Bebauungsplan Amberg 113 "Gewerbegebiet Ost II"

In der Fassung vom 17.01.2018 / Maßstab: 1:1000

0 10 20 50 m

Kartengrundlagen:
Digitale Flurkarte vom April 2012
Höhenschichtlinien durch Auswertung des digitalen Geländemodells vom April 2000

A Festsetzungen

1. Grenzen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 GE1 GE2 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind unzulässig.

Auf den Baugrundstücken FlNrn. 487/25, 487/39, 487/10, 455/3, 456/7, 478/9, 480/7 (Teilfläche) und 480/8 (Teilfläche) sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Auf dem Grundstück FlNr. 457/1 sind südwestlich der Nutzungsgrenze Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, nordöstlich Vergnügungsstätten nur als Betriebe mit Erlebnisgastronomie. Ansonsten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Auf den Grundstücken FlNrn. 476/3, 476/8, 487/25 und auf dem Grundstück FlNr. 457/1 nordöstlich der Nutzungsgrenze sind Bordelle oder bordellartige Nutzungen nicht zulässig.

Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Gärmersdorf

Für die Festsetzung von Einzelhandelssortimenten ist die Sortimentsliste unter Nr. 2.10 anzuwenden.

Einzelhandelsnutzungen:
Im GE1 sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, jedoch auf maximal 10 % der Verkaufsfläche dürfen branchentypische innenstadtrelevante Randsortimente sein.

Im GE2 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Für Handwerksbetriebe ist im GE1 und GE2 der Verkauf von branchentypischen innenstadtrelevanten Sortimenten auf eine Verkaufsfläche von max. 150 m² zulässig.

2.2 A Zusätzlich zur der bei 2.1 festgesetzten Nutzung ist für das Baugrundstück FlNr. 458 eine Einzelhandelsnutzung mit den Sortimenten Getränke zulässig.

2.3 B Zusätzlich zu der bei 2.1 festgesetzten Nutzung sind für das Baugrundstück FlNr. 469 Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig. Die Einzelhandelsbetriebe dürfen eine Verkaufsfläche von jeweils 300 m² nicht unterschreiten.

2.4 SO1 Sondergebiet Einkaufszentrum "Franzosenäcker" gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO;

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb im Sondergebiet zugeordnet sind, sind ausgeschlossen.

Zweckbestimmung:
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit Lebensmittel und Nichtlebensmittel und diesem lagemäßig zugeordneter Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, weiterer groß- und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte) und eines Gemeinschaftsparkplatzes.

2.5 C Art der baulichen Nutzung:
Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit maximal 6.881 m² Verkaufsfläche und dem Hauptsortiment Lebensmittel und diversen Nichtlebensmittelsortimenten. Maximal 75 % der Verkaufsfläche dürfen Lebensmittel einschließlich Getränke sein, maximal 45 % der Verkaufsfläche dürfen Nichtlebensmittel sein.
Zulässig sind darüber hinaus klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Eingangs- und Wegebereiche mit gemeinsamer Nutzung. Unzulässig sind, neben dem erstgenannten Einzelhandelsbetrieb, weitere Einzelhandels- betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, wobei Hand- werksbetriebe der Lebensmittelbranche wie Bäcker, Metzger und Gastronomie- betriebe zulässig sind.
Auf der zulässigen Gebäudeerweiterung im Nordosten (Abgrenzung durch Nutzungsgrenze) ist keine Verkaufsfläche zulässig.

Hinweis:
Die zulässige Verkaufsfläche von 6.881 m² entspricht der genehmigten Nutzung des SB-Marktes. Die groß- und kleinflächigen Betriebe und die Dienstleister sind als Shop-Zone dem SB-Markt vorgelagert.

2.6 D E Art der baulichen Nutzung:
Zulässig sind klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel.

2.7 Sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen:
Für die Nutzungseinheiten C -und zwar nur für die klein- und großflächigen Einzelhandelsbetriebe in der Shop-Zone- und für die Nutzungseinten D und E gelten nachfolgende sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen:
Hinweis: Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen in Anlehnung an das Landesentwicklungsprogramm.

