



**A**

WA	II
0,4	0,8
o	SD
E	9,0

**C**

WA	III
0,4	1,2
o	SD
G	12,0

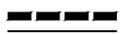
**B**

WA	II
0,4	0,8
o	SD
D	9,0



# A Festsetzungen

## 1. Grenzen



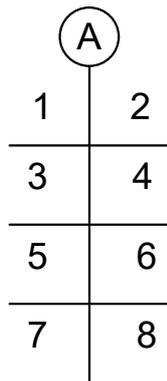
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)

## 2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Gemeinbedarfsflächen sowie Sport- und Spielanlagen

### 2.1 Nutzungsschablone



A = Bezeichnung Nutzungsschablone

1 = Art der Nutzung

2 = Zulässige Vollgeschosse

3 = Zulässige Grundflächenzahl

4 = Zulässige Geschossflächenzahl

5 = Bauweise

6 = Dachausbildung

7 = Hausform

8 = Firsthöhe



2.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO



2.3 Gemeinbedarfsfläche für Kindergartenzwecke

**GRZ**

2.4 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,4 betragen.

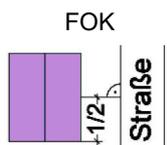


2.5 Anzahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse.

Untergeordnete Anbauten mit maximal 1/3 der Gebäudegrundfläche dürfen eingeschossig ausgeführt werden.



2.6 Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss darf nicht mehr als 0,25 m über Straßenoberkante liegen. Es ist die Straßenoberkante heranzuziehen, von der aus das Baugrundstück fahrtechnisch erschlossen wird. Gemessen wird von der Erschließungsstraße im rechten Winkel bis zur Mitte des Gebäudes (siehe Grafik).



2.7 bei II Vollgeschossen und einer Dachneigung von 30° bis 45°:  
Die maximale Firsthöhe beträgt 9,0 m gemessen ab OK FFB.

bei III Vollgeschossen und einer Dachneigung von 30° bis 45°:  
Die maximale Firsthöhe beträgt 12,00 m gemessen ab OK FFB.

## 3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen



3.1 Nur offene Bauweise zulässig



3.2 Nur Einzelhäuser zulässig



3.3 Nur Doppelhäuser zulässig





3.4 Nur Geschosswohnungsbau zulässig

3.5 Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen, je Doppelhauseinheit 2 Wohnungen und je Geschosswohnungsbau 6 Wohnungen zulässig.



3.6 Baugrenze

3.7 Überdachte Nebenanlagen (zum Beispiel Gartenhaus, Pavillon, Sauna, ...) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von maximal 12 m<sup>2</sup> zulässig.

3.8 Eingeschossige Wintergärten (auch zum dauerhaften Aufenthalt), Terrassen und Terrassenüberdachungen im direkten Anschluss an das Hauptgebäude sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von maximal 12 m<sup>2</sup> zulässig.

#### 4. Stellung der baulichen Anlagen



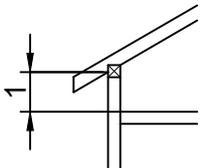
4.1 Die Firstrichtung ist gemäß den im Plan dargestellten Gebäudevorschlägen auszuführen.

#### 5. Abstandsflächen

5.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

#### 6. Dächer und PV-Anlagen

6.1 Für Hauptgebäude sind Satteldächer (SD) oder versetzte Pultdächer mit einem maximalen Versatz von 1 Meter zulässig.



- Dachneigung von 30° bis 45°. Die Dächer von Doppelhäusern sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.

- Die Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind einfarbig, matt mit Dachziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Das Farbspektrum umfasst Rot-, Grau- oder Brauntöne. Eine Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig.

- Dachüberstände zur Traufe maximal 0,75m und zum Giebel maximal 0,50m.

