Gemeinde Ammerthal

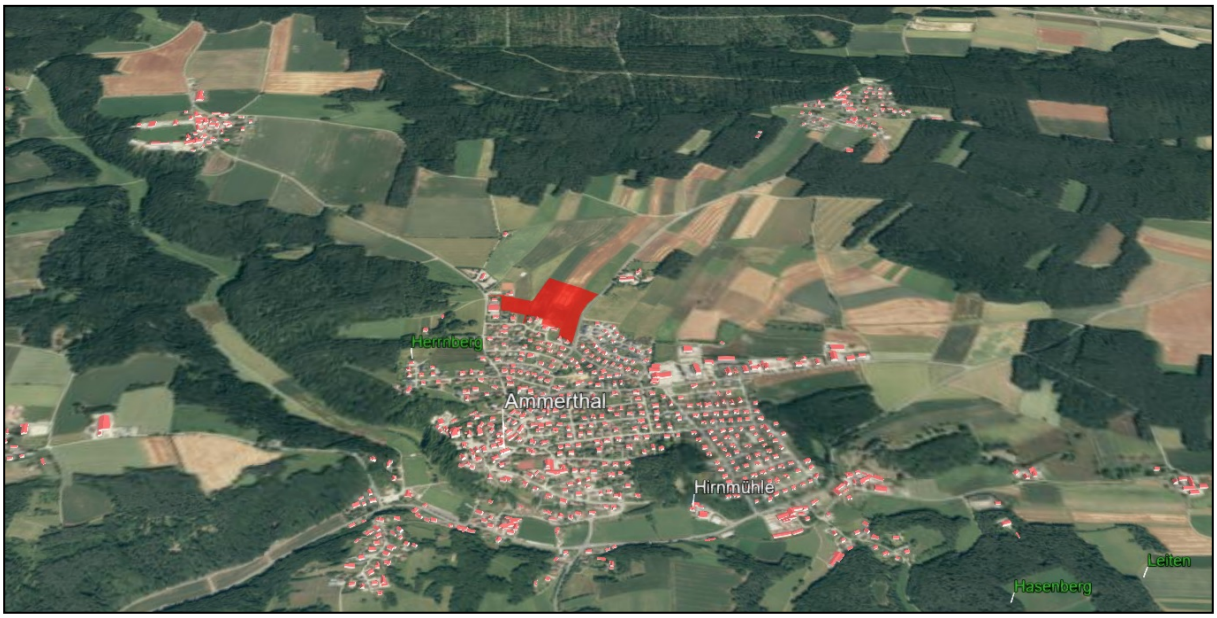
Landkreis Amberg-Sulzbach

BEBAUUNGSPLAN

mit integrierter Grünordnung
nach § 30 Abs. 1 BauGB

„Bei der Ziegelhütte“

Aufgestellt lt. Gemeinderatsbeschluß
vom 27.07.2022 & 16.11.2022



Vorentwurf vom 10.08.2023

UMWELT + TIEFBAU INGENIEURE AMBERG GMBH
ERZHERZOG-KARL-STRASSE 6
92224 AMBERG
TEL 09621 4881 - 0
FAX 09621 4881 - 18
INFO@UTA-ING.DE
WWW.UTA-ING.DE
UTA INGENIEURE GMBH

Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung
nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch
„Bei der Ziegelhütte“

Inhaltsverzeichnis

A) PLANZEICHNUNG

Planzeichnung.....M = 1 : 500
Systemschnitte.....M = 1 : 200
Schnitt A – A.....M = 1 : 500
Übersichtskarte.....M = 1 : 20.000

B) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

C) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

D) VERFAHRENSVERMERKE

E) TEXTLICHE HINWEISE / BEGRÜNDUNG

1) Gesetzliche Grundlagen
2) Planungsrechtliche Voraussetzung
3) Erfordernis der Planaufstellung
4) Allgemeine Beschreibung
5) Geltungsbereich
6) Ziel und Zweck der Planung
7) Erschließung
8) Sonstiges

F) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1) Art der Nutzung
2) Einzelhäuser, Doppelhäuser und Wohneinheiten
3) Maß der baulichen Nutzung
4) Dächer
5) Garagen und Nebenanlagen
6) Gestaltung
7) Einfriedungen/ Einzäunungen
8) Allgemein verbindliche Festsetzungen
9) Grünordnung

