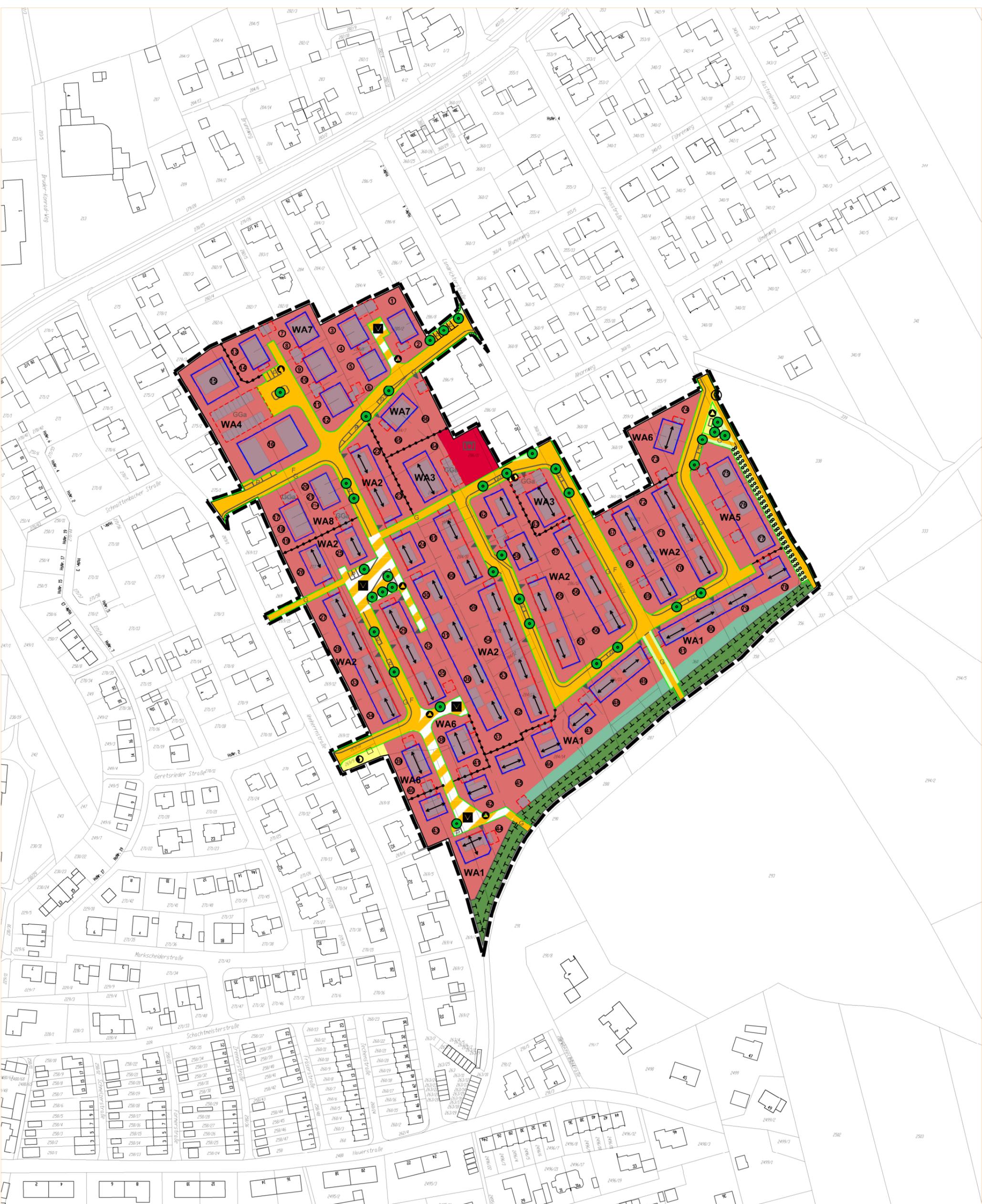


Bebauungsplanentwurf AM 67 "An den Brandäckern" in der Fassung vom 10.04.2019, M 1:2000



Bebauungsplanentwurf AM 67 "An den Brandäckern" in der Fassung vom 10.04.2019

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen.

3.2 Die GRZ darf im WA 1 maximal 0,3 und im WA 2 - WA 8 maximal 0,4 betragen.

3.3 Geschossigkeit:

Im WA 5 ist 1 oberirdisches Geschoss zulässig.

