Bebauungsplan Amberg

AM 163 "Gewerbegebiet Karmensölden"

In der Fassung vom 04.03.2026 / Maßstab: 1:1000



A Festsetzungen

1. Grenzen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Gemeinbedarfsflächen sowie Sport- und Spielanlagen

A | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6

A= Bezeichnung Nutzungsschablone
1 = Art der Nutzung
2 = Zulässige Vollgeschosse
3 = Zulässige Grundflächenzahl
4 = Bauweise
5 = Dachausbildung
6 = Maximale Traufhöhe / Attikahöhe über OK FFB

MI

2.1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Unzulässig sind Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs.2 Nr. 3.,5.,6.,7.,8 sowie nach §6 Abs.3
Es wird auf die Nutzungsschablone A in der Planzeichnung verwiesen

II

Anzahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse für Wohngebäude

GE

2.2 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Unzulässig sind Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1-3, sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke
Es wird auf die Nutzungsschablone B in der Planzeichnung verwiesen

Einzelhandelsnutzung: Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig

Für Handwerksbetriebe ist der Verkauf von branchentypischen innenstadtrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von max. 100 m² zulässig.

Für die Festsetzung von Einzelhandelssortimenten ist nachfolgende Sortimentsliste anzuwenden.

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, feinmechanische 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, Tierpflegemittel
- 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

SO

2.3 Sondergebiet Photovoltaik nach § 11 BauNVO
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden Photovoltaikmodulen sowie deren Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienenden Nebenanlagen.

Bodeneingriffe sind aufgrund des Bodendenkmals unzulässig oder mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Im Falle einer Nutzung ist eine konservatorische Überdeckung mit folgenden Auflagen zu realisieren:

Im Bereich des Bodendenkmals ist vor Baubeginn (auch vor Befahrung etc.) eine konservatorische Überdeckung herzustellen.

Alle Arbeitsschritte zur konservatorischen Überdeckung sind von einer archäologischen Fachkraft zu begleiten und fotografisch zu dokumentieren.

Der Aufbau setzt sich aus einem Geotextil, mindestens der Geotextilrobustheitsklasse 3 (Das Geotextil ist händisch vollflächig und überlappend einzubringen. Die Überlappung muss mindestens 20 - 30 cm betragen) Sowie einer Schotter-/ Kiesschicht zu erfolgen.
Der schützende Schotter-/Kieskoffer muss von „fein" zu „grob" (maximaler mittlerer Korngröße 40) aufgebaut werden.
Je nach Belastung muss der Kieskoffer eine Mindeststärke von 30 - 60 cm besitzen.
Weiterhin ist der Aufbau der aufgebrachten Überdeckung - Schichten, Überdeckungshöhen und verwendetes Material - gemäß den „Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern", Abschnitt 1.12 knapp zu beschreiben. Eine Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wird dringend empfohlen.
Für PV-Module, Trafohäuschen etc. ist zwingend auf Klotzfundamente zurückgegriffen werden, welche auf dem Oberboden aufliegen, ohne diesen abzutragen. Sollte dies aus statischen Gründen nicht möglich sein, sind ausnahmsweise und nur in Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Verdrängungsfundamente möglich.
Leitungen und Kabel müssen in der konservatorischen Überdeckung verlegt werden, ohne in das Bodendenkmal einzugreifen.

Die maximale Modulhöhe darf gemessen von der Oberkante der konservatorischen Überdeckung maximal 3,50 m betragen. Die maximale Traufhöhe/Attikahöhe beträgt 3m gemessen von der Oberkante der konservatorischen Überdeckung.

2.4 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

2.5 Im Gewerbegebiet ist eine Überschreitung des Orientierungswertes um 10 % nach § 17 BauNVO zulässig. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass mindestens 10 % der Grundstücksfläche begrünt und bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Bei einer Überschreitung der GRZ ist pro angefangener 100 m² Grundflächenüberschreitung ein standortgerechter Baum I. und II. Wuchsordnung mit einem Stammumfang von min. 18-20 cm zu pflanzen.

OK FFB 472

2.6 Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) der Hauptgebäude im Erdgeschoss darf nicht mehr als 0,5 m über Straßenoberkante liegen. Es ist die Straßenoberkante heranzuziehen, von der aus das Baugrundstück fahrtechnisch erschlossen wird. Gemessen wird von der Erschließungsstraße im rechten Winkel bis zur Mitte des Gebäudes (siehe Grafik).