Anlage zum Bebauungsplan
mit Integrierter Grünordnung
nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch
„Bei der Ziegelhütte“

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet
„Bei der Ziegelhütte“
Gemeinde Ammerthal, Landkreis Amberg-Sulzbach

E) TEXTLICHE HINWEISE/BEGRÜNDUNG

1. Gesetzliche Grundlagen

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- BnatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- BayNatG (Bayer. Naturschutzgesetz)
- Satzungen von Gemeinde Ammerthal

2. Planungsrechtliche Voraussetzung

Das Baugebiet des geplanten Bebauungsplans ist zum größten Teil im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammerthal enthalten und wird aus dem aktuellen Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.
Die nicht enthaltene Fläche im Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird von der Gemeinde Ammerthal durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 BauGB geregelt.

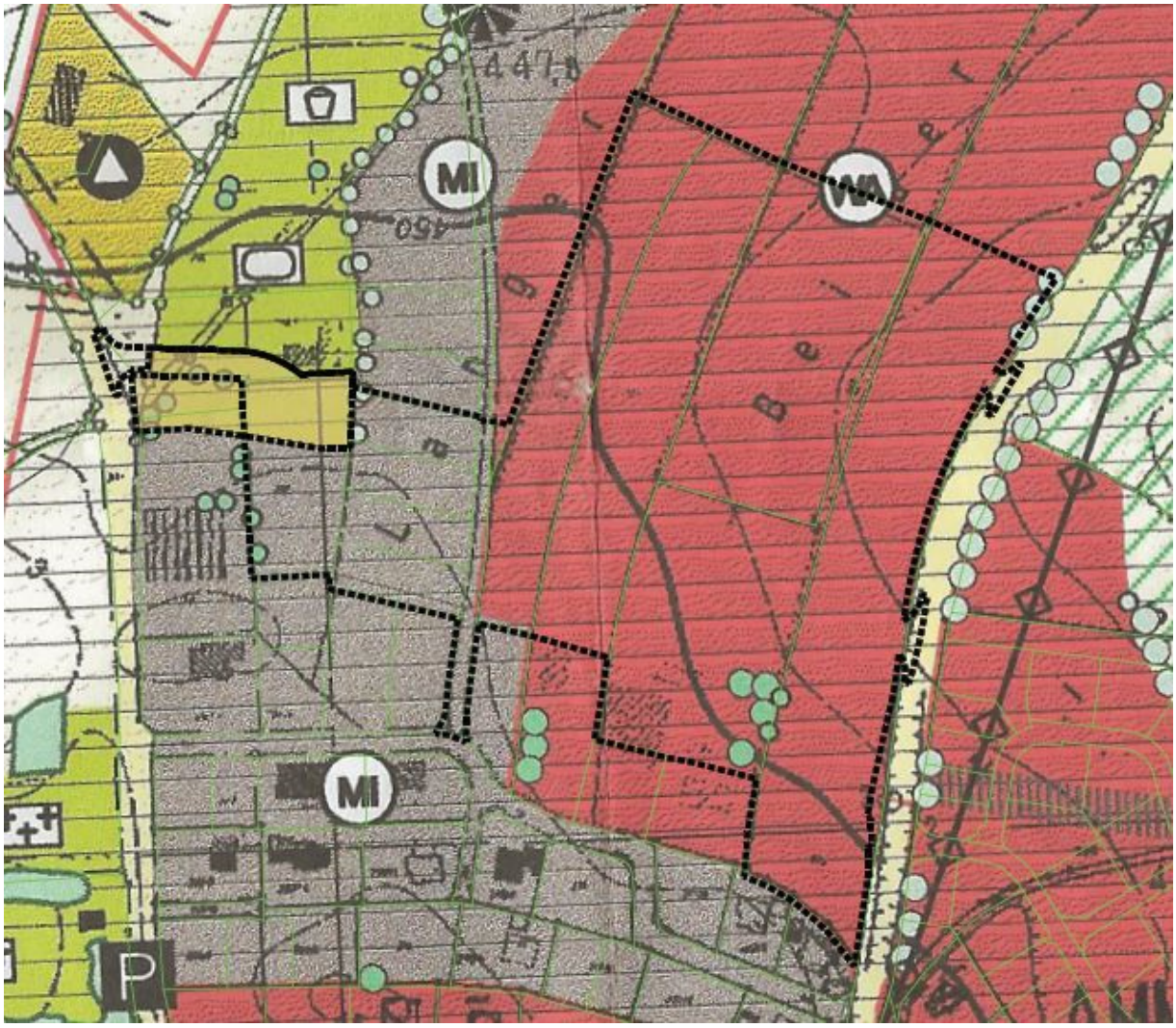


Abb. 1: Flächennutzungsplan mit Änderung und Geltungsbereich (Stand 2022)