Sortiment	Einheit C (Shopzone)	Einheit D	Einheit E
Innenstadtbedarf			
Spielwaren	206 m²	242 m²	472 m²
Baby- Kinderartikel	336 m²	396 m²	768 m²
Sportartikel, Camping, Jagdzubehör	368 m²	432 m²	840 m²
Bekleidung	4.274 m²	5.018 m²	9.768 mm²
Haus- und Heimtextilien	517 m²	608 m²	1.183 m²
Schuhe	523 m²	612 m²	1.195 m²
Elektromarkt	1.125 m²	1.322 m²	2.573 m²
- weiße Ware	307 m²	361 m²	702 m²
- braune Ware / Unterhaltungselektronik	542 m²	638 m²	1.240 m²
- Fotohandel	130 m²	153 m²	297 m²
- Bürotechnik	53 m²	63 m²	124 m²
Drogeriemärkte, Parfümerien	909 m²	1.070 m²	2.081 m²
Orthopädische und medizinische Produkte	45 m²	53 m²	102 m²
Brillen und Zubehör	105 m²	124 m²	241 m²
Haushaltswaren, Geschenkartikel	280 m²	329 m²	641 m²
Lederwaren	74 m²	87 m²	169 m²
Papier- und Schreibwaren	338 m²	379 m²	773 m²
Uhren, Schmuck	56 m²	66 m²	128 m²
Arzneimittel, Apotheken	264 m²	311 m²	605 m²
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	258 m²	303 m²	589 m²
Sonstiger Bedarf (nicht innenstadtrelevant)			
Zooartikel, Tiere, Tiernahrung	386 m²	453 m²	881 m²
Küchenmöbel	1507 m²	1770 m²	3443 m²
Teppiche, Bodenbeläge, Brennstoffe	390 m²	458 m²	892 m²
KFZ-Teile und Zubehör	473 m²	555 m²	1.082 m²
Möbel (einschließlich Leuchten)			
- nicht zentrenrelevantes Sortiment	3.766 m²	4.422 m²	8.612 m²
- zentrenrelevantes Randsortiment	515 m²	606 m²	1.179 m²
Baumarkt			
- nicht zentrenrelevantes Sortiment	2.520 m²	2.959 m²	5.761 m²
- zentrenrelevantes Randsortiment	430 m²	506 m²	984 m²
Gartenmarkt			
- nicht zentrenrelevantes Sortiment	921 m²	1.082 m²	2.107 m²
- zentrenrelevantes Randsortiment	502 m²	590 m²	1.148 m²

Für die Festsetzung der nicht zentrenrelevanten Sortimente und der zentrenrelevanten Randsortimente ist die Sortimentsliste unter Nr. 2.10 anzuwenden.

Hinweis:
Auf die bestehenden, bestandskräftigen Baugenehmigungen im SO1 wird hingewiesen. Eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung liegt dabei nur vor, wenn durch eine Ergänzung oder Änderung des Sortiments die Variationsbreite der Baugenehmigung verlassen wird. Im Rahmen dieser Variationsbreite sind Änderungen des Nutzungsspektrums von der Baugenehmigung gedeckt und im Bestand geschützt.

2.8 SO2 Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO;

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb im Sondergebiet zugeordnet sind, sind ausgeschlossen.
Für die Festsetzung von Einzelhandelssortimenten ist die Sortimentsliste unter Nr. 2.10 anzuwenden.

Zweckbestimmung:
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes.

Art der baulichen Nutzung:
Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
Zusätzlich ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig, wobei Nahrungs- und Genuss- mittel nur Nebensortimente sein dürfen. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind ohne Beschränkung der Verkaufsfläche zulässig.

2.9 SO3 Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO;

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb im Sondergebiet zugeordnet sind, sind ausgeschlossen.
Für die Festsetzung von Einzelhandelssortimenten ist die Sortimentsliste unter Nr. 2.10 anzuwenden.

Zweckbestimmung:
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Art der baulichen Nutzung:
Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Auf maximal 10 % der Verkaufsfläche dürfen branchentypische innenstadtrelevante Randsortimente sein.

2.10 **Sortimentsliste der Stadt Amberg** (siehe Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung)

1) 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 Angelbedarf

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

2) NICHT-ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung, -pflegemittel
- Elektrogroßgeräte für den Hausbedarf (weiße Ware)
- Leuchten
- Sportgroßgeräte (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

GRZ 2.11 Zulässig auf allen Baugrundstücken ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8.

BMZ 2.12 Zulässig auf allen Baugrundstücken ist eine Baumassenzahl (BMZ) von maximal 6,0.