2.7 Die maximale Traufhöhe / Attikahöhe ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen. Gemessen wird von der OK FFB. Für Schornsteine und Anlagen, die entsprechend immissionsschutzrechtlicher Vorgaben errichtet werden müssen oder produktionstechnisch erforderlich sind, gelten keine Höhenbegrenzungen.

2.8 Im Gewerbegebiet sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume zu mindestens 50 % in den Obergeschossen zu errichten.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen

a 3.1 abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig

o 3.2 offene Bauweise

3.3 Baugrenze

4. Abstandsflächen

4.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

4.2 Grenzgaragen mit einer mittleren Wandhöhe von 3 m nach Art. 6 BayBO sind grundsätzlich zulässig.

5. Dächer und PV-Anlagen

5.1 Für Hauptgebäude sind Flachdächer, Pultdächer bis max. 10° und flach geneigte Satteldächer bis max. 30° Dachneigung zulässig.

5.2 Zink-, Blei- oder Kupfereindeckungen sind nur mit einer geeigneten Beschichtung zulässig.

5.3 Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für das oberste Geschoss eines Parkdecks.

5.4 Photovoltaikanlagen sind auf mindestens 30 % der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren. Bei Gewerbe- und Industriebetrieben sind auf mindestens 60% der Dachfläche der Hauptgebäude PV-Anlagen zu installieren. Die Dachfläche ist die gesamte Fläche, die ein Gebäude überdacht einschließlich Dachüberstand, jedoch ohne Dachrinne (Bruttodachfläche).

5.5 Aufständerungen sind bei Satteldächern nicht erlaubt.
Bei Flachdächern sind Aufständerungen bei Photovoltaikanlagen mit einem Winkel von maximal 30 Grad und Sonnenkollektoren mit einem Winkel von maximal 40 Grad zulässig (gemessen zur Horizontalen).
Bei Pultdächern sind Aufständerungen bei Photovoltaikanlagen mit einem Winkel von maximal 15 Grad und Sonnenkollektoren mit einem Winkel von maximal 40 Grad zulässig (gemessen zur Horizontalen). Der Neigungsverlauf muss dem Verlauf der Dachneigung entsprechen und darf nicht gegenläufig zur Dachneigung sein.

6. Stützmauern, Einfriedungen und Werbeanlagen und Gestaltung

6.1 Im Sondergebiet Photovoltaik sind Einfriedungen als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz zulässig. Zäune im Bereich der Leitungsschutzzone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu erden. Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 10 cm und maximal 15 cm über dem Boden auszuführen. Wenn die Pflege der Flächen durch eine Beweidung erfolgt, ist der Zaun mindestens für die Dauer der Beweidung wolfsicher zu gestalten.

6.2 Im Sondergebiet Photovoltaik sind sämtliche Bodenbefestigungen in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

6.3 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen.
Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese baulichen Maßnahmen dürfen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme bis zum max. 3,5 m erhöht werden.

6.4 Im Misch- und Gewerbegebiet sind Stützmauern bis zu 3 m zulässig. An der Grundstücksgrenze dürfen aufsitzende Einfriedungen max. 1,30 m erreichen. Ausnahmsweise können auf Grund der Betriebssicherheit Zäune von bis zu 2 m Höhe zugelassen werden.

6.5 Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und in Form von Firmenschildern am Gebäude bis zu einer Größe von 5 m² pro Gebäude unterhalb der Traufe zulässig. Wechsellichtwerbung ist nicht zulässig. Werbebeleuchtung ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht zulässig.

6.6 Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und unterhalb der Traufe bis max. 12 m² zulässig. Werbepylonen, Fahnen und Werbetafeln sind unzulässig.
Wechsellichtwerbung ist nicht zulässig. Beleuchtung aller Art ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht zulässig.
Alle Werbeanlagen sind an der jeweiligen Erschließungsstraße mit mindestens 50 cm Abstand zur Straßenkante und 3 m zur Nachbargrenze zu errichten.