- bei Dachneigung von 30° bis 45°: Dachgauben und Dacheinschnitte sind mit einer Länge von maximal 1/3 der Dachlänge pro Dachseite zulässig. Ein Kniestock ist mit einer maximalen Höhe von 1 Meter zulässig (außen gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittkante untere Dachkonstruktion). Zwerchgiebel sind mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude und auf 40 % der Gebäudelänge zulässig. Er muss mindestens 0,50 Meter niedriger als der Hauptfirst liegen.

6.2 Garagen und Carports sind eingeschossig mit Flachdach auszuführen und dauerhaft mit lebenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Für die Übergangsbereiche zwischen Garagen / Nebenanlagen zu Hauptgebäuden sind auch lichtdurchlässige Materialien erlaubt.



- 6.3 PV-Anlagen sind zwingend auf mindestens 30 % der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren.
- 6.4 - Aufständerungen sind bei Satteldächern nicht erlaubt.
- Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Traufe und zum Ortgang von 1 m einhalten. Dies gilt nicht für Anlagen die eine geringere Höhe als 20 cm aufweisen, gemessen von OK Dach zur OK PV-Anlage.
- Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen dürfen bis zur Dachkante reichen.

## 7. Stützmauern, Einfriedungen und Werbeanlagen

### 7.1 Stützmauern:

Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1 Meter zulässig. Zum öffentlichen Straßenraum sind Stützmauern nur mit einem Abstand von 1 Meter zur Straße zulässig. Der Abstand zwischen hintereinander liegenden Stützmauern muss mindestens 1 Meter betragen.

Einfriedungen:

Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,30 Meter zulässig. Zwischen den Grundstücken und an der hinteren Grundstücksgrenze sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 Metern zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind bei allen Einfriedungen Sockel nur in einer Höhe von bis zu 5 cm zulässig. Der Abstand zwischen Sockeloberkante und Zaun hat mindestens 10 cm zu betragen.

- 7.2 Im Baugebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und in Form von Firmenschildern bis zu einer Größe von 0,6 m<sup>2</sup> unterhalb der Traufe zulässig. Wechsellichtwerbung ist nicht zulässig. Werbebeleuchtung ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht zulässig.

Alle Werbeanlagen sind an der jeweiligen Erschließungsstraße mit mindestens 50 cm Abstand zur Straßenkante und 3 m zur Nachbargrenze zu errichten.

## 8. Öffentliche Verkehrsflächen



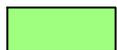
- 8.1 Straßenverkehrsflächen



- 8.2 Straßenbegrenzungslinie



- 8.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



- 8.4 Straßenbegleitgrün

F

- 8.5 Fahrbahn. Die Darstellung ist hinweislich und kann abweichen.

P

- 8.6 Öffentliche Parkierungsfläche



- 8.7 Einfahrt



## 9. Garagen, Carports und Stellplätze

Ga

- 9.1 Fläche für Garagen.  
Garagen dürfen maximal 8,00 x 6,00 Meter groß sein.

Stp

- 9.2 Fläche für Stellplätze.  
Hinweis: Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.
- 9.3 Stellplatzflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Bei fugenlos verlegtem Pflaster ist ein Nachweis zur Durchlässigkeit zu erbringen.
- 9.4 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.

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

- 10.1 Telekommunikationsleitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu führen

## 11. Grünordnung, Natur und Landschaft

- 11.1 Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Amberg in der jeweils aktuellen Fassung.
- 11.2 Für jede Parzelle ist mindestens ein Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm, zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Bäumen zu pflanzen.  
  
Hinweis: Zur Herstellung eines nachhaltigen, pflanzengerechten Baumstandortes sollte die Pflanzung nach den "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in der Pflanzengrubenbauweise 2 erfolgen.
- 11.3 Bei der Auswahl von Bäumen und Hecken ist bei mindestens 70 % der Pflanzen auf die Verwendung von heimischen Gehölzarten zu achten.
- 11.4 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche, mit Ausnahme der zu befestigten Flächen für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sind mit Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Schottergärten sind nur auf 5 % der Grundstücksfläche zulässig.

