



GEMEINDE

Amberg

Landkreis Unterallgäu

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbauches (BauGB)

Aufstellung des Bebauungsplanes **„Paul-Gedler-Straße/Raiffeisenstraße“**

Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat Amberg hat in der öffentlichen Sitzung am 05.12.2022 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Paul-Gedler-Straße/Raiffeisenstraße“ gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens erfolgt im sog. „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 BauGB. Des Weiteren hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 04.09.2023 zur Entwurfsfassung der Planunterlagen, bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 04.09.2023 sowohl den Billigungsbeschluss gefasst als auch die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beschlossen (gemäß §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 und 3 Abs. 2 sowie 4 Abs. 2 BauGB).

Lage und Geltungsbereich: Das Plangebiet (PG) wird im Osten über die Bartholomäus-Welser-Straße erschlossen, im Westen über den Kirchweg sowie im Süden über die Raiffeisenstraße. Die Paul-Gedler-Straße verbindet von Ost nach West.

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes "Paul-Gedler-Straße/Raiffeisenstraße" umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 34, 35, 35/1, 36, 38, 39, 39/1, 40/1, 41/2, 41, 67/18 (TF), 67/20, 67/21 (TF), jeweils der Gemarkung Amberg.

Die verfahrensgegenständliche Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist in einem separaten, dieser Bekanntmachung beigelegten Lageplan mit einer schwarzen, unterbrochenen Begrenzungslinie dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Bekanntmachung.

Anlass, Ziel und Zweck: Mit der gegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplanes "Paul-Gedler-Straße/Raiffeisenstraße" soll der Erhalt und die Umnutzung der prägenden Gebäudestruktur entlang der Bartholomäus-Welser-Straße durch den Einbau von Wohnungen und anderer Nutzung sichergestellt werden. Entlang der Paul-Gedler-Straße soll eine ortsverträgliche Nachverdichtung unter Wahrung der Gebäudetypologie und der langfristigen Umstrukturierung in zweigeschossige Gebäudestrukturen zur innerörtlichen Nachverdichtung gewährleistet werden. Der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung sich ergebende Zulässigkeitsmaßstab verändert sich nicht wesentlich.

Insbesondere aufgrund von Lage, Art und Umfang des Planvorhabens wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Amberg durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine Anpassung oder Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung soll die Öffentlichkeit unterrichtet werden.

Zu diesem Zweck wird im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplans „Paul-Gedler-Straße/Raiffeisenstraße“ in der Fassung vom 04.09.2023, bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und einer Begründung, in der Zeit von

Montag, den 02. Oktober 2023 bis einschließlich Montag, 06. November 2023

öffentlich ausgelegt und kann von jedermann eingesehen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Paul-Gedler-Straße / Raiffeisenstraße", welcher aus der Planzeichnung, Textteil und Begründung besteht, wird im o. g. Zeitraum der öffentlichen Auslegung während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Amberg (Hauptstr. 1, 86854 Amberg) und bei der Verwaltungsgemeinschaft Türkheim (Erdgeschoß Zimmer 6 oder Zimmer 7, Max.-Philipp-Str. 32, 86842 Türkheim) öffentlich ausgelegt.

Während der oben genannten Auslegungsfrist kann sich die Öffentlichkeit zur Planung bei der Gemeinde schriftlich oder zur Niederschrift äußern.

Sämtliche auszulegende Unterlagen der Entwurfsfassung des Bebauungsplans „Paul-Gedler-Straße/Raiffeisenstraße“ sowie auch dieser Bekanntmachungstext werden entsprechend im Zeitraum von Montag, den 02.10.2023 bis einschließlich Montag, den 06.11.2023 auf der Internetseite der Gemeinde Amberg www.gemeinde-amberg.de (unter der Rubrik „Aktuelles“ => „Bekanntmachungen/Bauleitplanungen“) zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 des Plansicherstellungsgesetzes wird ausdrücklich klargestellt, dass mit dieser Veröffentlichung im Internet die im Baugesetzbuch angeordnete Auslegung / Möglichkeit zur Einsichtnahme erfüllt wird.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Wichtiger Hinweis: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Datenschutz-Grundverordnung (Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO) und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO)“, welches im vorgenannten Auslegungszeitraum in der Gemeindekanzlei Amberg mit ausliegt bzw. ebenfalls auf der Internetseite (Informationsblatt Datenschutz Öffentlichkeitsbeteiligung) eingestellt ist.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die gegenständliche Bauleitplanung berührt werden kann, wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB grundsätzlich zeitgleich zu dieser öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ aufgestellt wird. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