6.7 Im Sondergebiet Photovoltaik ist eine Werbeanlage als Hinweistafel mit max. 4 m² zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

6.8 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind nur Leuchten zulässig, welche nach unten abstrahlen und nicht wärmer als 60° C werden. Das Lichtspektrum darf zwischen 490 und 900 nm und die Lichtfarbe zwischen 1.800 und 3.000 Kelvin liegen. Grundsätzlich sind die Leuchten auf das notwendige Maß zu beschränken.

7. Öffentliche Verkehrsflächen

7.1 Straßenverkehrsflächen

F 7.2 Fahrbahn

G+R 7.3 Gemeinsamer Geh- und Radweg

7.4 Straßenbegrenzungslinie

7.5 Straßenbegleitgrün

7.6 Privatstraße

7.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Stellplätze

8.1 Stellplatzflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Bei fugenlos verlegtem Pflaster ist ein Nachweis zur Durchlässigkeit zu erbringen.

8.2 Übernahme nach Stellplatzsatzung: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg. Hintereinander liegende Stellplätze können angerechnet werden, wenn sie derselben Wohneinheit dienen.

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

9.1 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen (mit Pflegeweg)

9.2 Elektrizität (Trafostation)

9.3 Regenrückhaltebecken

9.4 Telekommunikationsleitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu führen.

10. Grünordnung, Natur und Landschaft

10.1 Öffentliche Grünfläche

10.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Eingrünung

10.3 Für je 10 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm zu pflanzen.

10.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Mindestens 2-reihige freiwachsende Wildgehölzhecke mit 5 m Tiefe und einer Pflanzhöhe von mindestens 100/150 cm mit standortgerechten und heimischen Arten

10.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.6 Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB:
Im Bebauungsplan werden drei Ausgleichsflächen (SO-PV; RRB und Eingrünung Süd) festgesetzt. Diese haben eine Positivbilanz an 70.194 WP. Den Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken Mischgebiet wird ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 15.921 Punkten, den privaten Baugrundstücken im Gewerbegebiet von insgesamt 13.065 Punkten und den Eingriffen auf den Straßenverkehrsflächen (Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB) wird eine Ausgleichsbedarf von insgesamt 8.898 Punkten zugeordnet. Die Trafostation löst einen Bedarf von 133 WP aus.
Entwicklungsziel: SO-PV Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten Grünlands (13.891 qm und 33.339 WP; TF Flurnummer 471 und 473 Gemarkung Karmensölden); RRB Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten Grünlands (3.738 qm und 20.678 WP TF Flurnummer 471, 473 und 477 Gemarkung Karmensölden); Eingrünung Süd Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten Grünlands (1.143 qm und 6.423 WP; TF Flurnummer 473, 474 und 476 Gemarkung Karmensölden) sowie Entwicklung einer mesophilen Hecke (1.235 qm und 9.754 WP; TF Flurnummer 473, 474, 476, 476/4 und 477 alle Gemarkung Karmensölden). Die graphische Darstellung der Sammelausgleichsfläche mit Flächenabgrenzung und Beschreibung der Einzelmaßnahmen ist im Umweltbericht aufgeführt.

10.7 CEF-Maßnahme
Der CEF-Maßnahme ist die östliche Teilfläche der Flurstücksnummer 626 Gemarkung Karmensölden in Form von 0,5ha zugeordnet. Entwicklungsmaßnahme: Gemäß Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des StMUV vom 22.02.2023 Punkt 2.2.1.

10.8 Zur Vermeidung von Vogelschlag an Fenstern und Glasfassaden sind Fenster und Fassaden von mehr als 3 m² zwingend vogelsicher zu gestalten. Diese sind durch mindestens 5 cm starke nicht reflektierende Elemente zu unterteilen, alternativ ist die Verwendung von speziellen Vogelschutzgläsern oder wirksamen, dauerhaften Vorbauten (Lamellen, Jalousien) möglich. Der Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Hrsg.: Schweizerische Vogelwarte Sempach von 2022) ist zu berücksichtigen.

10.9 Erdarbeiten sind spätestens bis Februar oder erst ab Herbst jeden Jahres zu beginnen, um bodenbrütende Feldvögel zu schützen. Alternativ kann regelmäßig Mahd erfolgen, um Bruten dieser Arten in Freiflächen zu vermeiden.

