

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

### 1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird jeweils die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen je Baugrundstück festgelegt:

Zutreffend nur für Bereich A

- zulässige GR je Baugrundstück: siehe Planzeichnung

Zutreffend nur für Bereich B

- zulässige GR je Baugrundstück: 155 m<sup>2</sup>;
- Ausgenommen hiervon Fl. Nr. 39; zulässig hier ist eine GR 207 m<sup>2</sup>

- 1.2 Die zulässige Grundfläche nach Ziff. 1.1 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu **60 %** überschritten werden.

- 1.3 Die zulässige Wandhöhe wird vom jeweils festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt) gemessen und darf 6,65 m nicht überschreiten.

Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe liegt in der Paul-Gedler Straße für:

- Fl. Nr. 39 bei 603,15 m üNN
- Fl. Nr. 39/1, 36, 40/1 bei 601,53 m üNN
- Fl. Nr. 38 bei 602,61 m üNN
- Fl. Nr. 35, 41/2 601,08 m üNN
- Fl. Nr. 35/1 bei 601,31 m üNN

Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe liegt in der Raiffeisenstraße für:

- Fl. Nr. 40 bei 601,95 m üNN

Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe liegt in der Bartholomäus-Welser-Straße für:

- Fl. Nr. 34 bei 600,62 m üNN
- Fl. Nr. 41 bei 600,62 m üNN
- Fl. Nr. 42 bei 600,48 m üNN

- 1.4 Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

### 2. Bauweise

- 2.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.

- 2.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

### 3.2 Zutreffend nur für Bereich A

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung durch Planzeichen, Ziff. 3.3 bleibt unberührt
- Balkone dürfen als Gebäudeteile die festgesetzte Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 1,50 m und Terrassen um bis zu 2,50 m überschreiten.

### 3.3 Zutreffend nur für Bereich B

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind mit Ausnahme von Einfriedungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

## 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

### Zutreffend für Bereich A

Je angefangene 60 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche (C. 1.1) ist eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

### Zutreffend für Bereich B

Je angefangene 80 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche (C. 1.1 B) ist eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

## 5. Mindestgröße der Baugrundstücke

### 5.1 Zutreffend für Bereich A

800 m<sup>2</sup>

### 5.2 Zutreffend für Bereich B

490 m<sup>2</sup>

## 6. Bauliche Gestaltung

### 6.1 Zutreffend für Bereich A

Zulässige Dachneigung: 33° - 40°

### 6.2 Zutreffend für Bereich B

Zulässige Dachneigung: 22° - 35°

6.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Einbindung von Gebäuden in das natürliche Gelände zulässig. Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschoßen sind unzulässig; das Gelände muss auf einen Abstand von weniger als 25 cm zum Niveau des Erdgeschoßrohfußbodens herangezogen werden.

6.4 Die Hauptgebäude sind nur mit einem Satteldach zulässig.

6.4.1 Es sind nur rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.

6.4.2 Grelle und spiegelnde Eindeckungen sind generell unzulässig.

6.5 Als Dachaufbauten sind Zwerchgiebel / Satteldachgauben / Schleppgauben zulässig.

6.5.1 Es ist nur eine Art von Dachaufbauten für die gesamte Dachfläche zulässig, entweder ein Zwerchgiebel oder Satteldachgauben oder Schleppgauben.