Der Beschluss und die Frist zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB wird hiermit gemäß BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung mitsamt des Lageplans (als deren Bestandteil) hängt während der Dauer der oben genannten Beteiligungsfrist durchgehend an der gemeindlichen Anschlagstafel öffentlich aus und steht auch auf der oben genannten Internetseite der Gemeinde Amberg zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Amberg, den 21.09.2023

(Siegel)

.....

Peter Kneipp, 1. Bürgermeister

Ortsüblich Bekannt gemacht per Aushang am: 22.09.2023

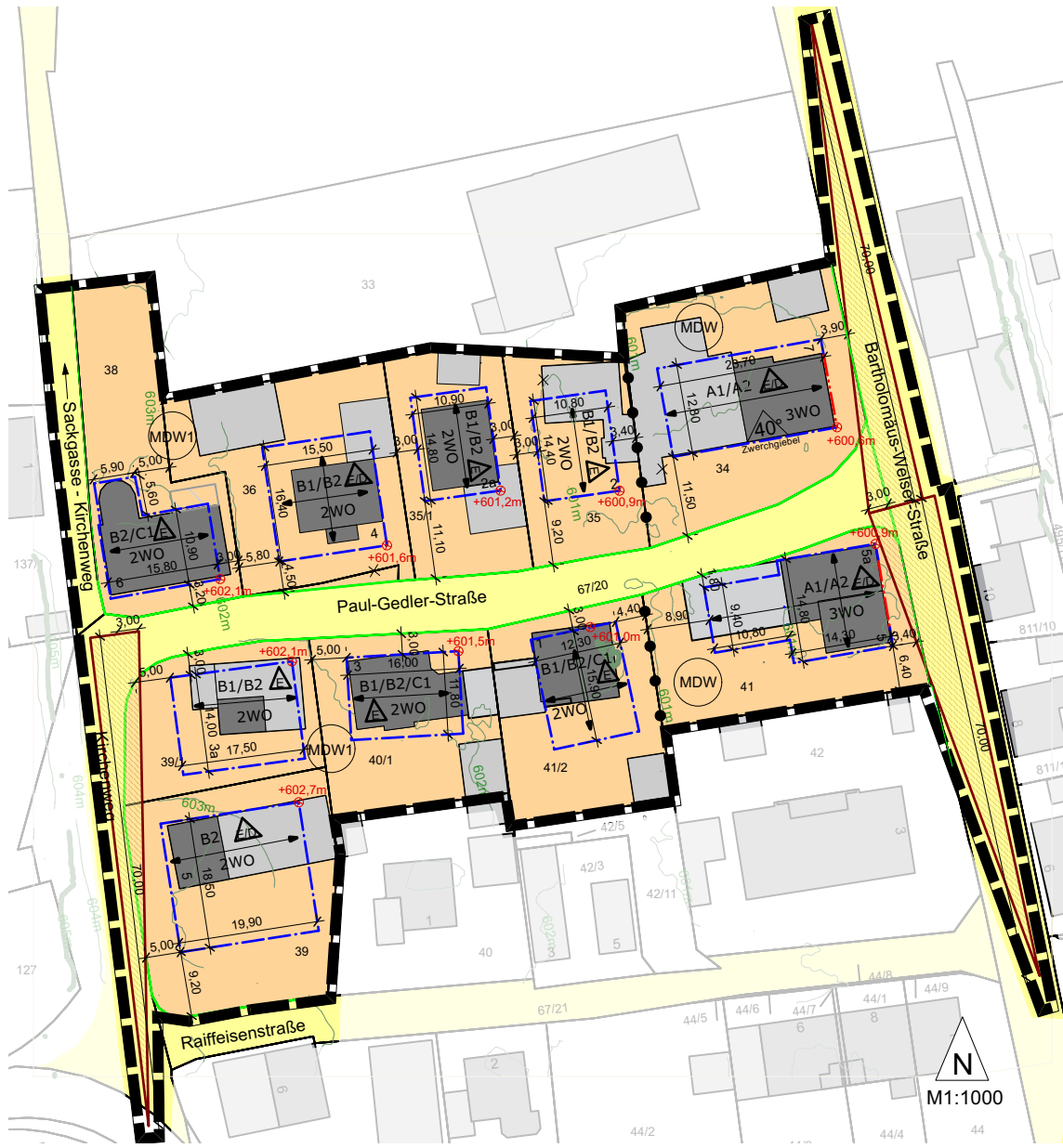
Ende der Bekanntmachung mit Abnahme am:



