden.

Um die Sportanlage nicht weitergehend einzuschränken, dürfen an der Nordwestseite des Wohngebäudes Parzelle 2 keine offenbaren Fenster oder Fenstertüren von in der Tagzeit im Sinne der 18. BImSchV zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen errichtet werden.

Hinweis: (Die Angaben in den Klammern beziehen sich auf das Quellen- und Grundlagenverzeichnis der schalltechnischen Untersuchung auf Seite 18-21)

Das geplante Vorhaben ist entsprechend den, der schalltechnischen Untersuchung 5580.0/2016-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 13.04.2017 zugrunde liegenden Planunterlagen (/17/-/19/), Angaben zum Sportbetrieb (s./27/), Genehmigungsbescheiden (s./28/-/29/,/34/) und Betriebsbeschreibung /30/ auszuführen. Wird davon abgewichen (z.B. Lage und FOK-Höhen Parzellen/Gebäude; Änderung bzw. Erlass neuer Genehmigungsbescheide im Untersuchungsgebiet bzw. angrenzenden GE-Gebieten o.ä.), ist erforderlichenfalls ein Nachweis über die Gleichwertigkeit anderer Planungen zu erbringen. (Angaben in Klammern: siehe Quellen- und Grundlagenverzeichnis des Gutachtens)

Fassaden mit einer Überschreitung „Anlagenlärm Tag und /oder Nacht“ sowie Überschreitung „Sportlärm“ und „Verkehrslärm“ sind getrennt nach Geschossen im Bebauungsplan (Graphiken zum Schallschutz EG, 1. OG, 2. OG und 3 OG) kenntlich gemacht worden.

Festsetzung:

10.8

*Bei der Anlage von Grünanlagen ist unbelastetes Bodenmaterial oder Mutterboden aufzubringen. Schichtdicke bei Grünanlagen minimal 0,1 m, bei Kinderspielflächen minimal 0,35 m. Eine Abstimmung mit der für Bodenschutz zuständigen Fachbehörde hat zu erfolgen. Die Bau- und Erdarbeiten sollten nur unter fachlicher Begleitung durchgeführt werden.*

Begründung:

Die Festsetzung wurde vom ursprünglichen Bebauungsplan „Bergsteig Mitte“ übernommen und allgemein festgesetzt, da nun bis auf das Sportheim auf allen Baugrundstücken eine neue Bebauung vorgesehen ist. Die Festsetzung resultiert aus der damaligen Altlastenuntersuchung (siehe Umweltbericht).

Festsetzung:

10.9

*Der Stadtteil Bergsteig weist nach den Luftbildern April 1945 erhebliche Schäden durch Bombeneinwirkung auf. Von der Fachbehörde für Bodenschutz wird gefordert, bei Eingriffen in den Untergrund vorsorglich eine Freimessung auf Bombenblindgänger vorzunehmen. Eine Abstimmung mit der Fachbehörde hat vor Baubeginn zu erfolgen.*

Begründung:

Die als Hinweis gedachte und auf Grund des Bodenschutzgesetzes zu erfolgende Vorgehensweise wurde von der Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 01.02.2017 gefordert. Da Gefahren für Leib und Leben nicht auszuschließen sind, wurde der Hinweis, um nicht Überlesen zu werden, bei den Festsetzungen aufgeführt.

## 8.1.12. Denkmalschutz, Befristete und bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

Festsetzung:

9.1, 9.2

*denkmalgeschützte Einzelanlage*

*Die Errichtung des Einzelhauses auf Bauparzelle 46 ist solange unzulässig, bis für das denkmalgeschützte Gebäude (HS.-Nr. 9, 11, 13 Breslauer Straße) eine Erlaubnis zur Beseitigung nach dem Denkmalschutzgesetz erlassen worden ist.*

*Bei alleiniger Verwirklichung des Gebäudes auf Bauparzelle 45 ist die Erschließung zum Claudiweg auf der vorhandenen Zufahrt nördlich des Baudenkmals und über die festgesetzte Straßenbegleitgrünfläche zulässig.*

Begründung:

Die beiden denkmalgeschützten Baracken an der Breslauer Straße sind nachrichtlich übernommen, da sie für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig sind

Auf Grund des Bestandsschutzes der denkmalgeschützten Baracke Breslauer Straße Hs.-Nr. 9,11,13 wurde für die Nutzung der Bauparzelle 46 eine aufschiebend bedingte Festsetzung formuliert, die an eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gekoppelt ist. Bei Nichtverwirklichung des Vorhabens wird die planungsrechtliche Verkehrserschließung alternativ festgesetzt.