- 6.5.2 Die Breite (Summe) der jeweiligen Dachaufbauten darf insgesamt 1/3 der traufseitigen Wandlänge nicht überschreiten.
- sie müssen mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches zurückbleiben,
  - sie müssen mind. 3,00 m vom Ortgang (giebelseitige Gebäudekante) entfernt sitzen.,
  - Dachaufbauten sind nur in der 1. Ebene des Dachgeschosses zulässig.
- 6.6 Dacheinschnitte, Dachterrassen und Balkone in den Dachflächen sind nicht zulässig.
7. **Stellplätze / Garagen / Carport / Zufahrten / Einfriedungen**
- 7.1 **Nur für Bereich A zutreffend**
- Zur Bartholomäus-Welser-Straße ist nur eine Ein- / Ausfahrt je Grundstück mit max. 6,00 m Breite zulässig.
  - Bei Grundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen anliegen; hier zur Paul-Gedler-Straße und zur Raiffeisenstraße, ist auch hier jeweils eine Ein- / Ausfahrt mit max. 6,00 m zulässig.
- 7.2 Offene Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5 zulässig.
- 7.3 Im Planbereich A sind entlang der Bartholomäus-Welser-Straße nur Satteldächer auf Tiefgaragenabfahrten / Garagen / Carports und sonstigen Nebengebäuden zulässig.
- 7.4 Im Planbereich B sind Sattel-, Pult - sowie begrünte Flachdächer auf Tiefgaragenzu- und -abfahrten / Garagen / Carports und sonstigen Nebengebäuden zulässig.
- 7.5 Es sind keine Gabionen oder Doppelstabmattenzäune o.ä. als Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
8. **Grünordnung**
- 8.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein klimaresilienter standortgerechter Baum zu pflanzen. Zu pflanzen sind mittelgroße oder große Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm oder Halbstamm. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, kann angerechnet werden. Pflanzqualität: mind. 3-mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm. Ausfallende Gehölze sind in gleicher Art und Qualität nachzupflanzen.
- 8.2 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet sind als Rasen-, Wiesen- und/oder anderweitig begrünte Pflanzflächen anzulegen und zu erhalten.
- 8.3 Auf den nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind nicht begrünte Steingärten (gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO) sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert unzulässig.
- 8.4 Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen (§ 7 Abs. 3 Nr. 9 BauVorV).

9. **Sichtdreiecke**

Die Bereiche festgesetzter Sichtdreiecke müssen in einer Höhe zwischen 0,80 und 2,50 m von Sichthindernissen (z.B. bauliche Anlagen, sichtbehindernder Bewuchs) freigehalten werden.

10. **Örtliche Bauvorschriften**

Soweit dieser Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen enthält, sind die Einfriedungssatzung und die Stellplatzsatzung der Gemeinde Amberg in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

11. **Verfahren**

Dieser Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB im Regelverfahren aufgestellt.

**D. HINWEISE DURCH TEXT:****1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)****1.1 Trinkwasserversorgung**

1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die Wasserabgabesatzung (WAS) der Gemeinde Amberg ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

**1.2 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die gemeindliche Schmutzwasser Entwässerungseinrichtung. Die Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Amberg ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

**1.3 Löschwasserversorgung**

Die Mindestanforderung der Löschwasserversorgung ist einzuhalten.

**1.4 Oberflächenwasserbeseitigung**

1.4.1 Gem. Wasserwirtschaftsamt Kempten muss im Geltungsbereich mit einem Grundwasserflurabstand von etwa 5 - 10 Metern ausgegangen werden.

1.4.2 Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine flächenhafte Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone anzustreben.

Auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) wird verwiesen

**1.5 Hochwasserschutz**

Der östliche Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich etwa 12 m westlich des Kleinen Hungerbachs (auch Tummelsbach), einem Gewässer 3. Ordnung. Für dieses Gewässer wurde der Hochwasserschutz (HQ100) hergestellt. Dem Wasserwirtschaftsamt sind im Bereich des Vorhabens seit der Herstellung des HQ100-Schutzes keine Überschwemmungen im Bereich des Vorhabens bekannt. Bei extremen Hochwasserereignissen können auf Grund der Lage im Auebereich des Gewässers Überflutungen im Bereich des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden.

**1.6 Telekommunikation**

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

**2. Immissionsschutz**

2.1 Im Plangebiet sind grundsätzlich landwirtschaftliche sowie Handwerksbetriebe zulässig. Deshalb ist mit ortsüblichen Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.

2.2 Die von den Kirchenglocken ausgehenden Immissionen sind zu dulden.

### 3. Altlasten

Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

### 4. Denkmalschutz

4.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.