Erstellt am: 14.09.2023

Maßstab 1:1000





4. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Baulinie
- 4.2 Baugrenze
- 4.3 Doppel-und/oder Einzelhaus

5. Bauliche Gestalt

- 5.1 festgesetzte Firstrichtung
- 5.2 **B2** Haustyp, z. B. Haustyp B2

6. Anzahl der Wohnungen

2Wo höchstzulässige Anzahl Wohnungen je Wohngebäude, z.B. 2 Wohnungen (Berechnung s. Amberg Bplan excel)

7. Verkehrsflächen

- 7.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 7.2 Straßenbegrenzungslinie
- 7.3 Sichtdreieck

8. Vermaßung

- Maßangabe in Meter, z.B. 3,00m
- festgesetzte Höhenkote, z. B. 601,6m über NN

Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen Flurnummern z. B. 38
- Höhenlinie mit Höhenzahl, z. B. 602m üNN

A. Festsetzung durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich des BPLANs

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 z.B. **MDW** MDW, Dörfliches Wohngebiet, gem. § 5a BauNVO
- 2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 z.B. 601,6m Die traufseitige Außenwandhöhe ist von der OK FFB-EG, bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante, zu messen. Die Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (FFB OK-EG) darf max. 30 cm über der angegebenen Höhenkote, z. B. 601,6müNN liegen.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Amberg hat in seiner Sitzung am 05.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Paul-Gedler-Straße/Raiffeisenstraße in Amberg" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf in der Fassung vom 04.09.2023 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die Gemeinde Amberg im Allgäu hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Amberg im Allgäu,
(Siegel)

Peter Kneipp
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem gegenständlichen Bebauungsplan in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Amberg im Allgäu,
(Siegel)

Peter Kneipp
Erster Bürgermeister

GEMEINDE Amberg im Allgäu
Landkreis Unterallgäu

BEBAUUNGSPLAN "Paul-Gedler-Straße/Raiffeisenstraße in Amberg"

PLANFERTIGER Vera Winzinger mas eth
Architektin/Stadtplanerin
Ammerseestrasse 11
86919 Utting Holzhausen
mobile 0171 - 351 6979
architektur@verawinzinger.de

PLANDATUM Aufstellung: 05.12.2022
Vorentwurf: 12.07.2023
geändert: 04.09.2023
Satzungsbeschluss:

PRÄAMBEL

Die Gemeinde – Amberg i. Allgäu – erlässt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff Baugesetzbuch - BauGB Art. 81 Bayerische Bauordnung - BayBO Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO und der Verordnung über die bauliche Nutzung - BauNVO den im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erstellten Bebauungsplan "Paul-Gedler-Straße/Raiffeisenstraße in Amberg" als qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB

als **SATZUNG**

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dörfliches Wohngebiet – MDW – nach § 5a BauNVO

Die nach § 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Dörfliches Wohngebiet – MDW1 – nach § 5a BauNVO

Zulässig nur: Abs. 2, Nr. 1, 2, 4

Die nach § 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Grundfläche mit einer Grundflächenzahl – GRZ von 0,30 festgelegt.

2.1.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1+2 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

2.1.2 Für Terrassen und Balkone darf die Grundfläche um max. 30% überschritten werden; diese dürfen auch außerhalb der Baugrenze liegen.

