



Innenentwicklungskonzept Amberg

Landkreis Unterallgäu

Fassung 04.09.2023



Auftraggeber:
Gemeinde Amberg
Erster Bürgermeister Peter Kneipp
Hauptstraße 1
86854 Amberg

Auftragnehmerin:
Vera Winzinger
Architektin + Stadtplanerin
Ma: Juan Jia
Ammerseestraße 11
86919 Utting Holzhausen

Inhalt

Allgemeines und Ziel und Zweck des Rahmenplans	2	Dörfliche Zufahrten / Vorbereiche	31
Lage im Raum – Anbindung	3	Grünbereiche	32
Flächennutzungsplan und Untersuchungsgebiet	4	Markante Bäume	33
		Grünstruktur; Karte 6	34
Geschichtlicher Überblick I und II	5-7	Ruhender Verkehr	35
Schwarz-/Weißplan; Karte 1	8		
Baurechtliche Grundlagen	9	Größe und Beschaffenheit des Dorfgebietes (FLÄCHE)	
Art der Nutzung; Karte 2	10-11	und Anzahl der dort befindlichen Hauptgebäude	36
		Gebietskategorien (Entwicklungsachsen)	37
Gebäudebestand	12	Gemischte Nutzung im prägenden Ortskern	38
Haustypen	13-15	Strukturerhaltende Nutzung	39
Zukünftige Haustypen	16	Strukturgebendes Wohnen	40
Dach- und Fassadengestaltung	17	Parzellierungsbereich	41
Ortsbildprägende Gebäude	18-21	Gebietskategorien; Karte 4	42
Nebengebäude – prägend / Ortsbildprägend	22-24	Zusammenfassung	43
Blickbeziehung	25	Entwicklung; Karte 7	44
Städtebauliche Raumkanten	26-27		
Städtebauliche Analyse; Karte 5	28	Quellen	45
Dörfliche Straße, Übergang in die freie Landschaft,			
Vorgärten	29		
Fußwege	30		

An allen in Zusammenhang mit den Aufträgen / Beratungen, dem Auftragsgeber überlassene Unterlagen – auch in elektronischer Form – wie Zeichnungen, Ideen, schriftliche Verfassungen / Darstellungen, Kalkulationen, behalten wir uns Eigentums- und Urheberrechte vor. Diese Unterlagen dürfen Dritten nur zugänglich gemacht werden, wenn die Nennung des Urhebers sichergestellt ist, oder wir erteilen dazu dem Auftragsgeber unsere ausdrückliche schriftliche Zustimmung.

Allgemeines und Ziel und Zweck des Rahmenplans

Der Gemeinderat hat im Jahre 2020 den Entschluss gefasst, zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und zur Entwicklung und Nachverdichtung im Ortskern ein Innenentwicklungskonzept für den prägenden Altortbereich aufzustellen. Die Bestandserhebung erfasst alle für die Sicherung erforderlichen Daten, das Innenentwicklungskonzept legt diese für die Zukunft als informelles Planungsinstrument fest.

In der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind die wesentlichen Eckpunkte für die Anzahl der Stellplätze geregelt und somit rechtlich bindend. Die Gemeinde sieht das Innenentwicklungskonzept als roten Faden für die Ortsentwicklung, das sich in schwierigen Fällen jederzeit in einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan führen lässt.

Der Plan dient dem Erhalt und der Stärkung des Bestandes bzw. der Fortführung der städtebaulichen Struktur auch bei zukünftigen Bauvorhaben. Die Sicherung erfolgt im Rahmen der vorherrschenden Gebäudetypologie, die stellvertretend für die gesamte Region ist.

Die Lage der Gebäude im ortsräumlichen Verbund geben Amberg seine Besonderheit.

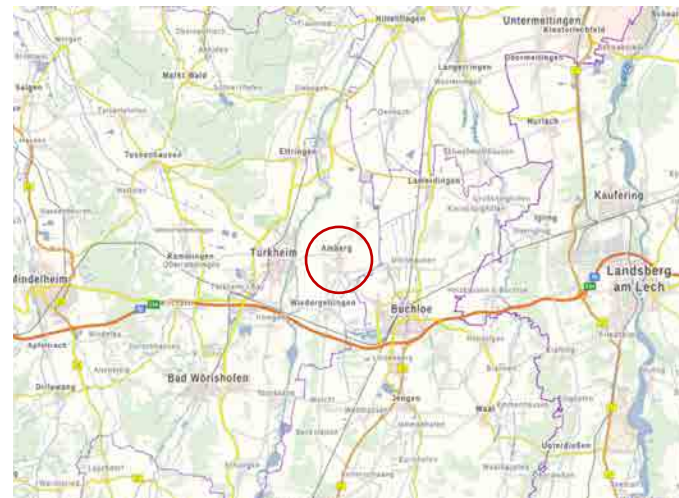
Als Ziel sieht die Gemeinde die Sicherstellung einer ortsverträglichen Nachverdichtung, die zum einen den Erhalt der prägenden Strukturen und zum anderen die Innenentwicklung regelt. Damit einhergehend muss die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken befriedigend gelöst werden, um insgesamt eine ortsfremde Urbanisierung auszuschließen.

Hinsichtlich der steigenden Attraktivität des Lebensraums Allgäu, mit einer prognostizierten Entwicklung von 9% für die nächsten 15 Jahre, ist die Gemeinde zum Handeln aufgefordert. Die Gemeinde muss ihre Ziele nicht nur definieren, sondern auch verfolgen, um u.a. den Verkehr und die Nachfolgekosten für die Gemeinde angemessen zu halten und die Infrastruktur sicherzustellen.

