

Gemeinde Ammerthal

Landkreis Amberg-Weilburg



BEBAUUNGSPLAN

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

Aufgestellt lt. Gemeinderatsbeschluss
vom 22.05.2024



Entwurf vom 15.10.2024

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

„Bei der Ziegelhütte“

Gemeinde Ammerthal, Landkreis Amberg-Weilburg

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 vollständig im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammerthal enthalten und wird aus dem aktuellen Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

Durch die Reduzierung der Flächen gegenüber der ersten Auslegung ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes mehr notwendig.

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

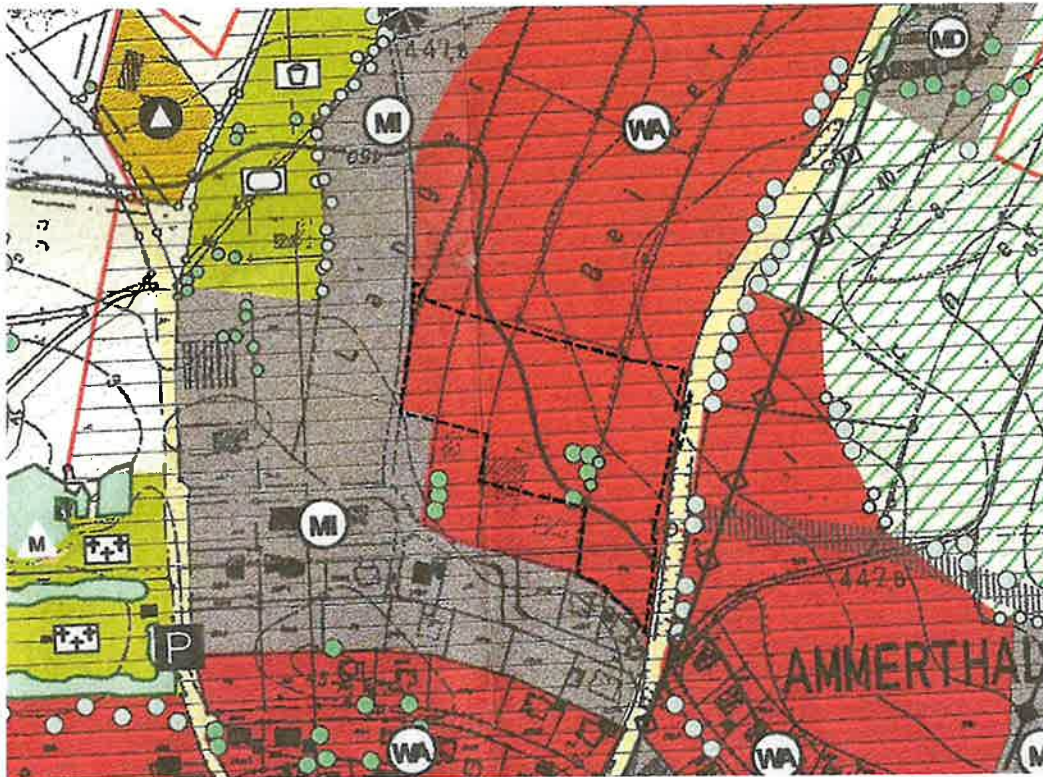


Abb. 1: Flächennutzungsplan und Geltungsbereich (Stand 2024)

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 Verringerungen der Haushaltsgrößen 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 Abgabebereitschaft signalisierten.

In der Gemeinde Ammerthal ist eine hervorragende Infrastruktur vorhanden (Kindergarten, Spielplatz in unmittelbarer Nähe, Busverbindung, Freizeitmöglichkeiten, zahl-

reiche 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 Ammerthal. Im Westen grenzt das Mischgebiet an der 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.

Im Norden ist auch die Erweiterungsfläche des Baugebietes (BA II) mit einer Hangwassermulde und Grünstreifen zur Trennung von den landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen, die durch die Verringerung des Planungsumfanges nicht mehr Teil dieses Verfahrens sind. Östlich des Baugebietes wird ein Regenrückhaltebecken errichtet, welches baulich mit dem Gewerbegebiet errichtet wird.

5. Geltungsbereich

Das Gebiet umfasst die Flurstücksnummern: 275/1T, 280/6, 280/8T, 283T, 284T, 285T

Gemarkung Ammerthal, Gemeinde Ammerthal, Landkreis Amberg-Weizsach

Es wird wie folgt umgrenzt:

Nördlich Fl. Nr.: 285T, 284T, 283T, 280/8T, 280T, 275/1T

Südlich Fl. Nr.: 272/6, 275/3, 275/2, 280/5, 280/7, 283T, 284/1

Östlich Fl. Nr.: 274

Westlich Fl. Nr.: 286

Der Geltungsbereich umfasst derzeit Grünland und landwirtschaftliche Flächen mit einer Größe von ca. 14468 m².



Abb. 2: Geltungsbereich im Liegenschaftskataster (Stand 2024)

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 Berücksichtigung 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 aufgrund zahlreicher gezielter Anfragen von Bauwilligen nachzukommen. Zuletzt standen der Gemeinde Ammerthal 2015 mit dem Baugebiet „Am Böllerschlag“ freie Bauplätze zur Verfügung.

Durch das Baugebiet werden 17 Bauparzellen mit einer Größe von 387 – 776 m² (davon sind auf drei Parzellen eine Errichtung von Doppelhäusern zugelassen) im Allgemeinen Wohngebiet geschaffen.