2.1.3 Außentreppen dürfen nur an den der Batholomäus-Welser-Straße abgewandten Seiten vorgesehen werden.

2.2 Garagen / Carport / Nebengebäude und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.3 Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise, Grundstückmindestgröße, Haustyp-Wandhöhe, Bauliche Gestaltung, Anzahl der Wohnungen

3.1 Festgesetzt wird die offene Bauweise.

3.2 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3.2.1 Für Doppelhäuser zutreffend:

- Die Firstlinie und Trauflinie muss immer durchlaufend auf gleicher Höhe (profilgleich) ausgebildet sein.
- Sie müssen die gleiche Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung haben.
- Sie sind in ihrer Gestaltung und Farbgebung aufeinander anzupassen.

3.3 Grundstücksmindestgröße für ein Einzelhaus beträgt 500 m²

3.3.1 Grundstücksmindestgröße für ein Doppelhaus beträgt 700 m²
d.h für eine Doppelhaushälfte 350 m²

3.4 Zulässiger Haustyp A1, A2, B1, B2 Wandhöhe (WH), Dachneigung (DNG)

3.4.1 Haustyp **A1** (II+D) DNG 33°- 40° WH mind. 6,00 m bis max. 6,50 m.

3.4.2 Haustyp **A2** I(II+D) DNG 25°- 32° WH mind. 6,00 m bis max. 6,50 m.

- 3.4.3 Haustyp **B1** (II+D) DNG 33°- 40° WH mind. 5,40 m bis max. 6,00 m.
- 3.4.4 Haustyp **B2** (II+D) DNG 25°- 32° WH mind. 5,40 m bis max. 6,00 m.
- 3.4.5 Nur für die Fl. Nrn. 40/1, 41/2 und 38 zutreffend und zulässig:
Haustyp **C1** (I+D) DNG 33°- 40° WH mind. 3,80m bis max. 4,50m.
- 3.5 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.
- 3.6 Die Hauptgebäude sind nur mit einem Satteldach zulässig.
- 3.6.1 Es sind nur rote oder rotbraune Dacheindeckungen zulässig.
- 3.6.2 Grelle und spiegelnde Eindeckungen sind generell unzulässig, jedoch sind Photovoltaikanlagen hiervon ausgenommen.
- 3.7 Dachaufbauten sind nur auf den Dächern der Hauptgebäude zulässig.
- 3.7.1 Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 1/3 der Gebäudelänge je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte nicht überschreiten.
- 3.7.2 Es ist nur eine Art von Dachaufbauten je Dachfläche (Dacheinheit) zulässig, entweder ein Zwerchgiebel oder Satteldachgauben oder Schleppdachgauben.
- diese müssen mindestens 1,00m unterhalb des Firstes zurückbleiben und mind. 3,00 m vom Ortgang (giebelseitige Gebäudekante) entfernt sitzen.
 - Dachaufbauten sind nur in der 1. Ebene des Dachgeschosses zulässig.
- 3.8 Dacheinschnitte, Dachterrassen und Balkone in den Dachflächen sind nicht zulässig.
- 4. Grünordnung**
- 4.1 Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume und -sträucher, sowie Obstbäume zulässig.
- 4.1.2 Falls Bäume eingehen oder aufgrund des Zustandes entfernt werden müssen, als auch bei Neuanlage von Privatgärten sind heimische Obstbaumsorten zu pflanzen.
- 4.2 Es sind nur heimische, standortgerechte belaubte Sträucher, auch für Heckenpflanzungen, zulässig.
- 4.2.1 Hecken sind nur freiwachsend mit Pflegeschnitt zulässig.
- 4.3 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Steinvorgärten und / oder Schotter- / Kiesvorgärten sind unzulässig.
- 4.4 Alle nicht bebauten Flächen müssen gärtnerisch begrünt werden.
- 4.5 Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 5. Mobilfunkanlagen**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.

6. Geltende Ortssatzungen

Soweit dieser Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen enthält, ist die Stellplatzsatzung, die Abstandsflächensatzung sowie die Einfriedungssatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

7. Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt und das vereinfachte Verfahren gem. §13 BauGB durchgeführt, da der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung sich ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

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 Trinkwasser 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.

Die Löschwasserbedarfsermittlung ist durch den Betreiber des Trinkwassernetzes durchzuführen. Die Lage neu erforderlicher Hydranten ist in Absprache mit der örtlich zuständigen Feuerwehr festzulegen.