Lage im Raum und Anbindung



Umgebung 1869
Quelle: BayernAtlas, 2021



Gemeinde 2021
Quelle: BayernAtlas, 2021



Verwaltungsgemeinschaft
Quelle: <https://www.gemeinde-amberg.de/gemeinde-informationen/amberg-stellt-sich-vor>

Amberg liegt unweit der A96, der Verbindungsroute von München nach Lindau und nur 5 km von dem Mittelzentrum Buchloe entfernt. Es liegt im landschaftlich reizvollen Unterallgäu auf einer Höhe von 608 m über NN.

Amberg gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Türkheim und belegt insgesamt eine Gemeindefläche von 10,8 km².

Bis zum Bahnhof nach Buchloe besteht eine Busverbindung, die stündlich angefahren wird.

Flächennutzungsplan und Untersuchungsgebiet

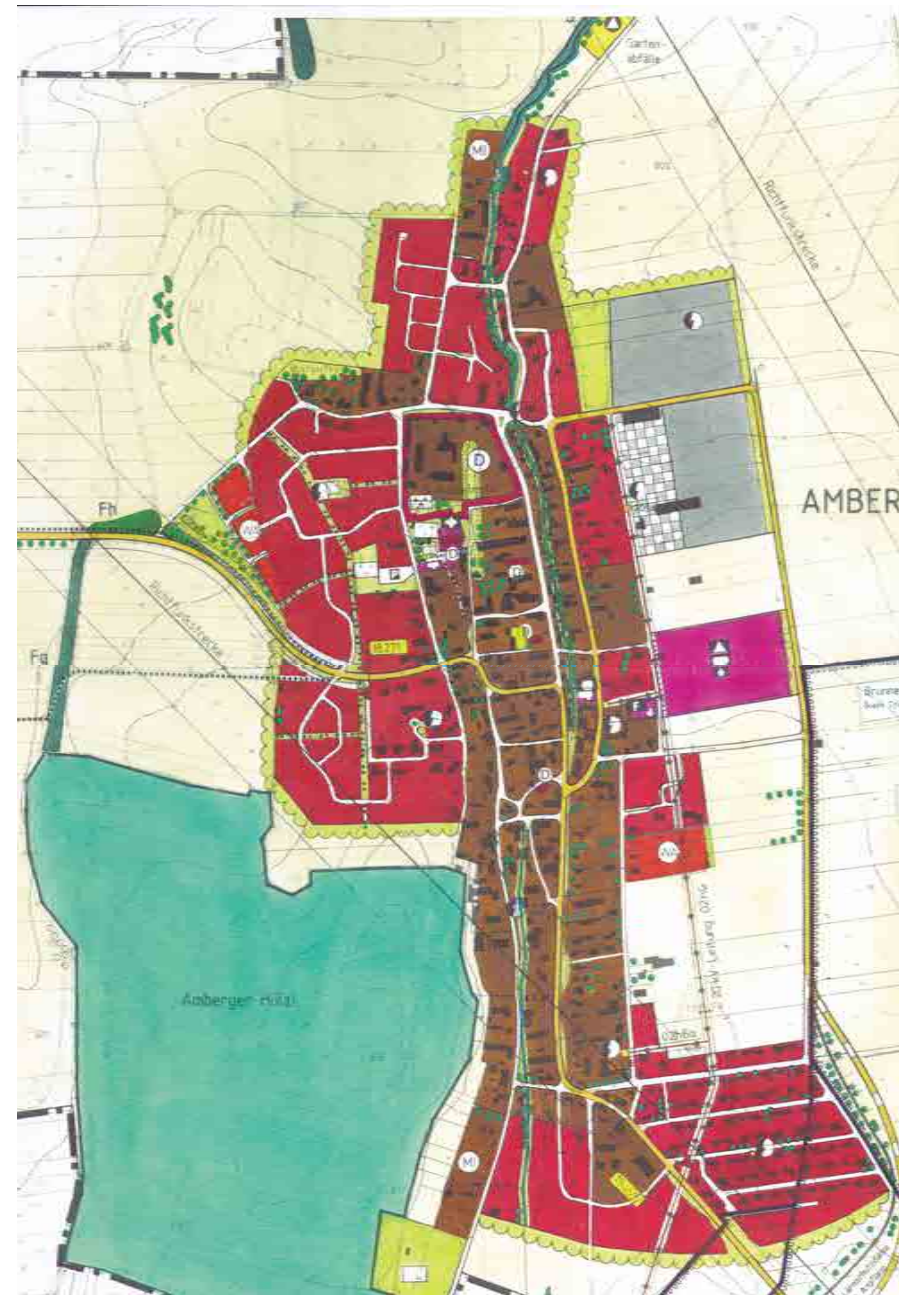


Untersuchungsgebiet, unmaßstäblich

Das gesamte Gebiet liegt im Bereich des am 19.05.1994 genehmigten rechtsgültigen Flächennutzungsplanes.

Die Flächen sind im Zentrum als Mischgebietsflächen (Dorfgebiet) ausgewiesen, gesäumt von den Wohngebietsflächen und Waldflächen im Südwesten.

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 22 ha und erfasst somit den Ortskern, d.h. den prägenden Innenbereich von Amberg.



Flächennutzungsplan Gemeinde Amberg, Original unmaßstäblich

Geschichtlicher Überblick I

Vermutlich handelt es sich bei der Entstehung Ambergs ("Berg mit Auen" oder "Berg an der Aue") um eine späte Rodungssiedlung.