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Ammerthal hat zu diesem Zeitpunkt keinen freien Wohnraum um die Nachfrage zu decken. Es wird als notwendig erachtet, mit diesem Baugebiet Wohnraum am nördlichen Gemeinderand zu schaffen.

Stagnierende bzw. leicht rückläufige Bevölkerungszahlen sind auf die noch zunehmenden Einpersonenhaushalte zurückzuführen. Baulücken oder Leerstände werden meist mit Hinweis auf den Eigenbedarf (Kinder, Verwandte usw.) oft nicht veräußert und stehen so für Neuansiedlungen nicht zur Verfügung.

Die Baulücken und Leerstände der Gemeinde Ammerthal sind erfasst. Diese werden in einem ständigen Prozess aktualisiert und Grundstückseigentümer kontaktiert, um die leerstehenden Flächen zu bebauen oder Bauwilligen zur Verfügung zu stellen.

Zuletzt wurden die Grundstückseigentümer im Oktober 2022 angefragt. Dabei ergaben sich 40 Baulücken, von welchen nur zwei Abgabebereit wären.

In der Gemeinde Ammerthal ist eine hervorragende Infrastruktur vorhanden (Kindergarten, Spielplatz in unmittelbarer Nähe, Busverbindung, Freizeitmöglichkeiten, zahlreiche Vereine), welche für das Baugebiet nicht weiter ausgebaut werden muss. Die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur nimmt - entgegen dem aktuellen Trend - vor allem in Kindergärten und Grundschulen ab. Der Zuwachs an Jungen Familien ist in der Gemeinde Ammerthal erwünscht, um diesem Trend entgegenzuwirken.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

4. Allgemeine Beschreibung

Das Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Ammertal. Im Westen grenzt das Mischgebiet an die Dietersberger Straße an. Im Süden bindet das Baugebiet an die bestehende Bebauung entlang der Straße Am Vogelherd an. Im Osten verläuft entlang des Baugebiets die bestehende Fichtenhofer Straße und der geplante Geh- und Radweg zwischen Ammerthal und Fichtenhof. Im Norden grenzen Grünland bzw. landwirtschaftliche Flächen an, die durch die geplante Hangwassermulde getrennt werden. Östlich des Baugebietes wird ein Regenrückhaltebecken errichtet, welches geodätisch tiefer in der natürlichen Geländemulde liegt, als das Baugebiet.

5. Geltungsbereich

Das Gebiet umfasst die Flurstücksnummern: 274T, 275T, 280T, 280/2, 283T, 284, 285T, 286T, 287/3, 287/4, 287/5, 287/6, 288, 288/1T
Gemarkung Ammerthal
Gemeinde Ammerthal, Landkreis Amberg-Sulzbach
Es wird wie folgt umgrenzt:
Nördlich Fl. Nr.: 288/1T, 287/7, 286T, 282, 280T, 275T

Südlich Fl. Nr.: 272/6, 275/5, 280T, 280/4, 283T, 284/1, 366, 287/2, 287/1, 366/5

Östlich Fl. Nr.: 275T, 274T

Westlich Fl. Nr.: 286T, 289, 313T

Der Geltungsbereich umfasst derzeit Grünland und landwirtschaftliche Flächen mit einer Größe von ca. 40.800 m².