1.4 Oberflächenwasserbeseitigung

1.4.1 Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt, z.B. durch Einrichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne). Auf § 37 WHG wird hingewiesen. Es ist jeweils zu prüfen, ob hydraulische Untersuchungen hinsichtlich der Abflusssituation von Oberflächenwasser erforderlich sind.

1.4.2 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Kellerräume sowie Lichtschächte und Kellerfenster und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht auszubilden. Aufgrund der vorhandenen Topografie sind Öffnungen von Gebäuden, z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte baulich zum Schutz vor wild abfließendem Wasser, z.B. gegenüber der öffentlichen Straßenfläche / Geländeoberfläche, mit erforderlichen Maßnahmen, z. B. einer Überhöhung, zu schützen. Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherren. Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so- dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Unterallgäu eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

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 Oberbayern. 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).

7. Naturschutz und Landschaftsschutz

Durch den Bebauungsplan findet kein zusätzlicher Eingriff in die Natur und Landschaft, gem. § 1 a BauGB und § 8 a BNatSchG statt. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

8. Brandschutz / Rettungswege

- 8.1 Beim Einbau von Garagen in bestehende Gebäude, im Rahmen einer Nutzungsänderung, sind die notwendigen Öffnungen, wie Einfahrt und Fenster, so anzuordnen das im Brandfall die Verrauchung der Treppenhäuser und Rettungswege ausgeschlossen ist.
- 8.2 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.
- 8.3 Beträgt der Abstand zwischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und öffentlichen Verkehrsflächen, mehr als 50 m, muss die Tragfähigkeit der Verkehrsflächen für Fahrzeuge bis zu einem Gesamtgewicht von 16 t ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Die technische Ausführung und Beschilderung muss gemäß DIN 14090 erfolgen. Bei Sonderbauten sind die Flächen für die Feuerwehr im Rahmen eines gesamthaften Brandschutzkonzeptes auszuweisen.

9. Lüftwärmepumpen

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:

Schallleistungspegel 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 Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollennicht 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 auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN „PAUL-GEDLER-STRASSE / RAIFFEISENSTRASSE IN AMBERG“

DER GEMEINDE AMBERG IM ALLGÄU

LANDKREIS UNTERALLGÄU

Datum: 04.09.2023

1. Rahmenbedingungen

Lage und Anbindung

Amberg liegt unweit der A96, der Verbindungsrouten von München nach Lindau und nur 5 km von dem Mittelzentrum Buchloe entfernt. Es liegt im landschaftlich reizvollen Unterallgäu auf einer Höhe von 608m über NN. Amberg gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Türkheim und belegt insgesamt eine Gemeindefläche von 10,95 km². Bis zum Bahnhof nach Buchloe besteht eine Busverbindung, die stündlich angefahren wird.

2. Örtliche Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans „Paul-Gedler-Straße/Raiffeisenstraße in Amberg“ liegt gem. des am 19.05.1994 genehmigten rechtsgültigen Flächennutzungsplanes im Dorfgebiet.

2.2 Innenentwicklungskonzept

Gemäß Planzeichnung des Innenentwicklungskonzeptes vom 04.09.2023 liegt das Planungsgebiet vorwiegend in der Gebietskategorie „Gemischte Nutzung im prägenden Ortskern“.

2.3 Einfriedungssatzung, Abstandsflächensatzung, Stellplatzsatzung

Der Bebauungsplan richtet sich im Detail, insoweit im Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen wurden, nach den Vorgaben der jeweils geltenden Einfriedungssatzung, Abstandsflächensatzung und Stellplatzsatzung; Letztere regelt zudem die Anzahl der erforderlichen Stellplätze.

2.4 Lage des Planungsgebietes – Verkehr

Das Planungsgebiet wird im Osten über die *Bartholomäus-Welser-Straße* erschlossen, im Westen über den *Kirchweg* sowie im Süden über die *Raiffeisenstraße*. Die *Paul-Gedler-Straße* verbindet von Ost nach West.

In dem zu überplanenden Gebiet gibt es keine Gefahr von Überflutungen, es sind hier dementsprechend keine Probleme zu erwarten und aufgrund dessen keine weiteren Maßnahmen zu veranlassen.