4.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

### 5. Grünbereich

5.1 Bei Baumaßnahmen ist der Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sicherzustellen, es wird auf die DIN 18920 verwiesen.

5.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.

### 6. Artenschutz

6.1 Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt (§ 44 BNatSchG), die nicht von Art. 44 Abs. 5 S. 2 bis 4 BNatSchG abgedeckt sind, bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Regierung von Schwaben. Eine Kontaktaufnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich.

6.2 In Bezug auf den Fledermausschutz ist im Falle einer Baumaßnahme im Plangebiet der von der jeweiligen Baumaßnahme betroffene Bereich vor Realisierung der Baumaßnahme durch einen Sachverständigen auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Bei Auffinden solcher Quartiere ist im Hinblick auf Art. 44 Abs. 5 S. 2 bis 4 BNatSchG festzustellen, ob vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

6.3 Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. - 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten (hier insbesondere Fledermäuse und Mauersegler) betroffen sind (z.B. durch ökologische Bauleitung während der Baufeldräumung).

6.4 Durch den Abriss eines Gebäudes können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) des § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sein. Dies betrifft im Speziellen die Nummer 1 (Tötungsverbot) und Nummer 3 (Lebensstättenchutz).

Besonders ältere Gebäude mit offenem Dachboden, Fensterläden, Holzverkleidung, Fehlböden können Quartier von Fledermäusen oder anderer streng geschützter, gebäudebewohnender Arten (z.B. Schwalben, Turmfalken oder Schleiereulen) sein.

Die Arten dürfen nach dem BnatSchG nicht geschädigt oder gestört oder deren Quartiere zerstört oder verändert werden.

Deshalb ist im Vorfeld des Abrisses durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob streng geschützte gebäudebewohnende Arten vorhanden sind.

Auskünfte zum Vorgehen und eine Liste mit potenziell geeigneten Gutachtern/ Fachpersonen können bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu angefragt werden.

### 7. Naturschutz und Landschaftsschutz

Durch den Bebauungsplan findet keine voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB statt. Das nach § 34 BauGB bereits zulässige Baurecht wird durch den Bebauungsplan nicht erhöht. Insoweit waren die planbedingten Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

**8. Brandschutz / Rettungswege**

Bei Dachausbauten (bei Neu- oder Umbauten) deren Brüstungshöhe über 8,00 m über dem Gelände liegt und somit kein Ausstieg über Fenster und Türen möglich ist, die mit den Leitern der Feuerwehr erreichbar sind, muss im Gebäude ein zweiter Rettungsweg hergestellt werden. Im Einzelfall können auch außenliegende Rettungswege am Gebäude zugelassen werden, soweit nicht die anderen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes damit berührt werden.

**9. Luftwärmepumpen**

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m) -

- 45 dB(A): 4 m
- 50 dB(A): 7 m
- 55 dB(A): 13 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