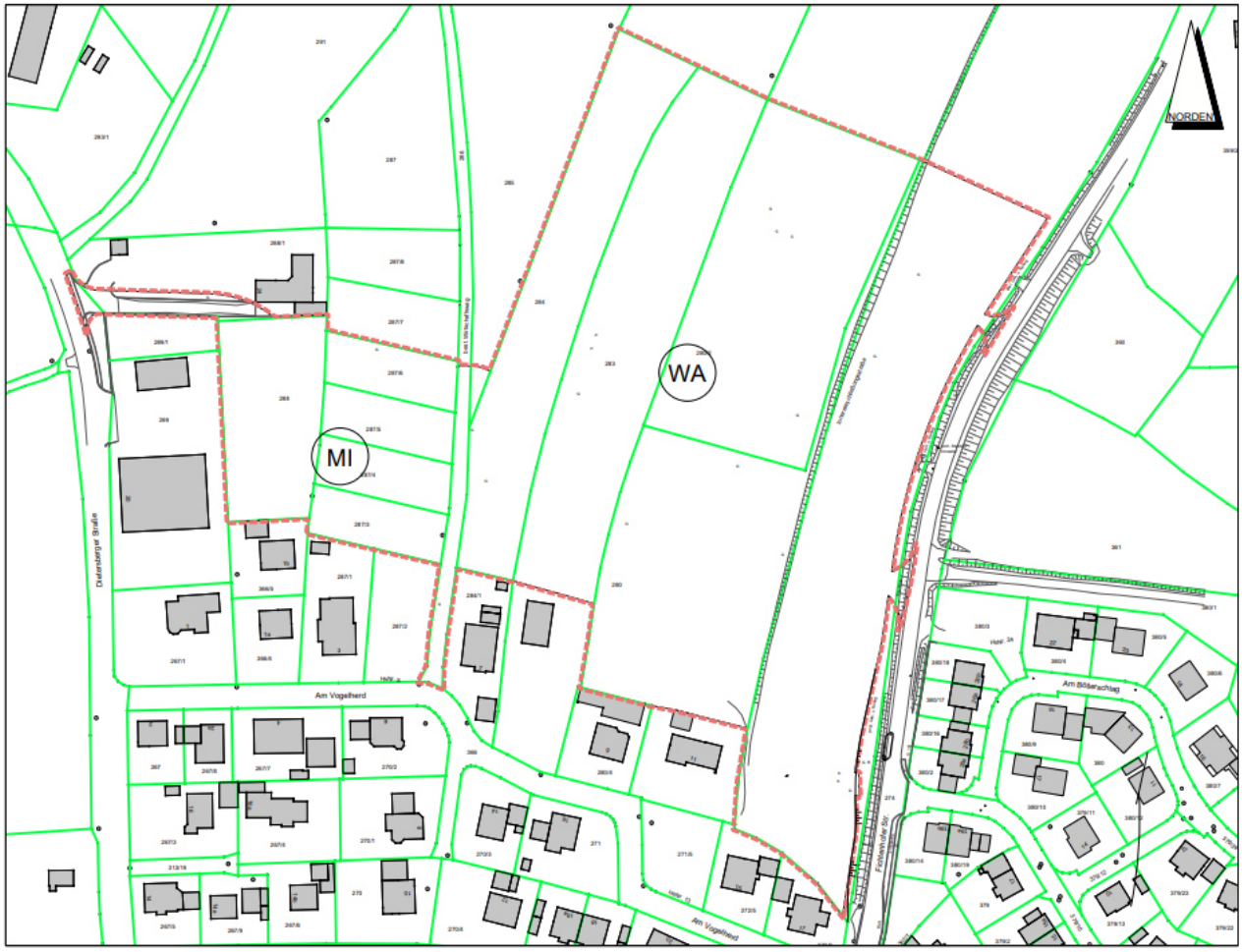


Abb. 2: Geltungsbereich im Liegenschaftskataster (Stand 2022)

6. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan soll „[…] eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichti-

gung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten […] (und) dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB)

Ziel der Gemeinde Ammerthal ist es, bei der vorliegenden Bauleitplanung dem Wohnraumbedarf nachzukommen und die Nachfrage an Mischgebietsflächen zu decken, um die Mischflächen in der Gemeinde Ammerthal zu stärken.
Zuletzt standen der Gemeinde Ammerthal 2015 mit dem Baugebiet „Am Böllerschlag“ freie Bauplätze zur Verfügung.

Durch das Baugebiet werden 39 Bauparzellen mit einer Größe von 560 – 820 m² (davon sind auf fünf Parzellen eine Errichtung von Doppelhäusern zugelassen) im Allgemeinen Wohngebiet und drei Bauparzellen mit einer Größe von 1450 – 2180 m² im Mischgebiet geschaffen. Im Allgemeinen Wohngebiet werden vier Grundstücke von privaten Eigentümern mit einer Größe von 850 – 1000 m² zurückgehalten.

