



AMBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN AMBERG 137

"SONDERGEBIET AN DER INFANTERIESTRASSE"

STADT : AMBERG
REG.-BEZIRK : OBERPFALZ

Entwurf in der Fassung vom 10.10.2018

BEARBEITUNG:

mitschelen  gerstl
architekturbüro

architekten dipl.ing.(fh) neuburger str. 43
94032 passau tel 0851-501960 fax 0851-5019620
email: info@mitschelen-gerstl.de



A FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung



1.1 Sondergebiet Nahversorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Zweckbestimmung:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Nahversorgungsmarktes und eines Betriebes des Lebensmittelhandwerkes mit Cafe/Imbiss und einer Freischankfläche.

Art der baulichen Nutzung:

BT I Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche bis 1.500 m² mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und weiterer nahversorgungsrelevanter Randsortimente.

Nebensortimente mit Innenstadtrelevanz sind auf 10 % der Verkaufsfläche zu beschränken.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente dürfen 10 % der Verkaufsfläche überschreiten.

BT II Zulässig ist ein Betrieb des Lebensmittelhandwerkes mit einer Verkaufs- und Gastronomiefläche von insgesamt max. 100 m² und einer Freischankfläche von max. 100 m².

Nachfolgende Sortimentsliste ist 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 Anglerbedarf

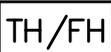
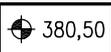
b) Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Naturkost
- Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
- Blumen
- Zeitschriften, Zeitungen

NICHT-ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung, -pflegemittel
- Elektrogroßgeräte für den Hausbedarf (weiße Ware)
- Leuchten
- Sportgeräte (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

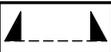
2. Maß der baulichen Nutzung

-  2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
-  2.2 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
-  2.3 BT I: Wandhöhe an der Traufe (TH): max. 6,00 m; Wandhöhe am First (FH): max. 7,50 m.
BT II: Wandhöhe an der Traufe (TH): max. 4,50 m; Wandhöhe am First (FH): max. 5,50 m.
Als Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdachbebauung bis zum obersten Abschluss der Attika. Dies gilt analog für die Bemessung der Firsthöhe.
-  2.4 Bezugspunkt OK FFB Erdgeschoss in Meter ü.NN, z.B. 380,50 m ü.NN.
Abweichungen bis +/- 0,50 m sind zulässig.

3. Bauweise, Baugrenzen

-  3.1 Baugrenze

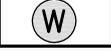
4. Verkehrsflächen

-  4.1 Straßenbegrenzungslinie und Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen
-  4.2 Ein- und Ausfahrtsbereich
-  4.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

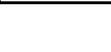
5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

-  5.1 Best. öffentlicher Regenwasserkanal DN 250 unterirdisch.
Leitungsverlauf nachrichtlich übernommen, die genaue Lage der Leitungen ist zu prüfen!
Es ist ein Abstand von 2,50 m von der Trassenachse zu Gebäuden und zu Bepflanzungen einzuhalten.

6. Sonstige Planzeichen

-  6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  6.2 Besonderer Nutzungszweck: Fläche für Werbepylon

7. Grünflächen

-  7.1 Private Grünfläche
-  7.2 Zu pflanzende Einzelbäume gemäß Artenliste
Eine lagemäßige Verschiebung unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
-  7.3 Zu pflanzende Hecke
-  7.4 Bestehende, zu erhaltende Sträucher
-  7.5 Bestehende, zu erhaltende Bäume
mit Nummerierung gemäß Liste Ziff. 7.10, z.B. 7
-  7.6 Sicherheitsabstand, 13 m vom Baummittelpunkt der best. Pappeln.
Nebenanlagen und die Freischankfläche des BT II sind in dieser Sicherheitszone nicht zulässig.

7.7 Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für festgesetzte Bepflanzungen sind heimische bzw. standortgerechte Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste).

Der Pflanzabstand der Heckenpflanzen beträgt 1,50 x 1,50 m. Mindestens 3-5 Pflanzen einer Art und mind. 5 versch. Straucharten aus der untenstehenden Pflanzliste sollen gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Auf den Freiflächen ist eine Landschaftsrasenmischung anzusäen oder eine Pflanzung mit Bodendeckerpflanzen vorzunehmen. Schotterflächen sind unzulässig.

Für die Bäume im Parkplatzbereich können auch schmalkronige Sorten verwendet werden.

Pflanzenqualitäten

Bäume:	Hochstamm, 3xv.mDb, STU 16-18 cm
Bäume in flächigen Pflanzungen:	v. Heister, 150 cm - 200 cm
Sträucher:	v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 100 - 150 cm

Pflanzgruben Bäume

mind. 12 m³

Gefüllt mit leicht durchwurzelbarem Substrat gemäß Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate“).