Das erste Mal erwähnt wird der Ort "Vmberch" in einer Urkunde von 1170 als welfisches Gut. Ein Dienstmann Heinricus de Ebene übergab dabei ein von Herzog Welf VI. zu Lehen rührendes "praedium", ein als Bürgschaft angenommenes Gut, dem 1067 gestifteten Kloster Rottenbuch. Nach etlichen Eigentums-Wechseln gelangte das Dorf 1540 an Bartholomäus Welser. Damit begann ein bedeutender Abschnitt in der Geschichte Ambergs, trieb doch Welser als eine der bedeutendsten Persönlichkeiten seiner Epoche als kaufmännischer Leiter des größten kontinentalen Seehandelsunternehmens, der Augsburger Welser-Gesellschaft, weltweit Handel. Er ließ nicht nur 1557 das Amberger Schloß erbauen, sondern schon im selben Jahr seinen Sohn Leonhard in der Familiengruft der Amberger Pfarrkirche bestatten. 1561 verstarb er selbst in seinem Altersruhesitz Amberg und wurde in der Gruft zur letzten Ruhe gebettet.

Das als Alterssitz von Bartholomäus Welser erbaute Schloss stand 100 Meter nördlich der Pfarrkirche neben dem Schwaiggut. Eine ausführliche Beschreibung des dreigeschossigen Satteldach-Baues ist in einer Urkunde von 1592 überliefert.

Welsers Erben veräußerten den Besitz 1601, es folgten weitere Besitzwechsel. Um 1775 begann der Abbruch des Schlosses, der sich über Jahrzehnte hinzog. Heute befinden sich zwei Bauernhöfe an seiner Stelle.

In einer Grundbeschreibung von 1781 besteht das Pfarrdorf aus 64 Anwesen: dem obersten Lehenhof (Schwaiggut), zwölf Höfen, die zum Pfliegericht Türkheim gehören, 47 Eigengütern oder Sölden, der Gemeindeschmiede, der Pfarrkirche, dem Pfarrhof und dem Mesnerhaus. Von 1850 an erhöht sich die Zahl wesentlich (1864: 85 Häuser). Im Jahre 1810 zählt Amberg 280 Einwohner, 1939 618, 1964 757 und heute 1305.x

Geschichtlicher Überblick II

Im Südosten des Ortes entwickelte sich eine ansehnliche "Südsiedlung".

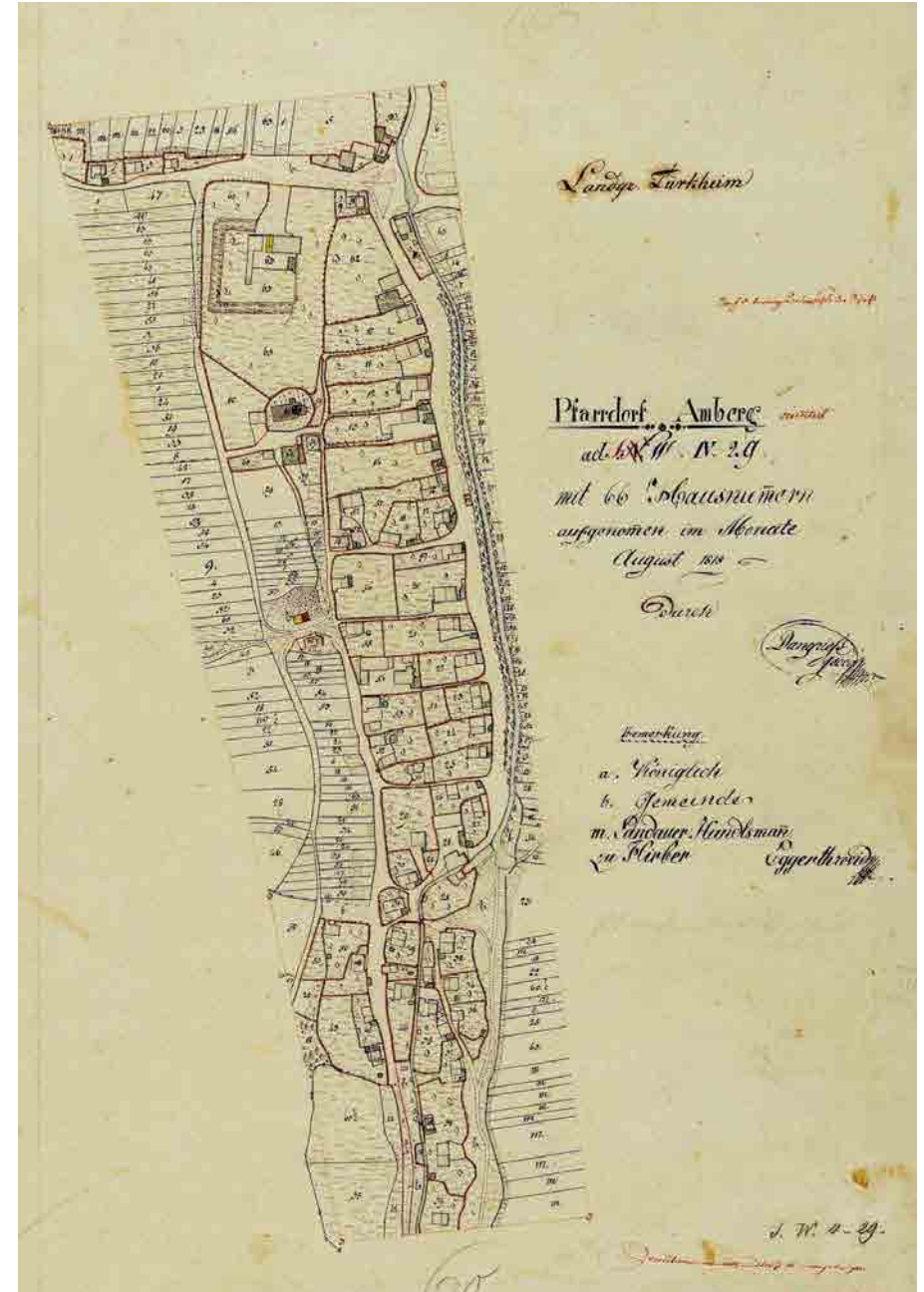
Bedeutende aus dem Ort hervorgegangene Persönlichkeiten sind Anton Städele (1873-1956), der Redakteur der "Neuen freien Volkszeitung" in München, Mitglied des Bundesvorstandes des Bayerischen Bauernbundes und Landtagsabgeordneter war, und Altarbauer Paul Gedler (1715-1790). Letzterem sind bedeutende Altarwerke im schwäbischen Bereich, so auch die Seitenaltäre und die Kanzel der Amberger Pfarrkirche (um 1765) zuzuschreiben.