Im Norden des Baugebietes wird eine Hangwassermulde geschaffen, die das anfallende Hangwasser vom Baugebiet abhält. Zugleich dient der öffentliche Raum als begrünte Ortsrandeingrünung.

Straßen- und Geländehöhen richten sich an die topographischen Gegebenheiten des natürlichen Geländeverlaufs. Entlang der Fichtenhofer Straße werden Geländesenken an das bestehende Gelände angepasst bzw. aufgefüllt.

Abb. 3: Topographie des Baugebiets (Stand 2022)

7. Erschließung

7.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt an zwei Stellen an der Fichtenhofer Straße, zum einen im Osten als Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m und einer Gehwegbreite von 2,00 m, welche durch das Baugebiet als Innere Erschließungsstraße fortgeführt wird; zum anderen im Südosten des Baugebiets an der Fichtenhofer Straße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und Gehwegbreite von 2,00 m, mit Verbindungsfunktion, welche bis zur Dietersberger Straße im Westen des Baugebietes verläuft. Die Erschließung West an der Dietersberger Straße dient zudem als Zufahrt für die Gaststätte „Zum Stodlwirt“, für den Tennisplatz und dessen Parkplätze. Die beiden Stichstraßen werden mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m ausgeführt. Die südöstliche Stichstraße endet mit einem Wendehammer (Radius von

6,0 m), welcher mit einem 3-achsigen Müllsammelfahrzeug durch Wenden in drei Zügen befahrbar ist. In der südlichen Stichstraße ist ein Wenden lediglich mit Pkw möglich.

7.2 Gehweganbindung

Gehweganbindungen erfolgen mit den verkehrstechnischen Erschließungen. Es ist zum einen eine Gehweganbindung im Süden des Baugebiets an die Straße Am Vogelherd vorgesehen, zum anderen eine am Wendehammer im Südosten des Baugebietes, die an den geplanten Geh- und Radweg entlang der Fichtenhofer Straße anbindet. Der nötige Verkehrsraum für den geplanten Geh- und Radweg zwischen Ammerthal und Fichtenhof wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

7.3 Anbindung Wirtschaftsweg

Die Anbindung an den landwirtschaftlichen Verkehrsweg erfolgt zwischen dem Misch- und Allgemeinem Wohngebiet im Norden an das Flurstück 286.

7.4 Stellplätze

Öffentliche Stellplätze sind im Baugebiet vorgesehen. Auf Privatgrund müssen zwei Stellplätze vorhanden sein.

7.5 Entwässerung / Kanal

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über eine neue Freispiegelleitung an den bestehenden Schmutzwasserkanal östlich des Baugebiets auf dem Flurstück 378/1 angeschlossen. Das anfallende Regenwasser wird durch eine Freispiegelleitung in das geplante Regenrückhaltebecken abgeleitet, welches sich im Osten des Baugebiets in der Talsenke auf dem Flurstück 361 befindet. Ein Wasserrechtsverfahren ist notwendig und wird in Abstimmung mit den jeweiligen Behörden erstellt. Der Überlauf erfolgt in das bestehende Regenwassernetz der Gemeinde Ammerthal. Im Norden des Baugebiets leitet die Hangwassermulde mit einer Breite von 7,00 m das anfallende Hangwasser in den bestehenden Straßengraben entlang der Fichtenhofer Straße ab. Pflegearbeiten der Hangwassermulde sollen über den Grünweg erfolgen. Der bestehende Straßengraben entlang der Fichtenhofer Straße wird bei den beiden Erschließungsstra-

ßen verrohrt. Das anfallende Oberflächenwasser, welches am Gehweg zur Straße Am Vogelherd anfällt, wird über die Oberfläche in die geplante Mulde geleitet. Die Mulde wird an den Regenwasserkanal angebunden.
Die entsprechenden Regelwerke und Vorschriften sind dabei zu beachten.
Das geplante Gebiet kann ordentlich an die gemeindliche Entwässerung angeschlossen werden.

7.7 Wasser/ Löschwasser

Ein Anschluss an die bestehende örtliche Wasserversorgung ist jederzeit möglich. Die Anbindung erfolgt über das bestehende Ortsnetz.
Zuständigkeit: Gemeinde Ammerthal
Das Baugebiet wird über das Leitungsnetz mit ausreichend Löschwasser versorgt.