Straßen- und Geländehöhen richten sich an die topographischen Gegebenheiten des natürlichen Geländeverlaufs. Die Straßenhöhen werden so angelegt, dass ein Massenausgleich innerhalb der Erschließung erfolgen kann um Bodenüberschüsse zu begrenzen bzw. zu vermeiden

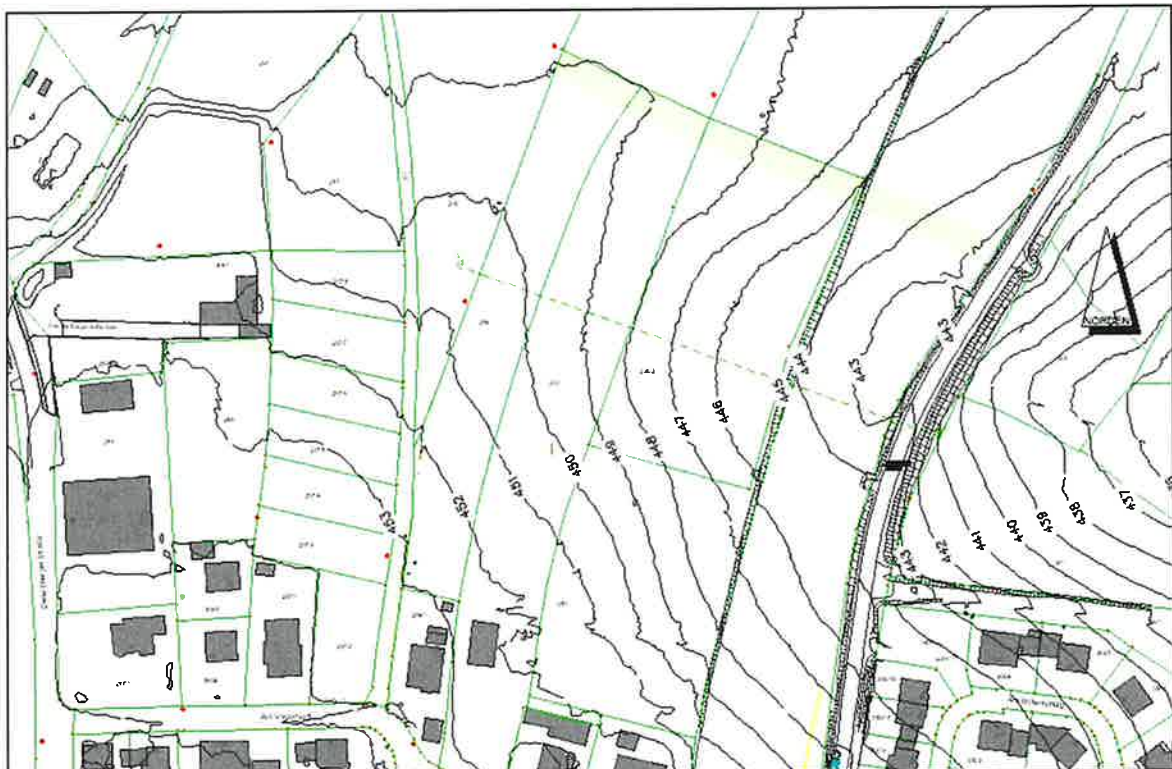


Abb. 3: Topographie des Baugebiets (Stand 2022)

7. Erschließung

7.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt an einer Stelle an der Fichtenhofer Straße. Im Südosten des Baugebiets wird an der Fichtenhofer Straße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und Gehwegbreite von 2,00 m angeschlossen. 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 eine Gehweganbindung am Wendehammer im Südosten des Baugebietes, die an den geplanten Geh- und Radweg entlang der Fichtenhofer Straße anbindet geplant. Der nötige Verkehrsraum für den geplanten Geh- und Radweg zwischen Ammerthal und Fichtenhof wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

7.3 Stellplätze

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

7.4 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 Tal senke auf dem Flurstück 411 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 anfallendes Hangwasser fließt wie bisher in den bestehenden Straßengraben entlang der Fichtenhofer Straße ab. Der bestehende Straßengraben entlang der Fichtenhofer Straße wird bei der Erschließungsstraße verrohrt.

Die entsprechenden Regelwerke und Vorschriften sind dabei zu beachten.

Das geplante Gebiet kann ordentlich an die gemeindliche Entwässerung angeschlossen werden.

7.5 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.

7.6 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.

7.7 Müllentsorgung

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

7.8 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 Allgemeiner Schallschutz

Es wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Die Orientierungswerte werden nicht überschritten. Es ist die Einhaltung eines bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R_{w,ges}$ von 30 dB(A) für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen erforderlich.

8.5 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 vollständig aus dem aktuellen Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1-3 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

3.2

Maximal zulässige Geschosßflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet GFZ 0,70

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

3.4 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.

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.

3.6 Schallschutz

Es ist die Einhaltung eines bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes

$R_{w,ges}$ von 30 dB(A) für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen festgesetzt.

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.

4.3 Terrassenüberdachung

Wintergärten und Terrassenüberdeckungen 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 Metaldacheindeckungen in den genannten Farben sind als Bepunktung 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.

4.5 Dachaufbauten

4.5.1 Dachgauben sind als Giebelgauben, Spitzgauben oder Schleppeglauben 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 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.

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 Geländere relief ist zu erhalten, dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Gelände verlaufes 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 Gelände verlauf einfügen, ausgenommen unmittelbar vor den Grundstücksgrenzen.

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

Steile Abböschungen sowie unnatürliche Gelände veränderung 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 Anfahrtsicht 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, 15.10.2024, W. Röth Landschaftsarchitekten

Aufgestellt: Amberg, 27.07.2022 & 16.11.2022

Stand: Amberg, 15.10.2024

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