2.13 Gebäudehöhen:
Die maximale Traufhöhe / Attikahöhe beträgt 11,00 m über dem vorhandenen Gelände. Bezugspunkt ist dabei die Geländehöhe in der geometrischen Mitte des jeweiligen Gebäudegrundrisses (Dachaufbauten, Kamine u. ä. siehe Festsetzung Nr. 5.3)
Entlang der Grenze nordöstlich der Dauerkleingartenanlage dürfen Gebäude bis zu einem Grenzabstand von 6 m entsprechend der Nutzungsgrenze nur eine maximale Traufhöhe / Attikahöhe von 6 m haben. Bezugspunkt ist das vorhandene Gelände.

2.14 Im SO 1, SO 2, SO 3 und auf den Baugrundstücken FlNrn. 458, 469 ist eine Einzelhandelsnutzung nur im Erdgeschoss zulässig.

2.15 Lärmkontingentierung
In den Gewerbe- und Sondergebietsflächen sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten, die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{WA}" in dB(A) je m² für die Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr (L_W"Tag) und von 22 Uhr bis 6 Uhr (L_W"Nacht) nicht überschreiten. Die Flächen sind auf dem Nebenplan "Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel in dB(A)/m²" eingetragen.

Name	Im März 2014	Lw" Tag	Lw" Nacht
GE 1 A (TF Aldi/dm)	Bestand	60 dB(A)	50 dB(A)
GE/2 (TF xx)	Bestand	60 dB(A)	50 dB(A)
GE/E (TF Autec)	Bestand	60 dB(A)	50 dB(A)
GE/E-B (TF Gradl)	Bestand	55 dB(A)	45 dB(A)
GE/E-B (TF Scharf)	Bestand	55 dB(A)	45 dB(A)
GE/E-B (TF Vögele)	Bestand	55 dB(A)	45 dB(A)
SO C1 (TF Kaufland)	Bestand	60 dB(A)	50 dB(A)
SO C2 (TF ProMarkt)	Bestand	60 dB(A)	55 dB(A)
SO Stp-D Parkplatz (TF Rest)	Bestand	60 dB(A)	0 dB(A)
SO Stp-D (TF Peter)	Bestand	60 dB(A)	0 dB(A)
SO Stp-D (TF Tankstelle)	Bestand	60 dB(A)	0 dB(A)
TF 1	Planung	56 dB(A)	41 dB(A)
TF 2	Planung	53 dB(A)	38 dB(A)
TF 3a	Planung	55 dB(A)	45 dB(A)
TF 3b	Planung	56 dB(A)	46 dB(A)
TF 4	Planung	56 dB(A)	46 dB(A)
TF 5	Planung	57 dB(A)	42 dB(A)
TF 6	Planung	56 dB(A)	41 dB(A)
TF 7a	Planung	62 dB(A)	52 dB(A)
TF 7b	Planung	54 dB(A)	44 dB(A)
TF 8	Planung	60 dB(A)	50 dB(A)
TF 9	Planung	58 dB(A)	48 dB(A)
TF 10	Planung	61 dB(A)	56 dB(A)
TF 11	Planung	61 dB(A)	51 dB(A)

Die sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenen Immissionsrichtwertanteile an den einzelnen Immissionsorten sind unter Anwendung der VDI-Richtlinie 2714 "Schallschutz durch Abschirmung im Freien" vom März 1997 mit einer Emissionshöhe von 2 Meter über Gelände zu ermitteln. Der aktive Schallschutz ist bei den Berechnungen zu berücksichtigen. Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm:1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung gerechnete Beurteilungspegel L_r die vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweiligen Immissionsrichtwertanteil nicht überschreiten.
Auf den Ausschluss von Wohnnutzung in den Festsetzungen Nrn. 2.1, 2.4, 2.8 und 2.9 wird hingewiesen.

Hinweise zur Lärmkontingentierung:
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen. Auch im Freistellungsverfahren ist die schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. Immissionsrichtwertanteile erforderlich.
- Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.
- Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten VDI-Richtlinie 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. Alternativ sind die Normblätter und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie sind bei dem Deutschen Patentamt archivmässig gesichert niedergelegt.

3. Baugrenzen

3.1 Baugrenze

4. Abstandsflächen

4.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung. In den Sondergebieten sind die Abstandsflächen von Gewerbegebieten einzuhalten.