## 8.2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### 8.2.1. gestalterische Festsetzungen

#### Festsetzung:

#### 4.1

##### *Dachausbildung:*

- *Bauparzelle 1: Satteldach, Dachneigung 20°;*
- *Bauparzellen 2 - 43: Für die Hauptgebäude sind bei Einzelhäusern Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 32°, bei Doppelhäusern Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 32° und bei Reihenhäusern Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° zulässig. Die Dacheindeckungen sind mit roten, grauen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Dachüberstand max. 70 cm an der Traufe und max. 50 cm am Ortgang.*
- *Bauparzelle 44: Flachdach, Dachneigung bis 4°. Dachaufbauten dürfen 2 m in der Höhe ab Oberkante Dachhaut nicht überschreiten und eine Flächenausdehnung von maximal 20 % der Gebäudegrundfläche betragen. Bei der Flächenausdehnung sind Innenbelichtungselemente nicht mit einzurechnen.*
- *Bauparzellen 45 - 47 und 54: Flachdach, Dachneigung bis 4°;*
- *Bauparzellen 48 - 53: Satteldach mit einer Dachneigung von 25°;*
- *Garagen und Carports sind mit Flachdach, Dachneigung bis 4°, auszuführen.*

#### Begründung:

Für das Ortsbild sind die von weiten sichtbaren Dächer von wesentlicher Bedeutung. Um eine einheitliche Dachlandschaft zu erhalten, wurde für den Planbereich mit Einzel- Doppel- und Reihenhäusern eine Satteldachausbildung vorgegeben. Sowohl das Sportheim (1) als auch die beiden Reihenhausezeilen (24, 25) sind mit flachem Satteldach ausgeführt und stehen im Einklang mit der getroffenen Festsetzung. Um bunte Ziegeldächer (lila, blau, grün ...) zu verhindern, welche einen Fremdkörper im üblichen Farbspektrum mit roten, grauen, anthrazitfarbenen Tönen entstehen lassen würden, sind diese ausgeschlossen. Die zulässigen Dachüberstände sind regional typisch und lassen einen ausreichenden konstruktiven Regenschutz zu. Die Dachneigung der Satteldächer ist Flach gehalten um mit der zwingend zweigeschossigen Bauweise nicht zu hohe Baukörper zu erhalten. Bei den Doppelhäusern ist eine etwas größere Dachneigung zulässig, um diese von den Einzelhäusern nicht nur hinsichtlich größeren Grundrissen, sondern auch bzgl. der Gebäudehöhe etwas abzuheben.

Das Flachdach ist die zweite zulässige Dachform und im Baugebiet bereits vorhanden. Vorgesehen sind die Flachdächer bei den größeren Gebäuden des Seniorenzentrums (54), der Geschosswohnungsbauten (45, 46) der Gewerbebauten (44) und dem Pavillon (47). Auch die Garagen sind mit Flachdach auszubilden. Dadurch bleiben diese Nebengebäude niedriger und es entsteht ein gewollter Rhythmus zwischen höheren Wohngebäuden und untergeordneten Garagen bzw. Carportss.

#### Festsetzung:

#### 4.2

##### *Kniestock, Dacheinschnitte und -aufbauten, Solaranlagen*

*Kniestock, Dachaufbauten, Gauben und Dacheinschnitte sind unzulässig. Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren oder mit gleicher Neigung wie das Gebäude auszuführen. Aufständereien mit anderer Neigung oder Ausrichtung entgegen der Dachneigung sind unzulässig.*

#### Begründung:

Diese Festsetzung ist die erste Ergänzung zu o. g. Dachgestaltung mit dem Ziel, eine harmonische Dachlandschaft durch Beschränkung auf wenige, einheitliche Formen und Farben zu erhalten und damit zu einem fassbaren und nachvollziehbaren Ganzen zu entwickeln. Deshalb werden störende „Elemente“ wie Dacheinschnitte und -aufbauten, Gauben und aufgeständerte Solaranlagen verboten. Auch ist kein Kniestock zulässig, um die Gebäude nicht zu hoch werden zu lassen.