Eine unerfreuliche Berühmtheit erlangte der im Gefolge des "Bayerischen Hiasls" wildernde und raubende Josef Porth, kurz "Amberger Seppl" genannt. Er wurde 1771 mit dem Hiasl in Osterzell gefangengenommen, konnte aber aus dem Gefängnis in Dillingen entkommen und starb 1776 in seinem Heimatort an einer Epidemie.

Um die Jahrhundertwende vom 18. zum 19. Jahrhundert wurde Amberg mehrfach von kriegerischen Ereignissen heimgesucht: 1798 von der Inquartierung der Condé'schen Truppen, 1799 von kaiserlichen und französischen Durchzügen, Requirierungen, Beschlagnahmen und Vorspanndiensten.

Von den Napoleonischen Kriegen kehrten sieben Amberger nicht mehr zurück. Im Krieg gegen Frankreich 1870/71 fielen zwei Amberger bei Orléans, im Ersten Weltkrieg 22, im Zweiten Weltkrieg 57 Soldaten. Die Gefallenen der Gemeinde wurden 1952 mit der Errichtung eines würdigen Denkmals geehrt.

Quelle: <https://www.gemeinde-amberg.de/gemeinde-informationen/chronik>



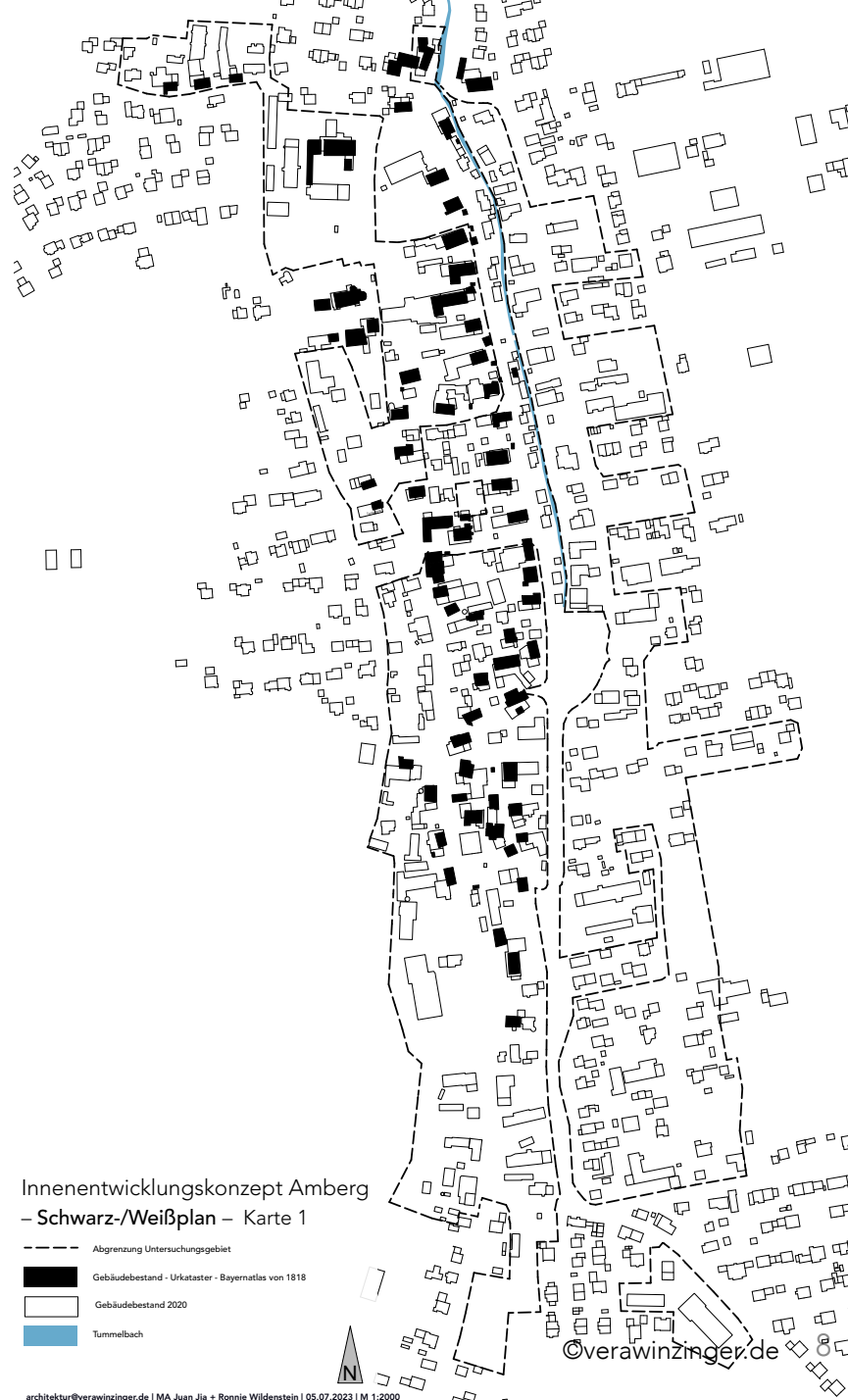
Schwarz-/Weißplan; Karte 1

Der Schwarz-/Weißplan zeigt in schwarz die Gebäude aus dem Urkataster von 1818 und transparent dargestellt, die aktuellen Gebäude, Stand 2020. Somit ergibt sich hier nicht nur ein Bild der ungefähren Lage des ursprünglichen Ortskerns, sondern auch die räumliche Entwicklung des Innerorts, bis dato.