5. Baugestaltung, Werbeanlagen

5.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

5.2 Richtung der Außenwände von Hauptgebäuden: Die Festsetzung bezieht sich nur auf die straßenseitige Außenwand. Bei zwei festgesetzten Richtungen ist wahlweise eine Richtung einzuhalten oder die Außenwand darf beide Richtungen bei abknickenden Außenwänden aufweisen. Eine Abweichung von der festgesetzten Außenwandrichtung von bis zu 10 ° ist zulässig.

5.3 Dachaufbauten dürfen 4 m in der Höhe ab Oberkante Dachhaut nicht überschreiten, einen Abstand von 3 m zur Gebäudeaußenkante einhalten und sind auf eine Flächenausdehnung von maximal 20 % der Gebäudegrundfläche beschränkt. Bei der Flächenausdehnung sind Innenbeleuchtungselemente nicht mit einzurechnen. Für Schornsteine und Anlagen, die entsprechend immissionsschutzrechtlicher Vorgaben errichtet werden müssen oder produktionstechnisch erforderlich sind, gelten keine Höhenbegrenzungen.

5.4 Werbeanlagen an der Leopoldstraße :
- Im SO2 sind Werbeanlagen an der Südwest-, Nordwest- und Nordostfassade mit einer Gesamtfläche je Fassade bis 5,5 m² für jeden Betrieb zulässig.
- Im SO3 sind an der Nordwestfassade Werbeanlagen mit einer Gesamtfläche bis 72 m², an der Südwest- und Nordostfassade sind jeweils Werbeanlagen mit einer Gesamtfläche bis 18 m² zulässig.
- Im SO2 ist an der Leopoldstraße bis 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Werbepylon zulässig.

Werbeanlagen an der Straße "Am Bergsteig"
(bis 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche):
- Für das SO1 und SO2 ist jeweils eine Fahnengruppe mit drei bis vier Fahnenmasten oder alternativ ein Werbepylon zulässig.
- Für das GE1 sind je Betrieb eine Fahnengruppe mit drei Fahnenmasten oder alternativ ein Werbepylon zulässig.
- Auf dem Grundstück Auf den Hochäckern 1 ist die Fahnengruppe oder alternativ der Werbepylon erst zulässig, wenn die Baugrenze zur Straße Am Bergsteig nicht überschritten wird.

Werbeanlagen an der Straße "An den Franzosenäckern"
(ohne Stichstraße, bis 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche):
- Für das SO1 Nutzungseinheiten C und D sind jeweils eine Fahnengruppe mit drei bis vier Fahnenmasten oder alternativ ein Werbepylon zulässig. Für die SO1 - Nutzungseinheit E ist eine Fahnengruppe mit jeweils einer Fahne je Betrieb und ein Werbepylon zulässig.
- Für das GE1 sind je Betrieb eine Fahnengruppe mit drei Fahnenmasten oder alternativ ein Werbepylon zulässig.

Werbeanlagen an der Straße "Am Bergsteig"
(bis 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche):
- Für das SO1 und SO2 ist jeweils eine Fahnengruppe mit drei bis vier Fahnenmasten oder alternativ ein Werbepylon zulässig.
- Für das GE1 sind je Betrieb eine Fahnengruppe mit drei Fahnenmasten oder alternativ ein Werbepylon zulässig.
- Auf dem Grundstück Auf den Hochäckern 1 ist die Fahnengruppe oder alternativ der Werbepylon erst zulässig, wenn die Baugrenze zur Straße Am Bergsteig nicht überschritten wird.

Werbeanlagen an der Straße "An den Franzosenäckern"
(ohne Stichstraße, bis 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche):
- Für das SO1 Nutzungseinheiten C und D sind jeweils eine Fahnengruppe mit drei bis vier Fahnenmasten oder alternativ ein Werbepylon zulässig. Für die SO1 - Nutzungseinheit E ist eine Fahnengruppe mit jeweils einer Fahne je Betrieb und ein Werbepylon zulässig.
- Für das GE1 sind je Betrieb eine Fahnengruppe mit drei Fahnenmasten oder alternativ ein Werbepylon zulässig.