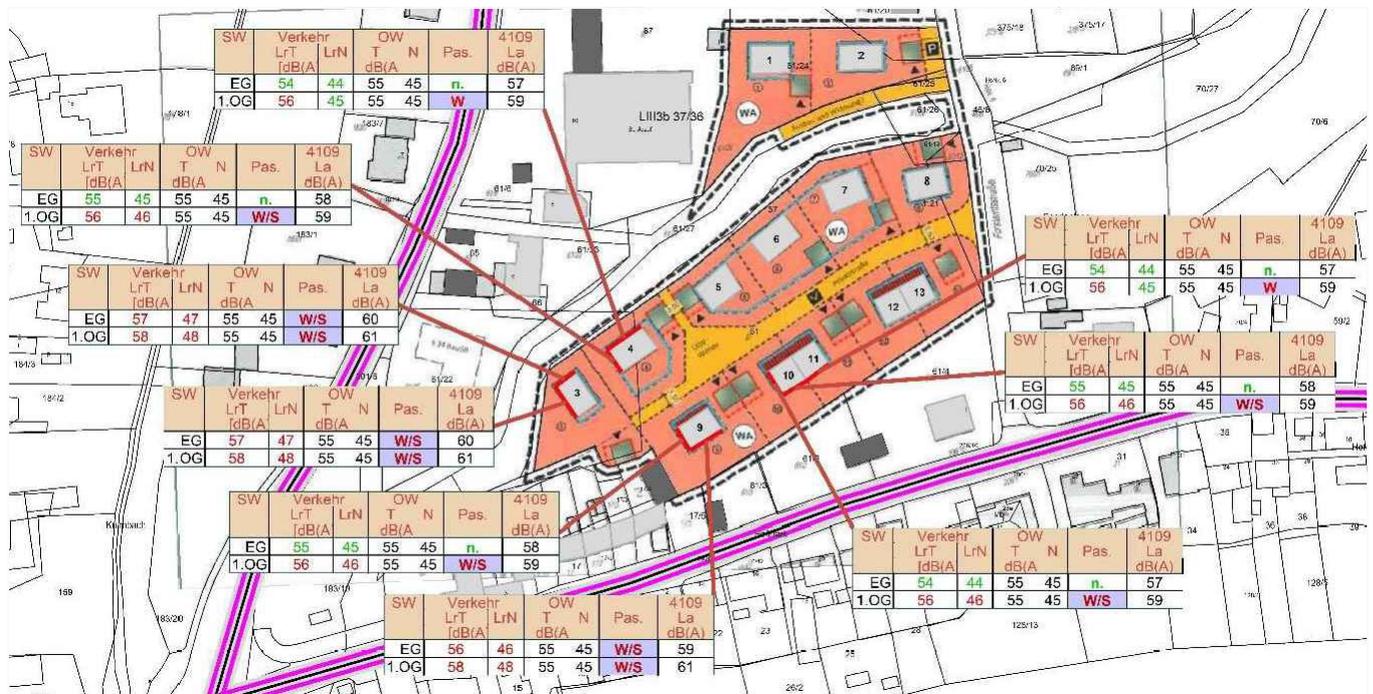
## 12. Immissionsschutz (siehe Plan-Anlage)

- 12.1 Bei Bauanträgen sind Lärmschutznachweise unter Berücksichtigung der folgenden Festsetzungen vorzulegen.