Die Ortstypologie entspricht einem einseitigen Straßendorf, mit „Häufelungen“ der Gebäude, insbesondere im Südwesten.

Die Topografie steigt in Richtung Westen zur Pfarrkirche an, dort war auch die Anlage der ehem. Hofmark platziert.

Die vielen weißen Flächen im Norden und Osten der Pfarrkirche sind heute noch als Grünflächen erhalten.



Baurechtliche Grundlagen

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die GRZ ist das Verhältnis von überbauter Fläche zur Grundstücksfläche. Bei einer überbauten Fläche von 250 m² und einer Grundstücksfläche von 1000 m² errechnet sich die GRZ wie folgt: $250 : 1000 = 0,25$.

Um einen Überblick über das bestehende Baurecht zu erhalten, wurde die gesamte überbaute Fläche (Haupt- und Nebengebäude) ohne die versiegelten Flächen ermittelt und durch die anrechenbare Grundstücksfläche geteilt => GRZ.

Die durchschnittliche Grundflächenzahl liegt derzeit in Amberg im Ortskern bei 0,26

Bauvorhaben der letzten sieben Jahre

Ausschlaggebend für die zukünftige mögliche Entwicklung ist immer die baurechtliche Sachlage, die innerhalb der letzten sieben Jahre zugesichert bzw. ausgeübt wurde. Siehe hierzu auch Entschädigungen oder Wertminderungen, gem. § 42 Abs. 3 BauGB.

Abstandsflächen

In den städtebaulich prägenden Bereichen, sind die Abstandsflächen oftmals bereits im Bestand unterschritten.

Innenbereich / Außenbereich

Der Innenbereich ist klar abzugrenzen und definiert den Bereich, der außerhalb des zusammenhängenden Ortsbereiches liegt.

Der bestehende Flächennutzungsplan bietet für diese Beurteilung keine wirklich relevante Grundlage, hier muss Anhand des tatsächlichen Bestandes die klare Abtrennung gezogen werden.

Die prägenden Flächen, die als Außenbereich im Innenbereich zu betrachten sind, bilden Potential, um im Rahmen der Nachverdichtung dem klimagerechten Städtebau Rechnung zu tragen.

Art der Nutzung; Karte 2

Bestandserhebung

Die vorhandenen Gebäude bilden nicht nur die Grundlage für die Berechnung der zukünftigen Wohnungen, sondern auch für die zukünftig zulässigen Haustypen und allen anderen Nutzungsarten.

Nutzungsart und deren Häufigkeit

Anzahl der momentanen Wohneinheiten 166 WO, abgeleitet aus 339 Personen (P); angenommen (2 P bis 3 P \triangleq 1 WO; 4 P \triangleq 2 WO).

Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe 14, bestehend aus Haupt- und Nebengebäuden.

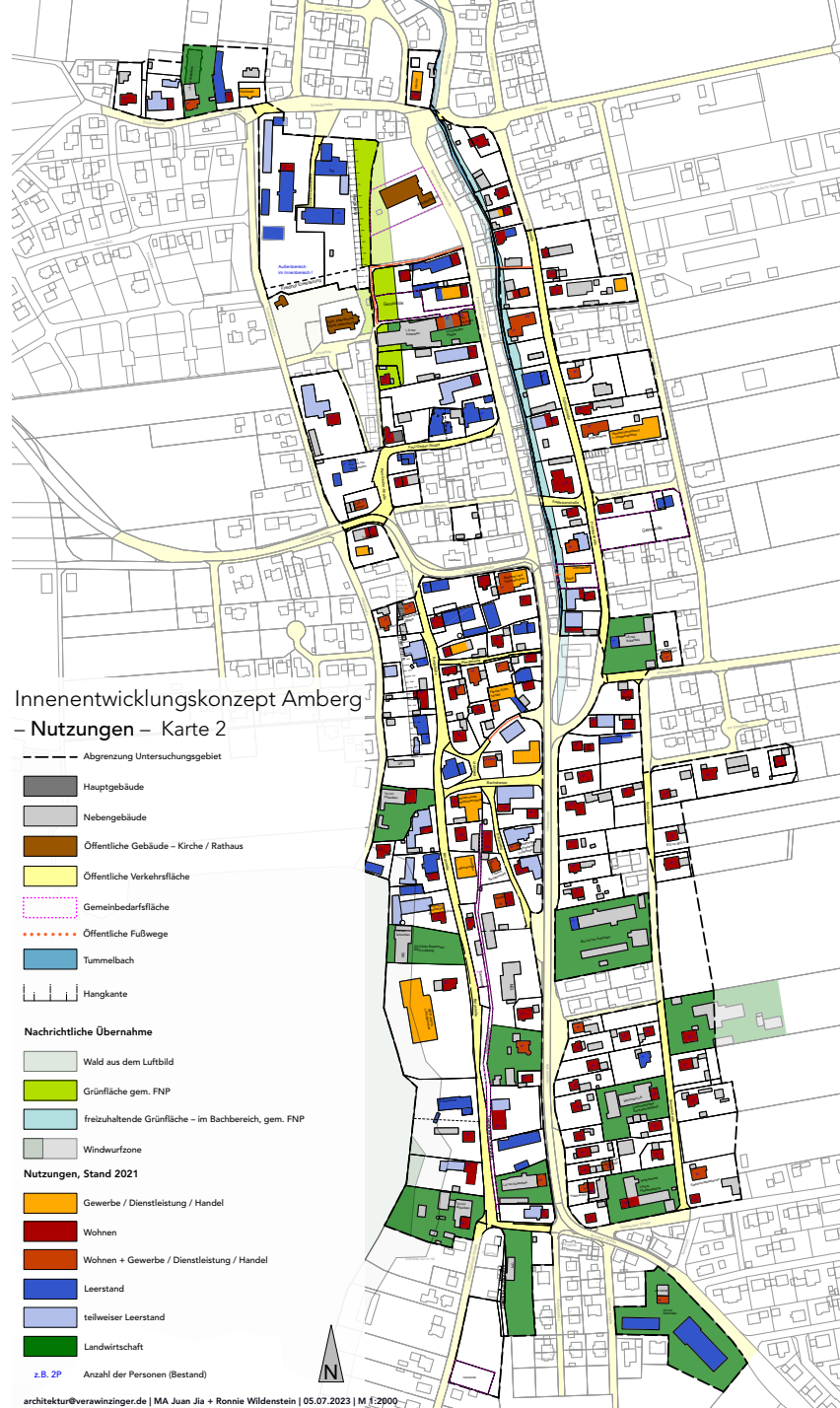
Anzahl der Gewerbe- / Dienstleistungsbetriebe 26 z.B. Gaststätte, Gewerbe, Dienstleistung.