Allgemeine Festsetzungen zu Werbeanlagen:
- Nur im SO1 dürfen die Werbeanlagen an den Fassaden mit den Haupteingängen die Traufe überschreiten. Für die Nutzungseinheit C und für die Nutzungseinheit D bei Nutzung großflächiger Elektroeinzelhandel um 3 m, ansonsten um 1,5 m. An allen anderen Fassaden dürfen die Werbeanlagen die Traufe/Attika nicht überschreiten.
- Die o. g. Werbepylone an den Straßen Am Bergsteig und An den Franzosenäckern (ohne Stichstraße) und auf dem Grundstück An den Franzosenäckern 6 dürfen eine Höhe von 7 m über vorhandenes Gelände nicht überschreiten. Der Werbepylon für das SO1 - Nutzungseinheit E an der Straße An den Franzosenäckern darf eine Höhe von 13 m über vorhandenes Gelände nicht überschreiten. Alle anderen Werbepylone, Hinweisschilder und Stehlen dürfen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten.
- Der Abstand der Fahnenmasten innerhalb der Gruppe darf einen Abstand von 3,5 m nicht überschreiten. Der Abstand einer Fahnengruppe zur nächsten muss mindestens 15 m betragen. Die maximale Fahnenmasthöhe beträgt 9 m über vorhandenes Gelände.
- Fahnenmasten sind nur im SO1, SO2; SO3 und GE1 zulässig.
- An der B 85 sind im SO1 bis 30 m von der öffentlichen Verkehrsfläche Fahnenmasten nicht zulässig
- Die Fahnenmasten, Pylone und andere freistehende Werbeanlagen müssen zum öffentlichen Verkehrsraum einen Abstand von 0,5 m einhalten. Auf die Anforderungen zur Verkehrssicherheit nach Art. 14 der BayBO (z. B. Einhaltung von Sichtdreiecken) wird hingewiesen.
- Entlang der Leopoldstraße sind Werbeanlagen, welche sich nicht am Ort der Leistung befinden (Fremdwerbeanlagen), unzulässig.
- Elektronische Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenverkehrsflächen
F 6.2 Fahrbahn
G 6.3 Gehweg
G/R 6.4 Geh- und Radweg
F/W 6.5 Feld- und Waldweg
6.6 Bushaltestelle ÖPNV
6.7 Straßenbegleitgrün
6.8 Straßenbegrenzungslinie
6.9 Einfahrtsbereich
6.10 Ausfahrtsbereich
6.11 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Ein- und Ausfahrt über private Grünstreifen siehe Nr. 9.1)

7. Stellplätze

GSt 7.1 Umgrenzung von Flächen für private Gemeinschaftsstellplätze einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrtenfahrten. Die Ausfahrt darf entsprechend den festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichen (Nr. 6.9 und 6.10) aufgeweitet werden.

7.2 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt nicht für das SO 1.

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

8.1 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung
8.2 Elektrizität (Trafostation)
8.3 Abfall (Wertstoffcontainer)
RRB 8.4 Abwasser (Regenrückhaltebecken)
8.5 Stromleitung mit Schutzbereich, oberirdisch (110-kV-Freileitung)

8.6 Innerhalb des Schutzbereiches der oberirdischen Stromleitungen sind Gebäude und bauliche Anlagen mit Höhenentwicklung nur eingeschränkt zulässig. Es dürfen nur Sträucher mit einer Wuchshöhe von 3 m verwendet werden. Im Mastnahbereich (10 m vom Mastmittelpunkt) ist eine Bebauung grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Zufahrt zum Mast mit LKW ist zu gewährleisten. Geländeauffüllungen sind unzulässig. Alle Bauvorhaben sind zur endgültigen Stellungnahme der e.on netz vorzulegen. Anpflanzungen sind mit e.on netz abzustimmen.

8.7 Ferngasleitung mit Schutzbereich 10 m, unterirdisch

8.8 Innerhalb des Schutzbereiches der Ferngasleitung sind Gebäude aller Art, sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen unzulässig. Des Weiteren sind die Einleitung aggressiver Abwässer und sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können, verboten. Bäume und tief wurzende Sträucher dürfen im lichten Abstand von 2,5 m links und rechts der Ferngasleitung nicht gepflanzt werden.
Hinweis: Bäume und tief wurzende Sträucher mit einem größeren Abstand als 2,5 m links und rechts der Ferngasleitung dürfen nur nach Absprache mit dem zuständigen Betrieb der Open Grid Europe GmbH gepflanzt werden. Der Trassenverlauf der Ferngasleitung muss sichtfrei und begehbar bleiben. Weitere Maßnahmen, welche Auswirkungen auf die Leitung haben, bedürfen der Zustimmung des Betreibers bzw. sind mit ihm abzustimmen.