7.8 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über Erdverkabelung durch die Bayernwerk AG. Die ausreichende Versorgung ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Ein möglicher Standort für einen Trafo für die Stromversorgung des Baugebiets wurde vorgesehen.
Bei Planungen sind die Schutzbestimmungen der Leistungsträger zu beachten.

7.9 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch die Abfallentsorgung des Landkreises Amberg-Sulzbach sichergestellt. In der Stichstraße bei den Parzellen 3 und 4 ist kein Wendehammer für Müllfahrzeuge vorgesehen. Ein notwendiger Müllsammelplatz wurde im Zufahrtsbereich der Stichstraße platziert.

7.10 Telekommunikation

Zur Unterbringung von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom und der Glasfaserleitung von Glasfaser Direkt sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

8. Sonstiges

8.1 Befreiungen

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde oder des Landratsamtes erteilt, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. In diesem Fall ist dann ein normales, baurechtliches Verfahren erforderlich, wodurch die Genehmigungsfreistellung entfällt. Aufgrund der klaren Vorgaben im Bebauungsplan sollte dies aber nur bei nachvollziehbaren Härtefällen in Anspruch genommen werden.

8.2 Außenwerbung und Reklame

Bewegte Werbeanlagen, Wechsellicht und grelle Farben sind nicht zulässig. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtungsanlagen in weniger als 10 Minuten ändert.

8.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Bei der Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher und fachlicher Praxis können Emissionen (Staub, Lärm, Geruchsbelästigungen, abgeschleuderte Teile, Steine …) auftreten, die von den Bewohnern hinzunehmen sind.
Bei der Bepflanzung ist zu beachten, dass der Abstand je nach Pflanze so gewählt wird, dass eine Durchwurzelung und auch größerer Schattenwurf auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglichst vermieden wird.

8.4 Elektromobilität

Das elektrische Autofahren wird hinsichtlich der Entwicklung vorangetrieben. Dafür sind Sparten für Ladestationen und Koppelung an Photovoltaikanlage bei der Hausplanung zu berücksichtigen.

F) Verbindliche Festsetzung durch Text

(siehe Qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung nach § 30 Abs. 1 BauGB: „Bei der Ziegelhütte“)

1. Art der Nutzung

Das Baugebiet des geplanten Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammerthal enthalten und wird im wesentlichen aus dem aktuellen Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

Eine Teilfläche ist derzeit als Grünfläche mit der der Zweckbestimmung „Sportplatz“ deklariert, diese soll zukünftig ein Mischgebiet werden. Die Änderung der Nutzung wird im Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1-3 BauNVO und als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

2. Einzelhäuser, Doppelhäuser und Wohneinheiten

Einzelhäuser (WA1) oder Einzel- und Doppelhäuser (WA2) sind nur auf den jeweilig dafür vorgesehenen Parzellen zugelassen, dies ist in der Nutzungsschablone dargestellt.

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1

Maximal zulässige Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet	GRZ 0,40
Mischgebiet	GRZ 0,70

3.2

Maximal zulässige Geschoßflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet	GFZ 0,70
Mischgebiet	GFZ 1,40

3.3 Wandhöhen von Hauptgebäuden

3.3.1 Höhe der Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet

a) bei Ausführung Gebäudetyp EG+1OG

max. Wandhöhe 6.50 m, max. Dachhöhe 3,00 m und max. Firsthöhe 9,50 m

b) bei Ausführung Gebäudetyp EG+DG

max. Wandhöhe 4.50 m, max. Dachhöhe 5,00 m und max. Firsthöhe 9,50 m

3.3.2 Höhe der Gebäude im Mischgebiet

a) bei Ausführung EG+1OG (Satteldach)

max. Wandhöhe 7,50 m, max. Dachhöhe 2,00 m und max. Firsthöhe 9,50 m

b) bei Ausführung EG+1OG (Flachdach)

max. Wandhöhe 9,50 m und max. Firsthöhe 9,50 m

3.4 Baugrenzen

Eine Bebauung der Grundstücke ist für Haupt- und Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, auch wenn die Abstandsflächenregelung nach der BayBO geringere Grenzabstände ergeben würde. Ausgenommen sind Verfahrensfreie Bauvorhaben gemäß Art. 57 der BayBO.