Anzahl der Leerstände 60 Gebäude und 13 Gebäude mit einem teilweisen, meist geschossweisen, Leerstand.

Analyse

Zunahme der zur Umstrukturierung freiwerdenden Hofstellen. Eine Durchmischung mit anderer Nutzung als nur Wohnen ist wichtig aber nicht einfach für den Einzelnen umzusetzen; hier muss die Gemeinde Hilfestellung geben und beraten, welche Nutzungen angefragt sind und welche fehlen.

Eine Nachverdichtung mit Wohnungen fordert einen schonenden Umgang mit den Freiflächen, insbesondere hinsichtlich der notwendigen Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken und hinsichtlich der klimarelevanten Gesamtbetrachtung.



Innenentwicklungskonzept Amberg – Nutzungen – Karte 2

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Öffentliche Gebäude – Kirche / Rathaus
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Gemeinbedarfsfläche
- Öffentliche Fußwege
- Tummelbach
- Hangkarte
- Nachrichtliche Übernahme**
- Wald aus dem Luftbild
- Grünfläche gem. FNP
- freizuhaltende Grünfläche – im Bachbereich, gem. FNP
- Windwurfzone
- Nutzungen, Stand 2021**
- Gewerbe / Dienstleistung / Handel
- Wohnen
- Wohnen + Gewerbe / Dienstleistung / Handel
- Leerstand
- teilweiser Leerstand
- Landwirtschaft
- z.B. 2P Anzahl der Personen (Bestand)

Gebäudebestand - Stand Umgriff 2020

Bestandserhebung (Erhebungen basieren auf Schätzwerten):

Bei den Hauptgebäuden wurden die vorhandenen Haustypen nach durchschnittlicher Wandhöhe und Dachneigung im Bestand gelistet.

Im Gebäudebestand haben sich sechs Hausformen herauskristallisiert. Diese wurden zu den wesentlichen Haustypen von Amberg wie folgt zusammengefasst:

Haustyp A1, A2, B1, B2, C1, C2.

Die Tabelle (rechts) zeigt die Häufigkeit der vertretenen Dachneigungen und der Geschosse im Untersuchungsgebiet.

Die auf den nächsten Seiten dargestellten Haustypen sind aus dem Bestand abgeleitet und sichern in ihrer Fortführung die vorhandene Gebäudetypologie.

Referenzpunkt der Wandhöhe ist auch zukünftig, gemäß **OGS**, der tiefste Punkt des Geländes bzw. + 0,35 m.

Ein Referenzpunkt der Wandhöhe ist aufgrund der Topographie im Rahmen eines Nivellements und unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung – bei einer konkreten Anfrage festzulegen und nicht im Zuge dieses Innenentwicklungskonzeptes.

I	1 x 35°
I+D	2 x 25° 1 x 28° 3 x 30° 5 x 35° 3 x 40° 1 x 41°
I+2D	1 x 48°
II	6 x 25° 1 x 30° 2 x 32° 2 x 35° 1 x 40°
II+D	1 x 25° 15 x 30° 3 x 32° 1 x 33° 10 x 35° 6 x 38° 2 x 35°-38° 10 x 40°
II+2D	1 x 30° 1 x 45°
III	1 x 30° 1 x 38°
III+D	1 x 38° 1 x 35°-38°

Haustyp A1, A2

Diese beiden Haustypen unterscheiden sich lediglich in ihrer Dachneigung und somit in der Nutzung dieses Geschosses.

Haustyp A1

max. zwei Vollgeschosse zwingend und das Dachgeschoß mit einer Dachneigung von $33^\circ - 40^\circ$.
Die traufseitige Außenwandhöhe beträgt mind. 6,00 m bis max. 6,50 m.



Bartholomäus-Welser-Straße 17 Bestand II+D 38°

Haustyp A2

max. zwei Vollgeschosse zwingend und das Dachgeschoß mit einer Dachneigung von $25^\circ - 32^\circ$.
Die traufseitige Außenwandhöhe beträgt mind. 6,00 m bis max. 6,50 m.



Bergstraße 11 Bestand II+D 25°

Haustyp B1, B2

Diese beiden Haustypen unterscheiden sich lediglich in ihrer Dachneigung und somit in der Nutzung dieses Geschosses, sowie in der Wandhöhe gegenüber den Haustypen A1 und A2.

Haustyp B1

max. zwei Vollgeschosse zwingend und das Dachgeschoß mit einer Dachneigung von $33^\circ - 40^\circ$.
Die traufseitige Außenwandhöhe beträgt mind. 5,40 m bis max. 6,00 m.