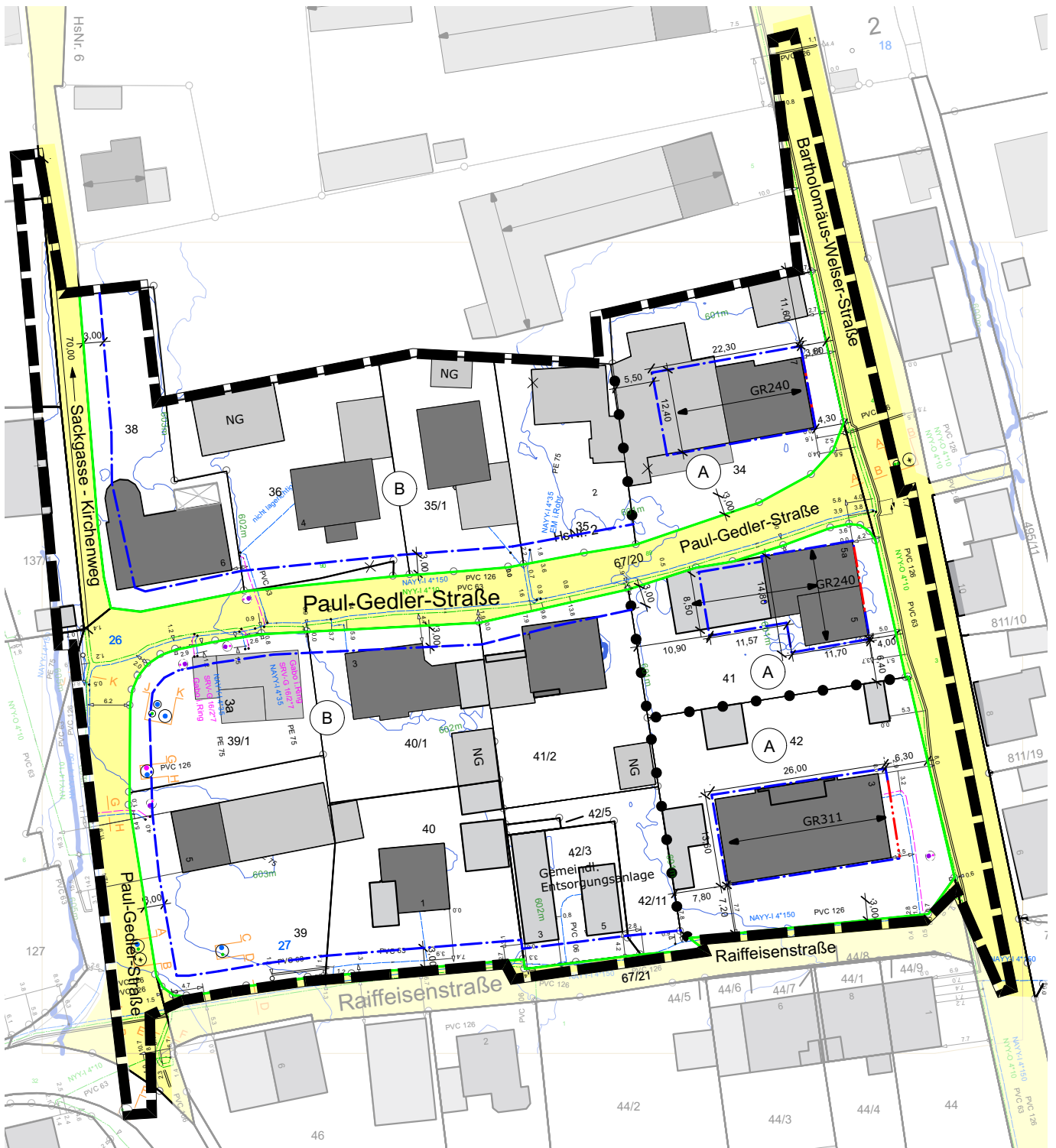
Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird drauf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

**10. Spartengespräche**

Vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist ein Gespräch mit allen Spartenträgern durchzuführen.

**11. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten.**

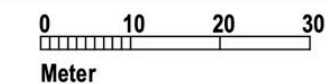
Das Kabelmerkblatt „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ *Forum Netztechnik/Netzbetrieb im VDE (FNN) (Hrsg.)* liegt in der Gemeinde Amberg zu den üblichen Öffnungszeiten, zur Einsicht vor. S. nächste Seite Plan mit Leitungsverlauf.



Kabellageplan von LVN (LEW Verteilernetz GmbH)

Für Rückfragen:

Tel: + 49 821 328-4258



**Zeichenerklärung:**

- Mittelsp.-Kabel
- Niedersp.-Kabel
- Straßenbel.-Kabel
- Fernmelde-Kabel
- Fremdleitung



Die Angaben über die Tiefe der Kabel (in der Regel 0,6 - 1,0m) sind unverbindlich!

Maßangaben beziehen sich immer auf die Mitte der Leitungstrasse!

Das Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel ist strengstens zu beachten!