9. Grünordnung, Natur und Landschaft

9.1 Private Grünflächen zur Eingrünung und Trennung der Baugrundstücke. Ein- und Ausfahrten über die privaten Grünflächen sind nicht zulässig.

9.2 Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB:
Den Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken wird eine Ausgleichsfläche von insgesamt 11.207 m² auf dem Flurstück FlNr. 237/5 (Teilfläche mit 5.983 m²) der Gemarkung Gailoh und auf dem Flurstück FlNr. 2813 (Teilfläche mit 5.224 m²) der Gemarkung Amberg zugeordnet.
Für das jeweilige Baugrundstück der Gemarkung Gärmersdorf ist folgende Ausgleichsfläche erforderlich:

FlNr. 450 = 3.448 m²	FlNr. 478/12 = 74 m²
FlNr. 450/3 = 2.688 m²	FlNr. 482/10 = 12 m²
FlNr. 455/3 = 976 m²	Teilfläche
FlNr. 455/7 = 264 m²	FlNr. 480/8 = 307 m²
FlNr. 456/7 = 2 m²	Teilfläche
FlNr. 478/9 = 483 m²	FlNr. 480/10 = 110 m²
	FlNr. 487/19 = 2.843 m²

Entwicklungsziel der Ausgleichsflächen: Magerwiesen
Die graphische Darstellung der Sammelausgleichsflächen mit Flächenabgrenzung und Beschreibung der Einzelmaßnahmen ist im Umweltbericht aufgeführt.

9.3 zu pflanzende Laubbäume, Baumart: Winterlinde (Tilia cordata), und entlang der Leopoldstraße Spitzahorn (Acer plantanoides); Als Pflanzqualität werden Alleebäume (AL) mit einem STU von 18/20 vorgeschrieben. Entlang der Leopoldstraße darf der Stammfuß nicht höher als 70 cm über der Gehwegkante liegen.
Hinweis: Zur Herstellung eines nachhaltigen, pflanzengerechten Baumstandorts sollte die Pflanzung nach den "Empfehlungen für Baum- pflanzungen, Teil 2" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in der Pflanzengrubenbauweise 2 erfolgen.

9.4 zu pflanzende Sträucher
Entlang der Nordgrenze der Dauerkleingartenanlage ist auf dem festgesetzten Grünstreifen eine zweireihige, freiwachsende Laubgehölzhecke mit mindestens 60 % heimischen Wildgehölzarten zu pflanzen.

9.5 zu erhaltende Bäume

9.6 zu erhaltende Sträucher

9.7 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Sträuchern: Ein auf den Stock setzen der Hecke (Abschneiden aller Gehölze) ist unzulässig. Das Verbot gilt nicht im Schutzbereich der Stromleitung. Eine Einzelastentnahme zur Gehölzpflege ist zulässig (Hinweis: Eingriffe in Gehölzstrukturen durch Pflegemaßnahmen sind nach Art. 16 Bayerisches Naturschutzgesetz zwischen März und September verboten).

9.8 Bodenschutz, Wasserhaushalt:
- Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen dürfen kupfer-, zink- und bleigedeckte Dächer nur in beschichteter Ausführung verwendet werden.
- Gewerblich, intensiv genutzte Flächen mit einem erheblichen Fahrbetrieb und/oder Umschlag mit wassergefährdenden Stoffen sind dicht zu gestalten. Das anfallende Oberflächenwasser ist in das Kanalnetz abzuleiten.

9.9 Auf den Sondergebiets- und Gewerbeflächen sind je 16 KFZ-Stellplätzen ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen. Als Pflanzqualität werden Alleebäume (AL) mit einem STU von 18/20 vorgeschrieben. Auf die Empfehlung zur Baumpflanzung bei Nr. 9.3 wird hingewiesen.

10. Flächen mit Nutzungsrechten, Immissionsschutz, Schutzflächen

10.1 Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Amberg (Schmutz- und Regenwasserkanal) und zugunsten der Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH (Strom- und Wasserleitung Kleingärten) zu belastende Flächen

10.2 Umgrenzung der Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall bzw. Lärmschutzwall/Lärmschutzwand-Kombination)

10.3 Lärmschutzwand, errichtet auf einem Lärmschutzwall

10.4 Festgesetzte Höhen des Lärmschutzwalles bzw. der Lärmschutzwall/Lärmschutzwand-Kombination auf NN-Höhen bezogen (Oberkanten). Die festgesetzten Höhenpunkte beziehen sich auf den Grenzverlauf bzw auf die OK der Wand. Die Oberkanten zwischen den festgesetzten Höhenpunkten sind durch Interpolation festzulegen.