11. Immissionsschutz

11.1 Gewerbegeräusche

Die Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen werden nach Art der Nutzungen und Anlagen derart gegliedert, dass nur Vorhaben zulässig sind, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 im Tag- und Nachzeitraum - je Quadratmeter des Grundstücks entsprechend den Angaben der nachfolgenden Tabelle nicht überschreiten.
Im Einzelnen werden die nachfolgenden Schallemissionskontingente festgelegt:

Teilfläche	Emissionskontingent gemäß DIN 45691 L_{EK} in dB	
	tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
GE 13	61	47
GE 14	65	50
SO	55	35

Die vorgenannten Schallemissionskontingente gelten in Richtung Norden innerhalb des Geltungsbereiches auf den MI-Teilflächen und außerhalb des Geltungsbereiches in Richtung Norden und Osten.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Hinweise:
Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691: 2006-12 oder einer neueren Ausgabe.
Für Bauvorhaben mit gewerblicher Nutzung innerhalb der MI-Teilflächen gilt die Summenwirkung nach TA-Lärm aus den Anteilen der Flächen GE 13 und GE 14 und SO mit den Anteilen der benachbarten MI-Teilflächen.

11.2 Verkehrsgeräusche

Für die im unten genannten Bericht 16639.1 vom November 2024 in den Anlagen 25-30 gelb und orange markierten Bereichen sind, soweit erforderlich, bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.
Der Nachweis ist gemäß DIN 4109, Ausgabe 2018-01, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 oder einer neueren Ausgabe zu führen.
Für Schlafräume an schallexponierten Fassaden ist eine ausreichende Luftqualität durch eine entsprechende Ausbildung der Fassade, den Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung oder einer gleichwertigen Lösung sicherzustellen.

Hinweise:
Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge (oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke). Hierfür sind die im Bericht 16639.1 vom November 2024 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG aufgeführten Beurteilungspegel zugrunde zu legen.
Wird davon abgewichen, sind die Beurteilungspegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.

12. Flächen für Nutzungsrechte, Schutzflächen, Altlastenflächen und Wasserflächen

12.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

12.2 Entlang des nächstgelegenen Fahrbahnrandes zur Bundesstraße ist eine Anbauverbotszone von 20 m nach § 9 Bundesfernstraßengesetz einzuhalten. Diese Anbauverbotszone ist von Hochbauten und Werbeanlagen freizuhalten.
Hinweis: Die Anbauverbotszone fällt an der B 85 teilweise mit der Baugrenze zusammen.

13. Denkmalschutz

D 13.1 Übernahme nach Denkmalschutzgesetz: Aktennummer D-3-6536-0099/Mesolithische Freilandstation

13.2 Umgrenzung Bodendenkmal

B Erläuternde Planzeichen

1. Grundstücksgrenze
2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3. 2030 Flurstücksnummer
4. (1) Bauparzellennummer
5. bestehende Gebäude
6. ~~383~~ Höhenlinien (Bezugsjahr 2000)
7. 20- und 110-kV-Leitung mit Schutzbereich, oberirdisch, teilweise unterirdisch versetzt neu zu errichten
8. Baumfallgrenze (35 m Abstand zum Waldrand, Eintragung gemäß dem Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Amberg)
   Bei Errichtung von Wohnraum innerhalb der Baumfallgrenze müssen im Bedarfsfall bauliche Maßnahmen zum Schutz von Menschen ergriffen werden.

C Hinweise

1. **DIN-Normen und Empfehlungen:**
   Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und Empfehlungen 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. Die betreffende DIN-Vorschrift ist auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

2. **Herstellung von nachhaltigen und pflanzengerechten Baumstandorten:**
   Zur Herstellung eines nachhaltigen, pflanzengerechten Baumstandortes sollte die Pflanzung nach den *"Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2"* der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in der Pflanzengrubenbauweise 2 erfolgen.
   Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung mit Abstand von 2,5 m zur Trassenachse freizuhalten.
   "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag bzw. DVGW-Richtlinie GW 125

3. **Einleitungsbeschränkung Niederschlagswasser:**
   Entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Amberg legt das Tiefbauamt die zulässige Einleitungsmenge aus den Baugrundstücken fest. Es darf demnach nur die Niederschlagswassermenge von max. 60 l/(s*ha) im Mischgebiet und von max. 80 l/(s*ha) im Gewerbegebiet in die Kanalisation eingeleitet werden. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Tiefbauamt wird empfohlen.