7.8 Zu verwendende Gehölze

Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Corylus colurna	Baum-Hasel	Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus hollandica 'Loebel'	Schmalblättrige Stadt-Ulme		

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel	Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster	Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose	Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bodendecker:

Cotoneaster congestus	Zwergmispel	Deutzia gracilis	Deutzie
Epimedium perralderianum	Elfenblume	Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Rosa „Swany“	Bodendeckerrose	Spirea japonica	Sommerspire
Steph. Incisa 'crispa'	Niedere Kranzspiere	Symphoricarpos chenaultii	Purpurschneebeere
Lonicera nitida „Maigrün“	Böschungsmyrthe Maigrün		

7.9 Kletterpflanzen

Falls an der Gebäudefassade eine Bepflanzung mit Kletterpflanzen vorgesehen ist, können hierzu folgende Pflanzen verwendet werden:

Hedera Helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Jungfernbräu

7.10 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, Bodenverunreinigung und -Versiegelung 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 über dem Erdboden haben,
- Mehrstämmige Bäume, wenn die Summe des Umfanges der beiden stärksten Stämmlinge 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.

Für den Fall der Bestandsminderung sind angemessen Ersatzpflanzungen zu leisten. Pflanzenart, Anzahl, Mindestgröße und Pflanzfristen werden im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde bestimmt.

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-LG4).

Nr.	Art	Stammumfang	Baumschutzverordnung	Rodung
1	Spitz-Ahorn	73 cm	nein	ja
2	Spitz-Ahorn	45 cm	nein	ja
3	Spitz-Ahorn	44 cm	nein	ja
4	Spitz-Ahorn	40 cm	nein	ja
5	Sommer-Linde	88 cm	ja	ja
6	Sommer-Linde	78 cm	nein	nein
7	Sommer-Linde	90 cm	ja	nein
8	Sommer-Linde	93 cm	ja	nein
9	Sommer-Linde	78 cm	nein	ja
10	Weide	172 cm	ja	ja

7.11 Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

7.12 Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit den Unterlagen zur Genehmigungsplanung ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen, sowie vorhandene und geplante Geländehöhen und die Oberflächengestaltung darstellt.

8. Flächen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Ausgleich

- 8.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Ausgleich
 (Entwicklungsziel: naturnahes Feldgehölz mit standortgerechten Laubgehölzarten)

Es ist eine Feldgehölzpflanzung angrenzend an die Bachbegleitstrukturen durchzuführen. Für festgesetzte Bepflanzungen sind heimische bzw. standortgerechte Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste).

Der Pflanzabstand der Heckenpflanzen beträgt 1,50x1,50 m. Mindestens 3-5 Pflanzen einer Art und mind. 5 versch. Straucharten aus der Pflanzliste sollen gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Auf den Freiflächen ist eine Landschaftsrasenmischung anzusäen und ein Saum zu entwickeln. Dieser ist einer Herbstmahd zu unterziehen.

9. Gestaltung der baulichen Anlagen

9.1 Dachform und Dachneigung
Pultdach bis 10°, Flachdach

9.2 Dachdeckung, Dachbegrünung:

Foliendach oder Blechdeckung (nicht reflektierend oder glänzend).

Glaseindeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Unbeschichtete Zink-, Blei- und Kupfereindeckungen sind unzulässig.

Dachbegrünungen sind zulässig. Bei der Realisierung ist darauf zu achten, dass die Begrünung mindestens extensiv mit geeignetem Substrat und mindestens durch Sprossenansaat herzustellen ist. Zudem ist diese dauerhaft zu unterhalten.

9.3 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen:

Auf dem Dach des BT I sind Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig, bei einer Aufständering bis max. 1,20 m über Dachhaut. Von der Gebäudekante ist ein Abstand von 3 m einzuhalten.

Freistehende Anlagen sind unzulässig.

9.4 Fassadengestaltung:

Zulässig sind:

- Putz

- Fassadenverkleidungen aus Aluminiumverbundplatten oder Profilblech (nicht reflektierend/ nicht glänzend)
Kunstharz-, Faserzement- und Mineralfaserplatten

9.5 Werbeanlagen

Eigenwerbeanlagen (auch beleuchtet) am Gebäude oder freistehend sind am Ort der Leistung zulässig.

Im Einfahrtbereich ist ein Werbepylon (auch beleuchtet) im Bereich des Planzeichens (W) bis zu einer Höhe von max. 7,0 m zulässig. Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

10. Lage und Gelände

10.1 Geländegestaltung/ Stützwände:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 2 m ab best. Gelände zulässig, ebenso Stützwände bis zu einer Höhe von max. 1,50 m.

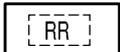
10.2 Abstandsflächen:

Die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet (SO) wird analog dem Gewerbegebiet gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO festgesetzt: auf allen Seiten $T = 0,25 H$, jedoch mind. 3,0 m.

11. Freiflächen und Verkehrsflächen

11.1 Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, sind zu begrünen. Die Fahrbahnen sind zu asphaltieren, die Stellplätze zu pflastern.

12. Flächen für die Regelung des Oberflächenwasserabflusses

12.1  Unterirdisch angelegter Regenrückhalteraum.

Das auf den Grundstück anfallende Oberflächenwasser wird gedrosselt und gereinigt in den Fiederbach eingeleitet. Die Details werden in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren abgehandelt.