3.5 Maximale Firsthöhen

a) Die festgesetzten maximalen Wandhöhen, Dachhöhen und Firsthöhen sind in den Systemschnitten dargestellt. Diese beziehen sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens.

b) Die Bezugshöhen in den Systemschnitten beziehen sich auf die Fahrbahnrand Oberkante an der Grundstücksgrenze mit einer Toleranz von ± 20 cm an der Bergseite und +1.50 m an der Talseite.
Der Höhenbezug ist die Mitte der jeweiligen Parzelle. Bei Eckgrundstücken ist der Höhenbezug auf die längste Straßenbegrenzungslinie zu projizieren.

c) Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

4. Dächer

4.1 Dachformen im Allgemeinen Wohngebiet

a) bei Ausführung Gebäudetyp EG+1OG mit maximaler Firsthöhe 9,50 m sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 ˚ bis 25 ˚ zulässig. Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 60 cm, am Ortgang bis max. 30 cm möglich.

b) bei Ausführung Gebäudetyp EG+DG mit maximaler Firsthöhe 9,50 m sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 ˚ bis 45 ˚ und einem Kniestock bis maximal 1,00 m zulässig. Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 60 cm, am Ortgang bis max. 30 cm möglich.

4.2 Dachformen im Mischgebiet

a) Die Dachformen der Wohngebäude im Mischgebiet sind derer aus dem Allgemeinen Wohngebiet der Gebäudetypen EG+1OG und EG+DG mit maximaler Firsthöhe 9,50 m zu übernehmen.

b) Gebäude für gewerbliche Nutzung sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 3 ° bis 20 ° zulässig und Flachdächer, wenn ausschließlich eine extensive Dachbegrünung auf der Dachfläche erfolgt (technische Aufbauten, Mauerkronen usw. sind hiervon ausgenommen).

4.3 Terrassenüberdachung

Wintergärten und Terassenüberdeckungen sind mit einer Dachneigung von 0-5° und einer gläsernen Dacheindeckung zulässig.

4.4 Dachdeckung

4.4.1 Dachdeckung für Wohngebäude

Die Dachdeckung hat mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder –steinen zu erfolgen. Beschichtete Metalldacheindeckungen in den genannten Farben sind als Beplankung der Seitenflächen bzw. Giebelflächen bei Dachgauben zulässig.

Andersfarbige oder glänzende Dachdeckungen sind nicht zulässig, mit folgenden Ausnahmen: Warmwasser- und Photovoltaik-Kollektoren sind zulässig, es sollten möglichst blendfreie Module verwendet werden.

4.4.2 Dachdeckung für gewerbliche Nutzung

Die Dachdeckung hat mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder –steinen zu erfolgen außerdem sind Beschichtete Metalldacheindeckungen als Dachdeckung zulässig.

Andersfarbige oder glänzende Dachdeckungen sind nicht zulässig, mit folgenden Ausnahmen: Warmwasser- und Photovoltaik-Kollektoren sind zulässig, es sollten möglichst blendfreie Module verwendet werden.

4.5 Dachaufbauten

4.5.1 Dachgauben sind als Giebelgauben, Spitzgauben oder Schleppglauben möglich. Dachgauben sind zulässig bei Einzelhäusern in den mittleren zwei Vierteln der Dachfläche

4.5.2 Zwerchgiebel sind in den mittleren zwei Vierteln der Gebäudeseite möglich.

4.6 Gebäudeausrichtung

Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude sind gemäß Planeintrag festgesetzt. Die Hauptfirstrichtung muss zu einer Grundstücksgrenze parallel liegen.

4.7 Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

4.7.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen ist zwingend festgesetzt. Photovoltaikanlagen sind mit einer Mindestleistung von 5 kWp auf der Dachfläche zu Installieren. Alternativ sind Kombinationen aus beiden Systemen (PVT) oder ausschließlich Solarthermieanlagen mit vergleichbarer Leistung gestattet.

4.7.2 Mischgebiet

Die Mindestleistung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist auf 30 kWp festgesetzt.

4.7.3 Aufstellungen sind nur auf Flachdächer bis zu 50 cm von Oberkante Fertigdecke zulässig.

5. Garagen und Nebenanlagen

5.1 Wandhöhen

Eine Bebauung an der Grundstücksgrenze ist möglich, wenn die Wandhöhe im Mittel nicht mehr als 3,00 m betragen.