2.5 Ziel der Bauleitplanung

Die Grundlage für die Bauleitplanung bildet der aktuelle Plan zur Innenentwicklung in dessen Untersuchungsgebiet die Ziele für die städtebauliche Entwicklung von Amberg definiert sind.

Der Bebauungsplan „Paul-Gedler-Straße/Raiffeisenstraße in Amberg“ dient dem Erhalt des dörflichen Charakters, der ortstypischen Gebäudestruktur und der Verkehrsentwicklung, auch hinsichtlich des ruhenden Verkehrs. Die Festlegung eines *Dörflichen Wohngebietes* entspricht der gewünschten Nutzung. Damit wird die Landwirtschaft, bzw. die daraus entstandenen Kleintierhaltungen auch weiterhin möglich und geschützt. Zudem wird die gewünschte Innenentwicklung – Schaffung von zusätzlichem Wohnraum – ermöglicht.

- 2.6 Stromversorgung
Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz des zuständigen Netzbetreibers. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Um eine gute Zugänglichkeit zu erforderlichen oberirdischen Kabelverteilerschränke zu gewährleisten, werden diese in öffentlichen Flächen aufgestellt. Die lagegenauen Standorte ergeben sich im Rahmen der Netzwerkprojektierung. Die Leitungen für Telekommunikationsanlagen TK-Linien sind sowohl ober- als auch unterirdisch zu verlegen.
- 2.7 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung
Die Bauvorhaben werden an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die Entsorgung der häuslichen Schmutzwässer erfolgt über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal. Es gelten die einschlägigen kommunalen Satzungen.
- 2.8 Niederschlagswasserbeseitigung
Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken, als Notüberlauf ist, wie bereits im Bestand, eine Einleitung in den Regenwasserkanal, zulässig. Falls Betriebe angesiedelt werden, bei denen die NWFreiV nicht angewendet werden kann, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA-Unteralldäu zu beantragen.
- 2.9 Denkmalpflegerische Relevanz / Bodendenkmäler
Nördlich des BPLANES ist das *Baudenkmal D-7-78-111-2, Bauernhaus, Bartholomäus-Welser-Straße 9*, gelistet. Bodendenkmäler sind nicht vorhanden.
- 2.10 Immissionsschutz
Aufgrund der vorhandenen, umliegenden Landwirtschaftsbetriebe sowie Handwerkern ist mit den damit verbundenen typischen Immissionen zu rechnen. Die Kirchenglocken sind im ländlichen Raum Tradition und somit auch, wie bereits in den vorangegangenen Jahrhunderten, von den Bewohnern Ambergs zu dulden.
- 2.11 Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung ist nach dem Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. In einem Abstand von 150 m sind Überflurhydranten DN 80 mit einer Entnahmemenge von 800 l/Min. bei einem Fließdruck von mind. 2 bar vorzusehen.
- 2.12 Spartengespräche
Es wird angeregt, vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Wasserversorgung, Strom, Telefon, usw.)

3. Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Amberg im Allgäu hat in seiner Sitzung am 05.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Paul-Gedler-Straße/Raiffeisenstraße in Amberg“ beschlossen, um folgende städtebauliche Ziele sicherzustellen:

Erhalt und Umnutzung der prägenden Gebäudestruktur – entlang der *Bartholomäus-Welser-Straße* – durch den Einbau von Wohnungen und anderer Nutzung. Eine ortsverträgliche Nachverdichtung unter Wahrung der Gebäudetypologie und der langfristigen Umstrukturierung in zweigeschossige Gebäudestrukturen, entlang der *Paul-Gedler Straße* zur innerörtlichen Nachverdichtung.

4. Festsetzungen und Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs 1 BauGB erarbeitet.

Gem. des Flächennutzungsplanes liegt das Planungsgebiet im *Dorfgebiet*. Da hier jedoch aktiv keine landwirtschaftliche Tätigkeit mehr ausgeübt wird, wird die Art der baulichen Nutzung als *dörfliches Wohngebiet* definiert und in MDW und MDW1 unterteilt. Diese Unterteilung ermöglicht die Sicherung auch von Nebenerwerbslandwirtschaft, sowie die nicht gewerbliche Nutztierhaltung in Verbindung mit Wohnen. Die im MDW gelegenen zwei ehem. Bauernhäuser sollen hier zusätzlich als typische Gebäudestruktur auch langfristig erhalten bleiben, aufgrund dessen sind hier alle Nutzungen des Dörflichen Wohngebietes zulässig.