Festsetzung:

4.3, 4.4

*Firstrichtung von Wohngebäuden*

*Untergeordnete Anbauten mit anderer Firstrichtung sind zulässig. Die Firste der Anbauten müssen mindestens 0,5 m niedriger als die Firste der Hauptbaukörper sein.*

*Firstrichtung der Außenwände der Hauptgebäude*

Begründung:

Ein weiterer Baustein zu o. g. harmonische Dachlandschaft ist die planerische Vorgabe der Firstrichtung für die Satteldachausbildungen, welche sich traufständig am Straßenverlauf orientieren. Anbauten, z. B. in Form eines Zwerchgiebels, haben sich durch eine niedrigere Firsthöhe der vorgegebenen Hauptrichtung unterzuordnen. Analog ist bei den Flachdächern die Richtung der Außenwand geregelt, da das Dach nicht in Erscheinung tritt.

## 8.2.2. Werbeanlagen

Festsetzung:

4.5

*Werbeanlagen:*

- *Im WA sind Werbeanlagen nur in Form von Firmenschildern bis zu einer Größe von 0,6 m<sup>2</sup> unterhalb der Traufe zulässig.  
Im GE/E sind Werbeanlagen der Wirtschaftswerbung des jeweiligen Betriebes zulässig. Werbeflächen an den Nordostfassade der Gebäude von maximal 20 m<sup>2</sup> und an der Südostfassade von maximal 10 m<sup>2</sup> unterhalb der Attika sind zulässig. An der Südwest- und Nordwestfassade der Gebäude sind keine Werbeanlagen zulässig. Entlang der Rosenthalstraße sind insgesamt zwei Gruppen mit Fahnenmasten zulässig. Sie sind nur als Dreiergruppe mit einem maximalen Mastabstand von 4 m zulässig. Der Abstand einer Dreiergruppe zur nächsten Dreiergruppe muss mindestens 15 m betragen. Die maximale Fahnenmasthöhe beträgt 6 m. Die Errichtung eines Pylons mit maximal 3 m<sup>2</sup> Werbeansichtsflächen und einer Höhe von maximal 5,5 m über Straßenoberkante (OK Randstein), gemessen im rechten Winkel zur Straße, ist zulässig. Fahnenmasten und Pylon müssen zum öffentlichen Verkehrsraum einen Abstand von 0,5 m einhalten.*
- *Entlang der der Rosenthalstraße im Nordosten bis zum Übergang des Geh- und Radweges sind zwei Werbeanlagen nicht am Ort der Leistung (Fremdwerbeanlagen) zulässig mit einer Größe von maximal 3 m<sup>2</sup> je Werbeanlage.*
- *Bei Bauparzelle 47 sind je Gewerbebetrieb am Gebäude unterhalb der Attika Werbeanlagen mit einer Gesamtfläche von 1,5 m<sup>2</sup> zulässig. Am Claudiweg ist eine Sammelwerbeanlage in Form einer Stehle bis 2,5 m Gesamthöhe und einer Werbeansichtsfläche von insgesamt 1,5 m<sup>2</sup> zulässig.*
- *Im SO sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. An den Gebäudefassaden zur Breslauer Straße und zur Rosenthalstraße sind Werbeflächen mit jeweils 3 m<sup>2</sup> Gesamtfläche zulässig. Für Gewerbeeinheiten und für Tagespflege sind max. 2 Sammelwerbeanlagen mit insgesamt max. 1,5 m<sup>2</sup> Fläche zulässig. Es ist ein Werbepylon mit max. 4,5 m Höhe zulässig, die Ansichtsfläche darf nicht mehr als 4 m<sup>2</sup> betragen.*
- *Elektronische Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.*

Begründung:

Die Werbeanlagen im WA dienen in erster Linie für Freiberufler oder evtl. kleineren Läden und nichtstörenden Betrieben und sind dafür ausreichend.