Im WA 1 - WA 2 und im WA 6 - WA 8 sind 2 oberirdische Geschosse zulässig.

Im WA 3 - WA 4 sind 3 oberirdische Geschosse zulässig.

Hauptbaukörper sind zwingend gemäß der jeweils angegebenen, zulässigen Geschossigkeit zu errichten.

Untergeordnete Anbauten und deutlich untergeordnete Gebäudeteile (maximal 1/3 der Grundfläche) dürfen erdgeschossig ausgeführt werden.

3.4 Die Höheneinordnung / Bestimmung der Wandhöhe erfolgt gemäß den Systemschnitten in Punkt 3.5 nach dem ausgemittelten Geländeverlauf zwischen den Gebäudeaußenkanten. Das maßgebliche Gelände wird dabei von der Stadt Amberg nach Erschließungsherstellung festgelegt.

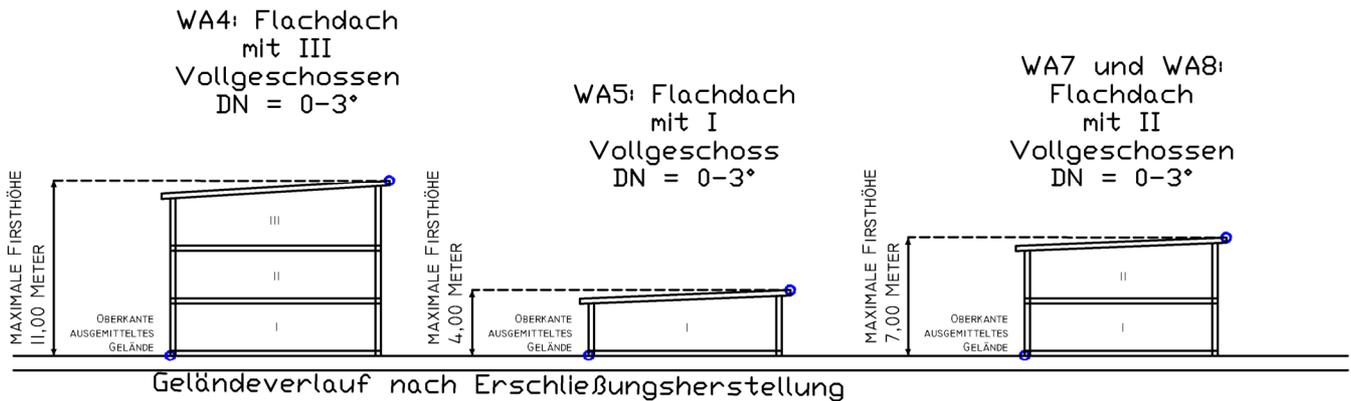
Die vorgeschlagene Höhenlage der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden wird durch die Stadt Amberg geprüft und bestimmt.

Die Höhen sind auf Normal Null bezogen anzugeben.

3.5 Systemschnitte (der Geländeverlauf ist beispielhaft dargestellt). Die Geländehöhen sind je nach der Parzelle unterschiedlich von Seiten der Stadt Amberg festgesetzt und sind im Stadtplanungsamt abzufragen).



Bebauungsplanentwurf AM 67 "An den Brandäckern" in der Fassung vom 10.04.2019



4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 In den Bereichen WA 1 - WA 5 sind nur Einzelhäuser zulässig. In den Bereichen WA 6 - WA 7 sind nur Doppelhäuser zulässig. Im Bereich WA 8 sind nur Hausgruppen zulässig. Im Bereich WA 6 können ausnahmsweise auch Einzelhäuser zugelassen werden.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

-  5.1 Baugrenze
-  5.2 Baulinie

6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

-  Die Firstrichtung ist gemäß den im Plan dargestellten Gebäudevorschlägen auszuführen.

7. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

-  Spielplatz

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 8.1 Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaus- und Hausgruppeneinheit 1 Wohnung zulässig.
- 8.2 Im WA 3 und WA 4 sind pro Gebäude maximal 10 Wohnungen zulässig.

Bebauungsplanentwurf AM 67 "An den Brandäckern" in der Fassung vom 10.04.2019

9. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



9.1 Straßenverkehrsflächen



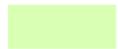
9.2 Straßenbegrenzungslinie



9.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



9.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Mülltonnensammelstelle



9.5 Straßenbegleitgrün

F

9.6 Fahrbahn

G

9.7 Gehweg

P

9.8 Öffentliche Parkierungsfläche



9.9 Einfahrt

10. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Elektrizität (Trafostation)

11. Flächen für Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Telekommunikationsleitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu führen.

12. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Abfalllagerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

12.1 Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und soweit möglich wasserdurchlässig herzustellen, z.B. mit Rasenfugenpflaster, versickerungsfähigen Betondrainsteinen, Rasengittersteinen, Spurenbefestigung oder Kies.



12.2 Fläche zur Entsorgung von Grünabfällen

13. Öffentliche und private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



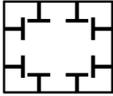
13.1 Private Grünflächen



13.1 Öffentliche Grünflächen

Bebauungsplanentwurf AM 67 "An den Brandäckern" in der Fassung vom 10.04.2019

14. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



14.1 Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a BauGB: Waldsaumgestaltung

14.2 Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB:

Den Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken wird eine Ausgleichsfläche von 5.245 m², den Eingriffen auf den Straßenverkehrsflächen (Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB) wird eine Ausgleichsfläche von 1.053 m² zugeordnet.

Entwicklungsziel: Entwicklung einer Magerwiese

Die Ausgleichsflächen befinden sich auf Flurnummer 2811 und 2813 der Gemarkung Amberg. Die graphische Darstellung der Sammelausgleichsfläche mit Flächenabgrenzung und Beschreibung der Einzelmaßnahmen ist im Umweltbericht aufgeführt.

15. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)



15.1 Garagen sind in der überbaubaren Grundstücksfläche und in der Fläche für Garagen zulässig.

Fläche für Garagen
Gemeinschaftsgaragen

15.2 Stellplatzflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Bei fugenlos verlegtem Pflaster ist ein Nachweis zur Durchlässigkeit zu erbringen.

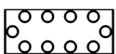
15.3 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg (bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 16 vom 04. August 2017). Hintereinander liegende Stellplätze können angerechnet werden, wenn sie derselben Wohneinheit dienen.

15.4 Garagen und Stellplätze sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Eigenbedarf erlaubt.

16. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



16.1 Die Durchgrünung des Wohngebietes auf öffentlicher Fläche entlang der Erschließungsstraßen erfolgt durch Pflanzung von Bäumen sowie Ansaat mit geeignetem standortgerechtem Saatgut bzw. Pflanzung von bodendeckenden Gehölzen und Stauden.



16.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bebauungsplanentwurf AM 67 "An den Brandäckern" in der Fassung vom 10.04.2019

- 16.3 Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten soll möglichst landschaftsgerecht mit regionaltypischen, standortgerechten Gehölzen erfolgen. Für Baumpflanzungen sollen ausschließlich standortgerechte, heimische bzw. regionaltypische Baumarten verwendet werden. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum als Hochstamm zu pflanzen. Strauchpflanzen sollen ebenfalls mit heimischen, standortgerechten oder regionaltypischen Arten erfolgen. Die Pflanzung von Tannen, Fichten und nicht heimischen Koniferen (z.B. Thujen und Scheinzypressen) sowie von Arten und Formen mit Säulen-, Pyramiden-, Hänge- und Drehwuchs sowie Buntlaubigkeit ist nicht gestattet.
- 16.4 Erhaltung und Schutz von Bäumen:
Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Amberg in der jeweils aktuellen Fassung.

17. Abgrenzung innerhalb des Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)



Abgrenzung innerhalb des Baugebietes

18. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

- Nebenanlagen bis insgesamt 14 m² je Parzelle,
- nicht überdachte KFZ-Stellplätze
- bei genehmigungsfreien Nebengebäuden ist zur Eingrünung ein Mindestabstand von 1,0 Meter zur öffentlichen Fläche einzuhalten.

Bebauungsplanentwurf AM 67 "An den Brandäckern" in der Fassung vom 10.04.2019

B Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

19. Dächer

19.1 Dachform und Dachneigung:

Zulässig für Hauptgebäude und Anbauten:

- für WA 1 - WA 3 und WA 6 gilt Satteldach. Für WA 4, WA 5, WA 7 und WA 8 gilt Flachdach.
- für WA 1 gilt Dachneigung 30°-45°. Für WA 2, WA 3 und WA 6 gilt Dachneigung 20°-30°. Für WA 4, WA 5, WA 7 und WA 8 gilt Dachneigung 0°-3°.
- Dächer von Doppelhäusern sind nur mit gleicher Dachneigung zulässig
- Dachüberstand max. 70 cm an der Traufe und max. 50 cm am Ortgang. Im WA 4 ist ein Dachüberstand von 1,50 m zulässig.