Frühlingstraße 27 Bestand II +D 40°

Haustyp B2

max. zwei Vollgeschosse zwingend und das Dachgeschoß mit einer Dachneigung von $25^\circ - 32^\circ$.
Die traufseitige Außenwandhöhe beträgt mind. 5,40 m bis max. 6,00 m.



Frühlingstraße 31 Bestand II+ D 25°

Haustyp C1, C2

Diese beiden Haustypen unterscheiden sich lediglich in ihrer Dachneigung und somit in der Nutzung dieses Geschosses.

Haustyp C1

zwei Vollgeschosse möglich, wobei das zweite, bei einer Dachneigung von $33^\circ - 40^\circ$ das Dachgeschoß ist.

Die traufseitige Außenwandhöhe beträgt mind. 3,80 m bis max. 4,50 m.

Haustyp C2 unterscheidet sich hiervon lediglich durch seine Dachneigung von $25^\circ - 32^\circ$, aufgrund derer im Dachgeschoß keine Wohnnutzung stattfinden kann.



Hauptstraße 11 mit Zwerchhaus Bestand I+D 35°

Hinsichtlich des Verhältnisses von Flächenverbrauch zu Nutzung, sowie auch die ökologische Komponente betrachtend, die es zukünftig im Rahmen des klimagerechten Städtebaus zu berücksichtigen gilt, ist dieser Haustyp C nicht mehr zielführend und nachhaltig.

Links im Bild mit klassischem Zwerchgiebel, der mit der traufseitigen Vorderkante der Wand bündig sitzt.

Zukünftige Haustypen

A1 II+D 33°- 40° Dachneigung, WH mind. 6,00 m bis max. 6,50 m.

A2 II+D 25°- 32° Dachneigung, WH mind. 6,00 m bis max. 6,50 m.

Bei dem Haustyp A1 und A2 handelt es sich um die größten im Ortsbild vorherrschende Gebäudetypen, die teilweise mit noch steilerer Dachneigung anzutreffen sind, dies ist jedoch meist historisch bedingt und überwiegend bei denkmalgeschützten Gebäuden anzutreffen.

B1 II+D 33°- 40° Dachneigung, WH mind. 5,40 m bis max. 6,00 m.

B2 II+D 25°- 32° Dachneigung, WH mind. 5,40 m bis max. 6,00 m.

Bei diesem Haustyp ist aufgrund der Wandhöhe das Dachgeschoß nur eingeschränkt nutzbar und er erscheint gegenüber dem Haustyp A kleiner und ist zukünftig für beengte Verhältnisse passend.

Jedoch ist es zukünftig hier unerheblich, ob der Haustyp B1 oder B2 errichtet wird.

C1 I+D 33°- 40° Dachneigung, WH mind. 3,80 m bis max. 4,50 m.

C2 I+D 25°- 32° Dachneigung, WH mind. 3,80 m bis max. 4,50 m.

Das Dachgeschoß des Haustyps C1 mit der steileren Dachneigung, ist noch nutzbar.

Die Typen C unterscheiden sich nur in ihrer jeweiligen Dachneigung.

Der Haustyp C2 mit seiner für ein E+D Gebäude wenig nutzbaren Fläche im Dachgeschoss, stellt hier sicherlich keinen für die Zukunft tragbaren Haustypen dar. Diesbezüglich steht jedoch auch C1 in Frage.

Dach- und Fassadengestaltung

Dachgauben sind beim Hauptdach erst über 30°, bei Neubauten, zulässig.

Zwerchgiebel sind nur als klassische nicht aus der Traufseite hervortretende Zwerchhäuser (Standgiebel) möglich.

Die Widerkehr muss massiv, d.h. mit geschlossenen Wänden, wie das Hauptgebäude ausgeführt werden, sogenannte Balkonkonstruktionen (Holzständer) sind nicht zulässig. Die Widerkehr sollte die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen. Die Breite des Hauptdaches darf nicht überschritten werden, die Trauf- und Firstlinie muss durchlaufen.

Generell sollte immer nur eine Form des Dachaufbaues zulässig sein. Widerkehr oder Zwerchgiebel oder Gauben.

Dacheinschnitte, Dachterrassen und Balkone in den Dachflächen sind nicht zulässig, da es sich hier um ortsfremde Dachelemente handelt, die untypisch die Dachflächen aufreißen und die homogene Dachstruktur im Innerort, u.a. auch hinsichtlich der Topographie (Fernwirkung) stören. Des Weiteren auch, aus Respekt vor der Wirkung denkmalgeschützter Gebäude.

Dachflächenfenster, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren

Diese sollen flächenbündig in der Dachfläche oder auf Dachflächen aufliegen. Als möglichst gestalterische Einheit, wenn möglich auch in Harmonie mit den Dachflächenfenstern.

Dachübertrag

Der klassische Dachübertrag ist gemäß der schwäbischen Bauweise eher knapper bemessen, dieser war ursprünglich auch als gemauerter Ortgang vertreten.

Balkone

Der Balkon ist bis dato im Erscheinungsbild eher selten anzutreffen. Balkone überschreiten im Bestand meist nicht den Dachübertrag und bleiben so als untergeordnetes, auskragendes Holzelement im Schutze des Daches zurück. Aufgrund der statischen Anforderungen an die auskragenden Holzbalkone kommt und kam es zu keiner Überdimensionierung, zudem wurde er früher eher selten als Aufenthaltsraum genutzt.

Heute tritt er meist aus der Fassade und somit dem Schutz des Dachübertrags hervor und benötigt aufgrund dessen eine Abständering, wodurch das gesamte Ortsbild verändert wird. Diese Art der Balkone sollte nur in den Garten orientiert sein und nicht den Straßenraum säumen.