Die Werbeanlagen im GE/E sind nur für den Betrieb zulässig und am Gebäude zur Rosenthalstraße hin anzubringen und zwar unter der Attika, um die Fernwirkung zu begrenzen. An der Nordostfassade sind maximal Werbeflächen von 20 m<sup>2</sup>, an der Südostfassade nur 10 m<sup>2</sup> erlaubt. Der Grund liegt darin, dass durch den Bau der geplanten Anbindung an die AS 27 der Teil der Rosenthalstraße in Richtung Westen an Verkehrsbedeutung verliert und hier kleinflächigere Werbeanlagen angemessen und zum Schutz des Ortsbildes sinnvoll sind. Aus gestalterischen Gründen ist Werbung zur Wohnbebauung grundsätzlich ausgeschlossen. Zwei Gruppen von Fahnenmasten reichen angesichts des relativ kleinen Gewerbegrundstücks aus. Sie sind in Dreiergruppen mit maximalem Mastabstand festgelegt, damit sie als Einheit mit begrenzter Länge wirken. Ebenso reicht die Errichtung eines Pylons aus. Die Festlegung der Anzahl der Fahnenmasten und des Pylons mit Höhen- und Flächenbegrenzung sollen einer zu starken Beeinträchtigung des Ortsbildes entgegenwirken. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsraum von 0,5 m soll die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Das Zulassen von zwei Fremdwerbeanlagen bis zur Euroformatgröße würdigt die Belange der Wirtschaftswerbung nicht am Ort der Leistung. In Anlehnung an die vorhergehende Begründung zu den Werbeanlagen im GE/E, sollen die Anlagen wegen der geplanten Anbindung nach Kümmerbruck auf den östlichen Abschnitt der Rosenthalstraße beschränkt bleiben. Zwei Anlagen werden angesichts der begrenzten Aufstelllänge und auch hinsichtlich dem späteren Verkehrsaufkommen der Straße als ausreichend bewertet. Eine vermehrte Aneinanderreihung der Werbetafeln ist aus Gründen des Ortsbildes nicht gewollt. Ausgeschlossen wird sie an allen anderen Straßenbereichen im Planbereich, da der Bebauungsplan großen Wert auf gestalterische Aspekte legt und die großformatigen Fremdwerbeanlagen diesem städtebaulichen Ziel entgegenwirken.

Für die angedachte Nutzungen der Bauparzelle 47 mit Praxisräumen, dem Baugebiet dienenden Laden, Cafe, Bistro o. ä. reicht eine maximale Werbefläche von 0,6 m<sup>2</sup> nicht aus. Hier sind im angemessenen Maß größere Anlagen zulässig, einschließlich einer Sammelwerbeanlage in Form einer Stehle zum Claudiweg hin.

Die Werbefläche im SO entsprechen in Art und Größe den Festsetzungen der Bebauungsplans zum „Seniorenzentrum Brentanostraße“ mit einem vergleichbaren Vorhaben. Aus Gründen der Gleichbehandlung werden hier die Festsetzungen übernommen.

Elektronische Wechselwerbeanlagen haben eine sehr negative Wirkung auf das Ortsbild und können Ablenkungen der Verkehrsteilnehmer verursachen. Sie sind deshalb grundsätzlich ausgeschlossen.

### 8.2.3. Anzahl und Größe der Stellplätze

#### Festsetzung:

6.6

*Auf den Bauparzellen 2 - 37, 38 - 43 und 48 - 53 sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Hintereinander liegende Stellplätze können angerechnet werden, wenn sie derselben Wohneinheit dienen.*

#### Begründung:

Im heutigen Wohnungsbau ist davon auszugehen, dass bei Einzel- und Doppelhäusern mindestens mit dem Bedarf von zwei Stellplätzen je Wohneinheit zu rechnen ist, wobei grundsätzlich bei der Nutzung der selbigen Wohneinheit von Absprachen auszugehen ist, sodass hintereinander liegende Stellplätze sinnvoll genutzt werden können.