10.5 Anbauverbotszone für Bundesfernstraße (von Hochbauten jeder Art und Werbeanlagen freizuhalten)

B Hinweise und Empfehlungen

1. Auf die entsprechend der Bauvorlagenverordnung ggf. erforderliche Vorlage von Freiflächengestaltungsplänen einschließlich Angaben zu Feuerwehrflächen wird hingewiesen.
2. Grundstücksgrenze
3. 2024/184 Flurstücksnummer
4. bestehende Gebäude
5. Bestand Shopzone Angabe der bestehenden Nutzung
6. 383 Höhenlinien (Bezugsjahr 2000)
7. Verkehrsflächen geplant
8. Auf mögliche Bombenblindgänger im Baugebiet aus Kriegszeiten wird vorsorglich hingewiesen. Dies ist bei Erdarbeiten jeglicher Art zu berücksichtigen. Eine Rücksprache mit der Bodenschutzbehörde der Stadt Amberg vor Beginn der Maßnahme wird empfohlen.
Nachdem die Planungsfläche bereits langjährig genutzt wird, kann in Abhängigkeit der Nutzung für Teilbereiche nicht gänzliche ausgeschlossen werden, dass vereinzelt Bodenverunreinigungen entstanden sein können. Bei Neubaumaßnahmen bzw. Umbaumaßnahmen mit Eingriffe in den Untergrund ist bei festgesetzten Untergrundverunreinigungen die Bodenschutzbehörde der Stadt Amberg und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren.
9. Verzögerung des Regenwasserabflusses, Versickerung:
Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses werden gestalterische Maßnahmen, wie z.B. raue Beläge oder Mulden im Gelände und Dachbegrünungen empfohlen. Nicht verunreinigtes Regenwasser kann zur Rückhaltung und zur Grundwasserneubildung breitflächig über bewachsenen Oberboden versickert werden.
10. Der sparsame Umgang mit Wasser sowie die Verwendung von wassersparenden Armaturen wird empfohlen. Bei Betrieben mit hohem Wasserverbrauch ist die Verwendung von wassersparenden Verfahren (z. B. Kreislaufführung, Mehrfachverwendung usw.) anzustreben.
11. Fassadenbegrünung:
Fassadenberünungen mit Kletterpflanzen werden im Sinne einer Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Baugebietes begrüßt.
12. Bei der Einleitung betrieblicher Abwässer in die öffentliche Abwasseranlage ist zunächst die Entwässerungssatzung zu beachten. Daneben kann auch nach § 58 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein, soweit an das Abwasser in der Abwasserverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder vor seiner Vermischung festgelegt sind.
13. Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können von den Leiterseilen und den Masttraversen der 110-kV-Freileitung Eisbrocken und Schneematschklumpen abfallen und unter den Leiterseilen ist u. U. mit Vogelkot zu rechnen. Insbesondere bei Regen, Nebel und Raureif können an der Freileitung Geräusche entstehen. Bezüglich des Gebäudeabstandes wird auf die Einhaltung der TA Lärm hingewiesen.

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d.Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F.d.Bek. v. 14.08.2007 (GVBl. 2007, S.588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S 174)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F.d.Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl S. 366)

AMBERG

Bebauungsplan Amberg 113 "Gewerbegebiet Ost II"

DUPLIKAT

Verfahrensvermerk

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.08.2017 mit Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2017 bis 05.10.2017 beteiligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.03.2018 bis 09.04.2018, in der Fassung vom 17.01.2018 erneut beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.08.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.09.2017 bis 11.10.2017 öffentlich ausgelegt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.03.2018 bis 11.04.2018, in der Fassung vom 17.01.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Amberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 14.05.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.01.2018 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Amberg, den 13.03.2019
Michael Cerny, Oberbürgermeister
(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 15.03.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß §214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 01.02.2019 in Kraft getreten.

Amberg, den 22/03/2019
Markus Kühne, Baureferent
(Siegel)

Referat für Stadtentwicklung und Bauen - Stadtplanungsamt
Fassung: 17.01.2018