Grundsätzlich sind Garagen nach Art. 6, Abs. 7 Nr. 1 BayBO zugelassen.

5.2 Dachform und -neigung

Die Dachform der Garagen ist an die Dachform des Hauptgebäudes anzupassen, alternativ sind Flachdächer mit ausschließlich extensiver Dachbegrünung zugelassen.

5.3 Garagen, Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind nach Art. 6 der BayBO zu bewerten.

5.4 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf Privatgrund nachzuweisen, diese müssen direkt anfahrbar sein. Ein Mindestabstand von 5,50 m zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist einzuhalten.

5.5 Oberflächenwasser

Die Errichtung von unterirdischen Zisternen mit einem Nutzvolumen von mind. 6,00 m³ auf Privatgrund zum Sammeln von Niederschlagswasser wird festgesetzt.

Bei Mischgebietsflächen ist auf die Erstellung des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 hinzuweisen.

Das Niederschlagswassers aus der Zisterne steht den Grundstücksnutzern für die Gartenbewässerung zur Verfügung. Es ist ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen ist.

Es wird empfohlen, die Öffnungen der Gebäude (z. B. Türen, Kellerlichtschächte, u. ä.), Garagenabfahrten oder ähnliche bauliche Anlagen so zu positionieren, dass wild

abfließendes Wasser aufgrund lokal auftretender Starkregenereignisse z. B. durch entsprechende Höhenlage der Baukörper oder durch Geländemodellierung abfließen kann ohne Schaden zu errichten. Dieses Oberflächenwasser darf dabei jedoch nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Damit Rückwirkungen auf das Trinkwasser der öffentlichen und häuslichen Trinkwasserversorgung ausgeschlossen werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gem. § 17 Abs. 6 TrinkwV keinerlei feste Verbindung zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein darf. Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft entsprechend zu kennzeichnen. Entnahmestellen von Wasser, welches nicht für den menschlichen Gebrauch bestimmt ist, sind bei der Errichtung ebenfalls als solche zu kennzeichnen. Diese Anlagen sind gem. § 13 Abs. 4 TrinkwV seitens des Betreibers bei der zuständigen Behörde (i. d. R. Gesundheitsamt) anzuzeigen.

6. Gestaltung

6.1 Aufschüttungen/Abgrabungen

Das natürliche Geländerelief ist zu erhalten, dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufes beizulegen.

Zulässig sind bepflanzte Terrassierungen, Böschungen, Betonmauern, Stein- oder Trockenmauern mit Vorpflanzungen bis max. 1,50 m Höhe - gerade zur Überbrückung der freiliegenden Kellergeschosse – wenn diese sich in den natürlichen Geländeverlauf einfügen, ausgenommen unmittelbar vor den Grundstücksgrenzen.

Die Fugen bei Bruchsteinmauerwerk dürfen durch keine besondere Farbgebung hervorgehoben werden.

Steile Abböschungen sowie unnatürliche Geländeveränderung durch Abgrabungen und/oder Aufschüttung sind nicht zulässig.

6.2 Erschließungsanlagen

Beläge: Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Brauchwassernutzung mit Überlaufversickerung wird empfohlen.

6.3 Schutzzonen

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von 2,5 m beiderseits von Erdkabeln und Entwässerungskanälen einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird verwiesen.

6.4 Sichtdreiecke

Anpflanzungen aller Art dürfen in den Sichtdreiecken der Anfahrtssicht eine Höhe von 0,80 m zu keiner Zeit überschreiten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

7. Einfriedungen/ Einzäunungen

Die max. Höhe der Einzäunungen ist bis 1,20m ab OKG zugelassen. Dabei ist ein Zaunsockel bis max. 5cm zulässig. Über dem Zaunsockel sind 10cm frei zu halten, damit die Durchlässigkeit für Kleintiere gegeben ist.

8. Allgemeine verbindliche Festsetzungen

Im Übrigen gilt die Bayerische Bauordnung.

9. Grünordnung

Siehe Grünordnung mit Eingriffsermittlung und Umweltbericht, Stand: Amberg, 10.08.2023, W. Röth Landschaftsarchitekten

Aufgestellt: Amberg, 27.07.2022 & 16.11.2022
Stand: Amberg, 10.08.2023

Umwelt + Tiefbau Ingenieure Amberg GmbH
Erzherzog-Karl-Str. 6
92224 Amberg