## 8.2.4. Einfriedungen und Stützmauern

### Festsetzung:

#### 4.6

#### *Einfriedungen und Stützmauern:*

- *Einfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum hin als senkrecht strukturierte Holz- oder Metallzäune oder als mit Hecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Die maximale Höhe von der Geländeoberkante aus beträgt 1,3 Meter.*
- *Um die Durchlässigkeit für kleinere Tiere zu gewährleisten, sind bei allen Einfriedungen Sockel im ebenen Gelände nur in einer Höhe von bis zu 5 cm zulässig (wasserabweisende Kante) und der Abstand zwischen Geländeoberkante bzw. Sockelleiste zum Zaun hat mindestens 10 cm zu betragen. Zur Abstützung von Geländesprüngen sind Sockelausbildungen bei Einfriedungen zulässig.*
- *Stützmauer bis 1,0 m Höhe sind zulässig. Für die Bauparzellen 45, 46 und 54 (SO) gilt keine Höhenbegrenzung.*
- *An der Grundstücksgrenze der Bauparzellen 38 - 43 zum Gehweg ist eine einheitlich gestaltete Stützmauer bis maximal 1,2 m über OK Gehweg zu errichten.*

### Begründung:

Ein wesentliches Gestaltungselement des öffentlichen Straßenraums ist der Übergang zu den Gärten und Einfahrten. Um ein Straßenbild mit einem Wechsel völlig unterschiedlich gestalteter und hoher Zäune und Mauern auszuschließen, werden für die Einfriedungen Rahmen bezüglich Materialauswahl, Struktur und der maximalen Höhe vorgegeben.

Aus Gründen des Artenschutzes ist ein Abstand zwischen Gelände und Unterkante Zaun auszubilden und am Boden sind nur niedrige Hindernisse bis 5 cm erlaubt. Dadurch sind kleineren Tieren wie Igel, Amphibien u. ä. Wanderungen innerhalb der Gärten des Baugebietes möglich.

Stützmauern werden zur individuellen Gestaltung der Baugrundstücke zugelassen, aber auf 1,0 m Höhe begrenzt. Auf Grund der vorhandenen Topographie und der relativ kleinflächigen Baugrundstücke ist dies ausreichend. Anders verhält es sich bei den Bauparzellen 45, 46 und 54. Das Gelände bei den Geschosswohnungsbauten (45, 46) ist stärker geneigt mit einer terrassenartigen Aufschüttung. Beim Seniorenzentrum (54) können jederzeit auf Grund der Größe der Gebäude und der Freiflächen auf dem leicht geneigten Grundstück und angesichts der Ansprüche einer barrierefreien Gestaltung jederzeit höhere Mauern, z. B. als Abstützung, erforderlich sein.

Die östliche verkehrsberuhigte Ringerschließung an der Rosenthalstraße hat zum Ausgleich der Höhendifferenz zwischen Breslauer Straße und Rosenthalstraße an den beiden kürzeren Zufahrtbereichen eine Neigung bis zu 6 %. Da die Häuser von Nordwesten her erschlossen werden, liegt der südöstliche Gartenbereich nicht nur unwesentlich über der Rosenthalstraße. Auf Grund der für Doppelhausbebauungen relativ geringen Tiefe der Grundstücke wird eine durchgängige Mauer festgesetzt, um die Gärten besser nutzen zu können. Die Mauer ist aus Gründen Straßenbildes einheitlich zu gestalten. Bei der Umsetzung der Bauvorhaben dürfte dies keine Probleme hervorrufen, da die Stadtbau Amberg GmbH als Bauträger die Häuser errichten wird.

## 9. Auswirkungen und Maßnahmen

### 9.1. Städtebau

#### 9.1.1. Bauliche Entwicklung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird im Planbereich der „alte Bergsteig“ mit seinen Mietshäusern aus den 50 er Jahren einer komplett neuen Bebauung zugeführt. Große Teile des ursprünglichen Wohnungsbaus sind bereits abgebrochen, die noch vorhanden werden die nächsten fünf Jahre beseitigt. Das Areal wird auf den Fläche bezogen nachverdichtet, da die ursprünglich vorhandenen unbebauten Bereiche nun für eine Bebauung vorgesehen sind.

### 9.1.2. Sozialstruktur

Ein entscheidender Baustein für den angestrebten Wandel im Bergsteigviertel wird durch die neue, bis auf das Seniorenzentrum eigentumsbildende, Bebauung erfolgen. Das neue Gesicht des Bergsteigs entwickelt sich zu einem Nebeneinander von Mietswohnungsbau, im unteren bis mittleren Preissegment, und Eigentumswohnungen, Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Das Seniorenzentrum wird der ansässigen älteren Bevölkerung die Möglichkeit bieten, im Bauviertel seniorengerechte Wohnungen mit ambulanter medizinischer und anderweitiger Betreuung in Anspruch zu nehmen zu können.