- 12.2 In den Gebäuden deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage "Schallschutz" zum Planteil mit dem Eintrag "S" versehen sind, sind schutzbedürftige Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können von der gekennzeichneten Fassade weg zur lärmabgewandten oder leiseren Fassade zu orientieren.
- schutzbedürftige Räume sind:
    - Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
    - Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
    - Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
    - Büroräume;
    - PraxISRäume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.
- 12.3 In den Gebäuden deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage "Schallschutz" zum Planteil mit dem Eintrag "W/S" versehen sind, sind die schutzbedürftigen Räume von der gekennzeichneten Fassade weg zur lärmabgewandten oder leiseren Fassade zu orientieren.  
Schutzbedürftige Räume s. Festsetzung unter 12.2.
- 12.4 Soweit die Orientierung der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten oder leiseren Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzvorbauten wie verglaste Loggien, Wintergärten, Doppelfassaden, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen), bzw. Schallschutzfenster in Verbindung mit einer Lüftungseinrichtung sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die gewährleistet, dass bei gewährleister Belüftbarkeit in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von  $L_{p,in} = 30$  dB(A) während der Nachtzeit bzw. in Wohn- und Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von  $L_{p,in} = 35$  dB(A) während der Tagzeit nicht überschritten wird. Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Schallschutzvorbauten nicht als Aufenthaltsräume im Sinne der BayBO genutzt werden können. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 zu erfolgen.
- 12.5 Von den Festsetzungen unter 12.2 kann abgewichen werden, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (Abschirmungen) sichergestellt wird, dass sich vor dem Fenster eines Aufenthaltsraumes ein Beurteilungspegel der Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr von maximal  $L_r = 49$  dB(A) ergibt.
- 12.6 Von den Festsetzungen unter 12.3 kann abgewichen werden, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (Abschirmungen) sichergestellt wird, dass sich vor dem Fenster eines Aufenthaltsraumes ein Beurteilungspegel der Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr von maximal  $L_r = 59$  dB(A) ergibt.
- 12.7 Die Raumb- und entlüftung muss so dimensioniert sein, dass bei vollständig geschlossenem Fenster die Nennlüftung (notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer (Normalbetrieb)) gewährleistet ist.
- 12.8 Außenwohnbereiche an Gebäuden (z.B. Terrassen, Balkone) sind durch geeignete bauliche Maßnahmen so abzuschirmen, dass der Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr einen Beurteilungspegel von  $L_r = 59$  dB(A) tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) nicht überschreitet. Bezugshöhe ist dabei  $H = 1,6$  m über Oberkante Fertigfußboden des jeweiligen Geschosses.





### 13. Baugrund und Altlasten

- 13.1 Der Untergrund besteht aus künstlichen Auffüllungen (aus Teichverfüllung, Sportanlagenbau und Bachbegradigung), aus natürlichen Bach- und Talablagerungen sowie aus Verwitterungsböden und Weichgestein der Keuper-Schicht „Feuerletten“. Aufgrund der Lage in einer Talauie in Verbindung mit wasserstauenden Böden wurde z.T. hochstehendes Grundwasser sowie z.T. stark wasserhaltige Böden vorgefunden.
- 13.2 Die Schadstoffbelastungen sind eher gering und erlauben eine bautechnische Verwertung. Qualifizierte Haufwerksbeprobungen und Deklarationsanalysen des jeweiligen Bodenaushubs sind durchzuführen.
- 13.3 Für den Kanalbau wird eine Kanalgrabensicherung mittels Kanaldielen und eine Wasserhaltung empfohlen, für einen Großteil aller Erschließungsgräben ein Bodenaustausch oder eine Kalkstabilisierung.
- 13.4 Für den Straßenbau ist mindestens eine zusätzliche Aufbaustärke von 50 cm erforderlich, entweder als Schotterschicht oder mit qualifizierter Bodenverbesserung.
- 13.5 Beim Bau von Wohngebäuden wird nicht unterkellerte Bauweise mit Bodenplatten und einem Lastverteilungspolster von ca. 1,20 m Stärke empfohlen; notwendige Wasserhaltung muss einkalkuliert werden. Bei Unterkellerung wäre grundsätzlich mit drückendem Grundwasser und aufwändigen Maßnahmen zu rechnen.
- 13.6 Weil die Untergrundverhältnisse teilweise in geringer Entfernung deutlich wechseln, werden für die einzelnen Baumaßnahmen weitere Untersuchungen empfohlen.



## B Hinweise

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten im Referat für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Amberg, Steinhofgasse 2, 92224 Amberg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffende DIN-Vorschrift ist auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

### **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.

### **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.



Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2030

Flurstücksnummer



Bauparzellennummer



bestehende Gebäude



geplante Gebäude