Ausgenommen und somit nicht zulässig sind aufgrund der Grundstücksgrößen und Lage im ortsräumlichen Verbund nur die ausnahmsweisen zulässigen Tankstellen, die das Ortsbild stören würden.

Gartenbaubetriebe sind nicht ausgeschlossen, jedoch aufgrund der derzeitigen Grundstücksgrößen auch nicht realisierbar.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer einheitlichen GRZ von 0,30 festgelegt, dies entspricht der gewünschten Nachverdichtung mit Hauptgebäuden in diesem Bereich und sichert zudem einen Anteil an Grünfläche, der nach der zulässigen Überschreitung von max. 50% für die Errichtung der Nebenanlagen und Garagen / ST / Carports und der notwendigen Zufahrten i. S. des § 19 BauNVO, noch vorhanden ist. Die gefassten Baufenster sichern die Stellung der Hauptgebäude im städtebaulichen Kontext. Um die städtebauliche Struktur entlang der Haupteerschließungsachse *Bartholomäus-Welser-Straße* sicher zu stellen wurde hier, die im Rahmen der städtebaulichen Qualitäten ermittelte Raumkante aus dem *Innenentwicklungskonzept* als Baulinie umgesetzt, an die verpflichtend angebaut werden muss.

Die Balkone und Terrassen sind aufgrund der unterschiedlichen Baufenstergrößen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zudem ermöglicht die maximal zulässige Überschreitung der Grundflächen für Terrassen und Balkone um 30%, eine den aktuellen Bedürfnissen angepasste Nutzung.

Die verbleibende Fläche muss dann gärtnerisch gestaltet werden, insbesondere die Vorgärten, die nicht als Schotter-/Kies- oder gepflasterte Flächen in das dörfliche Ortsbild passen.

Obwohl sich die Planung am Bestand orientiert, ist die Festlegung einer Grundstücksmindestgröße aufgrund der gewünschten Innenverdichtung definiert.

Aufgrund der bestehenden homogenen Gebäudestruktur sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, um hier eine Kleinteilung im Rahmen einer Realteilung auszuschließen.

4.3 Bauliche Gestalt/Ausführung/Einbindung/Anzahl der Wohnungen

Um den regionaltypischen Gebäudetyp in Amberg zu erhalten und weiterzuführen, wurden hier die im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes entwickelten Haustypen B1 und B2, für die in 2. Reihe zur *Bartholomäus-Welser-Straße* angesiedelten Einzel- und Doppelhäuser, mit einer Wandhöhe von 5,40-6,00m, abgeleitet aus dem Bestand und der Anforderung an II+D, definiert.

In der *Paul-Gedler-Straße* sind noch einige E+D Gebäude als Bestand vorhanden, die aufgrund der Nachhaltigkeit und des klimagerechten Städtebaus; hier den zeitgemässen Anspruch des nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden entsprechend, über den Bestandsschutz hinaus nicht mehr zugelassen werden sollen. Für die Fl. Nrn. 40/1, 41/2 und 38 ist aufgrund dessen auch nur noch der Haustyp C1 zulässig, da bei diesem Gebäudetyp aufgrund seiner steileren Dachneigung von 33° bis 40° auch im Dachgeschoss eine Nutzung möglich ist. Die Gemeinde sieht jedoch die Möglichkeit, dass in besonderen Härtefällen, wie z. B. auch bei einem Gebäudebrand, die Errichtung des Haustyps C 2 mit einer Dachneigung von 25° bis 32° ausnahmsweise wieder zulässig wäre.

Die unterschiedlichen Haustypen wurden im Zuge des städtebaulichen *Innentwicklungskonzeptes*, dass sich mit der städtebaulichen Struktur und deren Sicherung, entlang der prägenden Achsen auseinandersetzt, ermittelt. Die Festlegung der Haustypen A1 und A2 orientieren sich hinsichtlich der Wandhöhe, 6,00 - 6,50m und der Dachneigung an den Bestandsgebäuden und garantieren damit eine gute Einbindung in die umgebende Gebäudestruktur. Dieser Bereich liegt in 1. Reihe; hier an der *Bartholomäus-Welser-Straße*.