Zulässig für Garagen:

- Flachdach

19.2 Dacheindeckung:

Zulässig für Hauptgebäude und Anbauten:

- Dacheindeckung in Rot- oder Grautönen
- extensiv oder intensiv begrünte Dächer, Grasdächer
- Polyethylen als Kunststoff
- Glas
- Garagendächer sind zu begrünen. Die Dachbegrünung ist - zumindest extensiv nach den aktuellen Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung e.V. mindestens in der Qualität Sedum-Gras-Kraut auszuführen.

19.3 Kniestock und Gauben:

Für Satteldächer gilt:

- Für WA 1: Kniestock maximal 0,80 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittkante der inneren Dachkonstruktion. Für WA 2 - WA 8: Kniestock ist nicht zulässig.
- Die Gesamtbreite aller Gauben darf je Dachseite ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten, wobei die maximale Breite einer Gaube 5,00 m beträgt.

Für Flachdächer gilt:

- Kniestock, Dachaufbauten, Gauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind unzulässig.

19.4 Photovoltaik- und Sonnenkollektoren:

Photovoltaik- und Sonnenkollektoren sind zulässig.

Bei Satteldächern gilt:

- Aufständereien sind bei Satteldächern nicht erlaubt.
- Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, dürfen maximal bis zur Giebelwand und bis an die Kante der Traufe reichen.
- Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen dürfen bis zur Dachkante reichen.

Bei Flachdächern gilt:

- Aufständereien von Photovoltaikanlagen dürfen maximal einen Winkel von 15 Grad und Sonnenkollektoren einen Winkel von 40 Grad aufweisen (gemessen zur Horizontalen). Aufständereien müssen einen Abstand zur Dachkante von mindestens 1 m einhalten.
- Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen und vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen, dürfen bis zur Dachkante reichen.

Bebauungsplanentwurf AM 67 "An den Brandäckern" in der Fassung vom 10.04.2019

20. Fassadengestaltung

Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputzen Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz bzw. als Sichtbeton auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind unzulässig. Kletterpflanzen sind zulässig.

21. Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen und Sockel sind unzulässig. Einfriedungen müssen mindestens 10 cm von der Geländeoberkante freihalten. Straßenseitig sind Grundstückseinfriedungen ausschließlich in offener, senkrecht strukturierter Form aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,30 Meter zulässig.

22. Werbeanlagen

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

Bebauungsplanentwurf AM 67 "An den Brandäckern" in der Fassung vom 10.04.2019

C Empfehlungen, Hinweise und Kennzeichnungen

23. Bauausführung des Kellers

Es wird empfohlen, bei Bauvorhaben im Zuge einer Baugrunduntersuchung die Standsicherheit und die Bodenverhältnisse zu überprüfen. Wenn diese ergibt, dass die hydrogeologischen Verhältnisse im Baugebiet bei einer Bauwerksgründung ein Anschneiden von grundwasserführenden Schichten erzeugen, wird die Bauausführung des Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise („weiße Wanne“) empfohlen.

24. Kontaminationsrisikos für das Grundwasser

Aufgrund des sehr hohen Kontaminationsrisikos für das Grundwasser im Bebauungsplangebiet wird auf das Wasserhaushaltsgesetz, die Grundwasserverordnung und die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser hingewiesen.



25. Bestandsbäume

Am Eingang des Friedhofes Ammersricht stehen zwei Straßenbäume. Der nördliche Baum befindet sich innerhalb der Fläche der neuen Erschließungsstraße und muss entfernt werden. Der südliche Baum kann erhalten bleiben und ist in der Planzeichnung als „vorhandener Straßenbaum außerhalb des Geltungsbereiches“ markiert.

26. Trinkwasserschutzverordnung

Bei der Nutzung von Regenwassernutzungsanlagen dürfen gemäß der Trinkwasserschutzverordnung keine festen Verbindungen zwischen Trink- und Betriebswasserinstallationen vorhanden sein. Diese Anlagen sind seitens des Betreibers bei der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

27. Bodendenkmalpflegerische Belange

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

— — — 28. vorgeschlagene Grundstücksgrenze



29. Bauparzellennummer



30. Gebäudevorschlag