13. Schallschutz

Einkaufsmarkt:

- Die Rückkühler dürfen einen Schallleistungspegel von 79 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel).
- Die Wärmepumpen dürfen einen Schallleistungspegel von 77 dB(A) im Tagzeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) sowie 73 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) nicht überschreiten (Summenpegel).
- Die Be- und Entlüftung im Außenbereich darf einen Schallleistungspegel von 72 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel). Ein Betrieb der Lüftungsaggregate (Be- und Entlüftung) ist ausschließlich im Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr zulässig.
- Die Zulieferzeiten für den Be- und Entladeverkehr sind auf den Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken.
- Die Be- und Entladevorgänge im Anlieferbereich sind per Kleinstapler bzw. E-Ameise und/oder Rollcontainern auszuführen.
- Die Einkaufswagensammelbox ist im überdachten Bereich des Haupteingangs unterzubringen. Andernfalls ist diese Einkaufswagensammelbox seitlich einzuhausen und zu überdachen sowie mit der Öffnung zum Einkaufsmarkt hin zu platzieren.
- Ein Betrieb von Presscontainern im Außenbereich ist unzulässig.

Café/Imbiss:

- Der Rückkühler darf einen Schallleistungspegel von 76 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel).
- Die Be- und Entlüftung im Außenbereich darf einen Schallleistungspegel von 72 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel). Ein Betrieb der Lüftungsaggregate (Be- und Entlüftung) ist ausschließlich im Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr zulässig.
- Die Zulieferzeiten für den Be- und Entladeverkehr sind auf den Zeitraum von 6.00 bis 20.00 Uhr zu beschränken.
- Die Be- und Entladevorgänge im Anlieferbereich sind per Rollcontainer oder manuell auszuführen.

14. Altlasten

- Zur Genehmigung von Baumaßnahmen sind detaillierte Pläne der Ausführungsplanung inklusive Darstellung des Umgriffes der Auffüllung und zukünftiger Versiegelungs- bzw. Versickerungsflächen vorzulegen. Zu den Versickerungsflächen gehören auch Grünflächen im Umgriff von Baumaßnahmen, die nicht wasserdicht versiegelt werden.
- Die Auslagerung der Schadstoffe durch versickerndes Oberflächen-/Niederschlagswasser ist zu unterbinden. Dazu sind kontaminierte Bereiche weitgehend zu versiegeln. Sollte eine Versickerung von Oberflächen-/Niederschlagswasser erfolgen, ist dies nur über nachweislich unbelastete Bodenpassagen möglich. Dazu muss ein Aushub des kontaminierten Materials mit anschließender Untersuchung der Baugrube auf Schadstofffreiheit erfolgen. Das anfallende verunreinigte Material ist abfallrechtlich zu untersuchen und anschließend der Entsorgung zuzuführen. Die Aushubmaßnahmen müssen gutachterlich begleitet und dokumentiert werden.

Im bereits sanierten Bereich in der nord-westlichen Hälfte des Flurstücks 1547/15 sind keine Maßnahmen notwendig. Der Sanierungserfolg ist dem Bericht vom 10.04.2000 zu entnehmen.

- Zur Überwachung des Sanierungserfolges sowie der Sicherungsmaßnahmen müssen die Grundwasser-messstellen GWM S1 und S2, westlich des bestehenden Supermarktparkplatzes, halbjährlich beprobt werden. Der Untersuchungsumfang muss die Parameter Schwermetalle (Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink), Kohlenwasserstoff und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) enthalten.

B TEXTLICHE HINWEISE

15. Erforderliche Stellplatzanzahl

Die erforderliche Stellplatzanzahl für Kraftfahrzeuge und Fahrräder wird nach der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg berechnet.

16. Denkmalschutz

Bei der Baumaßnahme eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich zu melden.

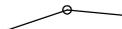
17. Umweltbericht:

Der Umweltbericht des Ingenieurbüros GeoPlan ist gesonderter Bestandteil der dem Bebauungsplan zugrunde liegender Begründung.

18. Schallschutz:

Vom Ingenieurbüro GeoPlan wurde der schalltechnische Bericht Nr. S1805045 vom 22.05.2018 mit dem Zweck angefertigt, die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabns zu angrenzenden Nutzung zu untersuchen. Die für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte erforderlichen bauliche, technischen und betrieblichen Vorkehrungen sind festgesetzt (Nr. 13). Im Zuge der Baugenehmigung ist die Einhaltung der Vorkehrungen nachzuweisen.

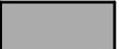
C PLANLICHE HINWEISE

 Bestehende Grundstücksgrenze

 Geplante Grundstücksgrenze

1545 Flurnummer

 Bestehende Gebäude

 Geplante Gebäude

 Rampe

 Gebäudebezeichnung z.B. Bauteil I

 Maßangabe in Meter

 Stellplätze

 Höhenlinien Bestand (Bezugsjahr 2018)

 Sichtdreieck (außerhalb des Geltungsbereiches)

 Abzubrechende Gebäude

 Bestehende Pappeln (außerhalb des Geltungsbereiches)

 Zu rodende Bäume mit Nummerierung gemäß Liste Ziff. 7.10, z.B. 1