## 9.2. Verkehrsanlagen

Die straßen- kanal- und spartentechnische Planung erfolgt bis Ende 2017 durch ein Ingenieurbüro für Tiefbau und wurde begleitend zur Planaufstellung begonnen. Neben dem Umbau/Sanierung der vorhandenen Straße und der Straßenneubauten sind in Teilbereichen zudem Maßnahmen zur Kanalsanierung und Erweiterung des Netzes erforderlich. Die Erschließung des Baugebietes wird von der Stadt Amberg durchgeführt und ist ab dem Frühjahr 2018 vorgesehen. Haushaltsmittel sind vom Stadtrat bewilligt worden.

## 9.3. Umsetzung Wasserrecht zur Regenwassereinleitung in den Krumbach

Der Ableitkanal des Niederschlagswassers nach Süden in Richtung Krumbach ist überlastet. Zudem lag für die Einleitung des Oberflächenwassers in den Krumbach keine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Diese wurde mittlerweile verbeschieden und 2017 wird die bauliche Umsetzung des Wasserrechts erfolgen.

## 9.4. Immissionsschutz, Altlastenflächen

Die Lärmschutzwand beim öffentlichen Parkplatz bei Sportheim ist im Zuge der Baumaßnahme mit zu erstellen. Die Lärmschutzfestsetzungen für die Gebäude und baulichen Nutzungen sind in den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Freistellung nachzuweisen.

Entsprechend der Vorgabe der Fachbehörde für Bodenschutz ist bei allen Eingriffen in den Untergrund vorsorglich eine Freimessung auf Bombenblindgänger vorzunehmen. Eine Abstimmung mit der Fachbehörde hat vor Baubeginn zu erfolgen.

Auf Grund der Vornutzungen kann belastetes Erdreich im Zuge von Baumaßnahmen auftreten. Dann ist die Stadt Amberg (Bodenschutzbehörde) zu informieren und das Material muss entsprechend abfallrechtlicher Vorgaben beseitigt werden. Ein entsprechender Hinweis erfolgte im Bebauungsplan (23).

## 9.5. Grünordnung

Der vorhandene eingewachsenen Baum- und Heckenbestand wird auf Grund der Neunutzungen bis auf wenige Bäume nicht erhalten. Erforderliche Fäll- und Abholzarbeiten haben entsprechend artenschutzrechtlicher Vorgaben außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen. Die neue gerüstbildende Ein- und Durchgrünung des Baugebiets erfolgt durch die Straßenbäume und

dem querverlaufenden extensiv genutzten Obstanger mit Zuwegungen. Alle diese ortsbildprägenden und ökologisch wirksamen Elemente sind ein wichtiger Bestandteil der Planungskonzeption des Bebauungsplans. Die sollen in das Eigentum der Stadt Amberg übergehen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Umsetzung wichtiger grünordnerischer Maßnahmen und die spätere Pflege der Bestände sinnvollerweise bei der Stadt angesiedelt werden sollte.

Für das Baugebiet sind keine naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diesbezüglich wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## 9.6. Denkmalschutz

Das Vorhaben auf Bauparzelle 46 darf und kann erst realisiert werden, wenn die denkmalgeschützte Baracke beseitigt worden ist. Dafür ist eine Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz erforderlich, welche durch dem Eigentümer, die Stadtbau Amberg GmbH, beantragt und begründet werden muss.

## 9.7. Grunderwerb

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen müssen von der Stadt Amberg erworben und nach § 127 ff BauGB refinanziert werden.

## 10. Flächenbilanz

WA:	ca.	29.500 m <sup>2</sup>
Davon: Parkplatz am Claudiweg ca. 560 m <sup>2</sup> GGa/GSt Lemberger Str. ca. 160 m <sup>2</sup>		
GE/E:	ca.	2.810 m <sup>2</sup>
SO Seniorenzentrum:	ca.	4.730 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche:	ca.	1.430 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	ca.	19.360 m <sup>2</sup>
(davon Straßenbegleitgrün ca. 3.050 m <sup>2</sup> )		
<u>Öffentliche Grünfläche:</u>	ca.	<u>4.280 m<sup>2</sup></u>
Geltungsbereich:	ca.	62.110 m <sup>2</sup>