4. **Wasserwirtschaft, Wasserrecht:**
   Verdunstungsflächen wie z.B. raue Beläge oder Mulden im Gelände sowie Fassaden- und Dachbegrünung werden zur Verzögerung des Regenabflusses empfohlen.
   Unverschmutztes Regenwasser, insbesondere von Dachflächen (auch begrünten Dachflächen) sollte in Verbindung mit Regenwassernutzungsanlagen (z. B. für Toilettenspülung, Gartenwasser) genutzt oder/und möglichst breitflächig auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
   Für den Regenwasseranschluss ist dabei § 13 TrinkwV, für die Versickerung die NWFreiV und TRENGW zu beachten. Für die Behandlung von Regenwasser auf gewerblich intensiv genutzten Flächen, mit einem erheblichen Fahrbetrieb und evtl. Umschlag mit wassergefährdenden Stoffen ist das LfU-Merkblatt 4.4/22 zu beachten. Für die Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen - Entwässerung von Lager- und Betriebsflächen ist das LfU-Merkblatt 4.5/5 zu beachten. Der Nachweis ist mit der Baugenehmigung zu erbringen.
   Aufgrund der topografischen Verhältnisse und der zunehmenden Starkregenproblematik wird empfohlen die Gebäude und Öffnungen der Gebäude so zu positionieren, dass wild abfließendes Wasser durch entsprechende Höhenlage der Baukörper oder durch Geländemodellierung unschädlich abfließen kann. Die Oberflächenwasserableitung darf dabei gemäß § 37 WHG nicht zum Nachteil Dritter ab bzw. umgeleitet werden.

5. **Altlasten:**
   In der Umgebung des Bebauungsplans befinden sich Altlastenflächen (Altablagerung von Hausmüll). Nördlich im Geltungsbereich ist das Biotop betroffen. Außerhalb des Geltungsbereichs sind die Ortseingangskreuzung, eine landwirtschaftliche Fläche, ein öffentlicher Feld- und Waldweg und eine Gehölzfläche betroffen. In dieser Umgebung soll Hinweisen zufolge ein Flurbereinigungsweg mit unbekanntem Material aufgefüllt worden sein.
   Auf den angrenzenden Flurstücken Fl.Nrn. 472 und 506, Gemarkung Karmensölden, ist unter der Katasternummer 36100004 die Altablagerung "Am bayr. Brückl" eingetragen. Sofern bei Grabungen optisch oder organoleptisch auffallendes Material zu Tage tritt, ist unverzüglich das Amt für Ordnung und Umwelt, Fachbereich Bodenschutz zu informieren und ein Sachverständiger nach § 18 BBodSchG hinzu zu ziehen.

6. **Abfallentsorgung:**
   Die Parzellen 7 - 12 werden nicht über die Müllabfuhr angefahren und müssen die Tonnen an der Karmensöldnerstraße bereitstellen.

7. **Lichtschutz:**
   Im Sondergebiet Photovoltaik ist im Rahmen der Baugenehmigung die Unbedenklichkeit einer störenden Blendwirkung über ein Blendgutachten nachzuweisen.

8. **Bodenschutz:**
   Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle Erdarbeiten werden die Normen der DIN 18915 und der DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Es wird geraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials bereits vor Beginn der Baumaßnahme zu klären (Bodenmanagementplan).

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d.Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) - Neubekanntmachung der BauNVO i.d.F.d.Bek. v. 27.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung - zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F.d.Bek. v. 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 G vom 23.12.2025 (GVBl. S. 689)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F.d.Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 G vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637)

AMBERG

Bebauungsplan Amberg 163

"Gewerbegebiet Karmensölden"

DUPLIKAT

Verfahrensvermerk

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2023 mit Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.10.2023 bis 17.11.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.10.2023 bis 17.11.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2025 mit Begründung wurden die Behörden und sonstiger Zustand Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2025 bis 14.07.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2025 bis 14.07.2025 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Amberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.03.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.03.2026 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Amberg, den 25. JUNI 2026

Michael Fritz, Oberbürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 03. Juli 2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Amberg, den 2. JUL. 26

i.V. Dr. Markus Kühne, Baureferent

(Siegel)

Referat für Stadtentwicklung und Bauen - Stadtplanungsamt

Fassung: 04.03.2026