Die Topografie des Geländes macht keine Festlegung zu Abgrabungen / Aufschüttungen erforderlich.

Die Dachaufbauten sind gestalterisch in das Ortsbild einzufügen, die Art, das Mass und die Anordnung wurde aufgrund dessen definiert. Sollten sich bei Umnutzungen im Bestand aufgrund des vorhandenen Dachtragwerks die geforderten Masse nicht einhalten lassen, muss hierfür ein Nachweis erstellt werden und der Gemeinde zur Prüfung vorgelegt werden, ob ggf. eine Ausnahme bzw. Befreiung erteilt werden muss.

Um dem Schneevorkommens Rechnung zu tragen, sind den statischen Berechnungen der Gebäude entsprechende Schneelastannahmen zugrunde zu legen.

4.4 Die Anzahl der zulässigen Wohnungen, wie im Baufenster eingetragen, sind anhand der Berechnung von 300m² Grundstücksfläche / 1 WO im MDW1 berechnet. Anders im MDW, hier wurde die Berechnung gemäß dem Ansatz des *Innentwicklungskonzeptes* zum Erhalt der prägenden Strukturen, nach Kubatur und Restgrundstücksfläche zugrunde gelegt.

4.5 Die Grundstücksmindestgrößen wurden im Sinne der gewünschten Nachverdichtung definiert.

Für Einzelhäuser mit 500m² und für ein Doppelhaus mit mind. einer Grundstücksgröße von 700m².

Demgemäß ist dann für eine Doppelhaushälfte ein Grundstücksanteil von 350m² erforderlich.

5. Erschließung

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die *Paul-Gedler-Straße*, die *Bartholomäus-Welser-Straße*, den *Kirchenweg*, sowie die *Raiffeisenstraße*. Der *Kirchenweg* stellt sich in Richtung Norden als Sackgasse dar, aufgrund dessen hier kein Abstand zwischen Gebäude und Straße vorhanden sein muss. In seiner südlichen Verlängerung ist dies jedoch erforderlich, da es sich hier um eine Erschließung der *Paul-Gedler-Straße* über den *Kirchenweg* handelt.

6. Oberflächenwasser/Grundwasser/Niederschlagswasser

Der Bauherr muss geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung von Grundwassereintritt in Form von Hang-, Schicht- und abfließendem Niederschlagswasser in Kellerräume, Lichtschächte und Kellerfenster sowie alle Sparteneinführungen, treffen, z.B. durch eine sog. weiße Wanne. Ggf. sind hydraulische Untersuchungen hinsichtlich der Abflusssituation von Oberflächenwasser erforderlich.

Die privaten Zufahrten und offenen Stellplätze werden wasserdurchlässig ausgeführt, um auf diesen Flächen eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen. Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Der Regenwasserkanal verläuft in der *Paul-Gedler-Straße*, der *Batholomäus-Welser-Straße* und dem *Kirchenweg*, an den die Grundstücke teilweise bereits angeschlossen sind.

7. Grünstruktur und Grünordnung

Gemäß der gemeindlichen Satzung müssen die Vorgärten begrünt und gärtnerisch gestaltet werden, um hier eine Überhitzung der Flächen auszuschließen und keine städtischen Strukturen zu etablieren.

Alle anderen, nicht überbauten Flächen müssen gärtnerisch angelegt werden, dies betrifft insgesamt ca. 30% der Grundstücksfläche. Eine detaillierte Festlegung der Bepflanzung sieht die Gemeinde im Zuge des Bebauungsplanes nicht veranlasst, wie es sich bis dato in der Umsetzung von Bauvorhaben zeigt.

8. Naturschutz und Landschaftspflege/ Artenschutz

Durch den Bebauungsplan ist kein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist aufgrund dessen nicht erforderlich.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind bei Umnutzung oder Abriss leerstehender Gebäudestrukturen mögliche Nistplätze von Fledermäusen zu erkunden, um ggf. entsprechende Maßnahmen zur Umsiedelung vorzunehmen.

Gemeinde Amberg im Allgäu

.....

1. Bürgermeister Peter Kneipp

.....

Architektin, Vera Winzinger