Ortsbildprägende Gebäude

Bei den ortsbildprägenden Gebäuden handelt es sich um die für das Ortsbild besonders wichtigen Gebäude, die manchmal auch unter Denkmalschutz stehen. Sie repräsentieren die ehemals vorherrschenden Gebäudetypen.

Ein ortsbildprägendes Gebäude ist für das Dorfgefüge nachhaltig prägend durch:

- seine Lage im Dorfgefüge,
- seine Stellung im städtebaulichen und straßenräumlichen Verbund,
- seine Proportion (Höhe, Breiten- und Längenverhältnis),
- seine Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten und
- seine Fassadengestaltung, überwiegend symmetrisch gegliedert (Lage der Fenster und Türen, Proportion der Fenster).

Fassaden

Bei den Hauptgebäuden handelt es sich überwiegend um Putzfassaden, die mit Linierungen und Faschen gegliedert bzw. verziert waren. Diese Gebäude weisen z. T. auch Fensterläden im ehem. Wohnteil auf.

Nebengebäude, die ehem. landwirtschaftlich genutzt wurden, sind hingegen sehr oft in senkrechter Holzverschalung ausgeführt.

Ortsbildprägende Hauptgebäude I

Hier mit klassischer Widerkehr



Frühlingstraße 19

Hier mit gemauertem Ortgang



Mühlweg 1



Schloßstraße 12



Bergstraße 5

Ortsbildprägende Hauptgebäude II



Bartholomäus-Welser-Straße 17



Bergstraße 12



Bartholomäus-Welser-Straße 11



Ehem. ortsbildprägend - Bergstraße 24

Foto; eigene 2020

Ortsbildprägende Giebel



Frühlingstraße 7



Hauptstraße 6



Bartholomäus-Welser-Str. 11



Sonnenstraße 26



Bartholomäus-Welser-Str. 13

Ortsbildprägende Giebel säumen den Straßenraum und treten in Amberg aufgrund der Ortstypologie häufig auf. Durch ihre Dimension und Häufigkeit bilden sie zusammen eine Baufluchtlinie, die den Straßenraum begrenzt.

Foto; eigene 2020

Nebengebäude – prägend / ortsbildprägend

Nebengebäude prägen das dörfliche Erscheinungsbild in ihrer Anordnung in Größe und Summe und Stellung zum Hauptgebäude. Amberg verfügt über einige ortsbildprägende Nebengebäude, die es langfristig zu sichern gilt.

Die meist ehem. landwirtschaftlichen Nebengebäuden, wie z.B. Stallungen, aber auch Werkstätten, stellen aufgrund ihrer Dimension und Anordnung einen besonderen Wert im städtebaulichen Gefüge dar.

Die Nutzungen waren meist landwirtschaftlich geprägt, jedoch dienten sie auch als Altenteil, Waschküchen, Werkstätten o.ä..

Die bestehenden Nutzungen sind meist nicht mehr erhalten, andere Nutzungen müssen gesucht werden.

Aufgrund der städtebaulichen Qualität sollte die Fassadengliederung/-gestaltung des Bestandes erhalten bleiben.

Nebengebäude sind oft in senkrechter Holzverschalung manchmal auch verputzt ausgeführt.

Die ortsbildprägenden Nebengebäude sollten, gemäß dem Bestand, auch bei Ersatzbauten, deren Gestaltung / Lage und Bedeutung widerspiegeln.

Ortsbildprägende Nebengebäude



Frühlingstraße Fl.Nr.804



Bergstraße 26



Hauptstraße 11

Alleinstehende ehem. landwirtschaftliche Nebengebäude sind überwiegend mit senkrechter Holzlattung versehen. Meist sind auch die mit dem Hauptgebäude verbundenen Nebengebäude in Holz ausgeführt. Trotzdem treten diese auch vereinzelt als Putz- /Holzbau auf, gegliedert als Putzbau im EG und in Holzbau im OG, während die Hauptgebäude überwiegend Putzbauten sind.

Foto; eigene 2020

Prägende Nebengebäude



Waldstraße 7



Schloßstraße Fl.Nr.5/8



Dillishauer Straße 3



Hauptstraße 4

Blickbeziehung

Die Blickbeziehungen stellen Verbindungen, z. B. zur höher gelegenen Kirche dar und sollten unverbaut bleiben. Durch eine falsche Bebauung oder Gebäudeorientierung kann eine Blickbeziehung für immer gestört werden. Die Blickbeziehungen sind ein städtebauliches sowie identitätsstiftendes Element eines Ortes.



Blick von der Paul-Gedler-Straße in den Kirchenweg



Blick von der Batholomäus-Welser-Straße

Städtebauliche Raumkanten



Mühlweg



Türkheimer Straße



Raumkante mit Baum - Bergstraße



Hauptstraße

Raumkante

Eine Raumkante definiert sich durch die Stellung des Gebäudes im Straßenraum. In trauf- oder giebelständiger Anordnung fasst dieses Gebäude den Straßenraum. Durch Verengung oder Aufweitung entstehen unterschiedliche Qualitäten im Dorf. Eine Raumkante ist erst in Verbindung mit einer Höhenentwicklung – Wandhöhe – von mindestens 5,50 m markant und prägend.

Die Lage zur Straße und die Lage in der Abwicklung zu weiteren Gebäuden prägen das städtebauliche Erscheinungsbild des Dorfes seit Jahrhunderten.

Die Raumkanten regeln die städtebauliche Ordnung und sind daher wesentlich. Entlang der Raumkante muss auch zukünftig ein Hauptgebäude angeordnet werden. Die Raumbildung erfolgt hier jedoch nur durch das mindestens zweigeschossige Hauptgebäude, manchmal auch in Verbindung mit ehem. landwirtschaftlichen Nebengebäuden.

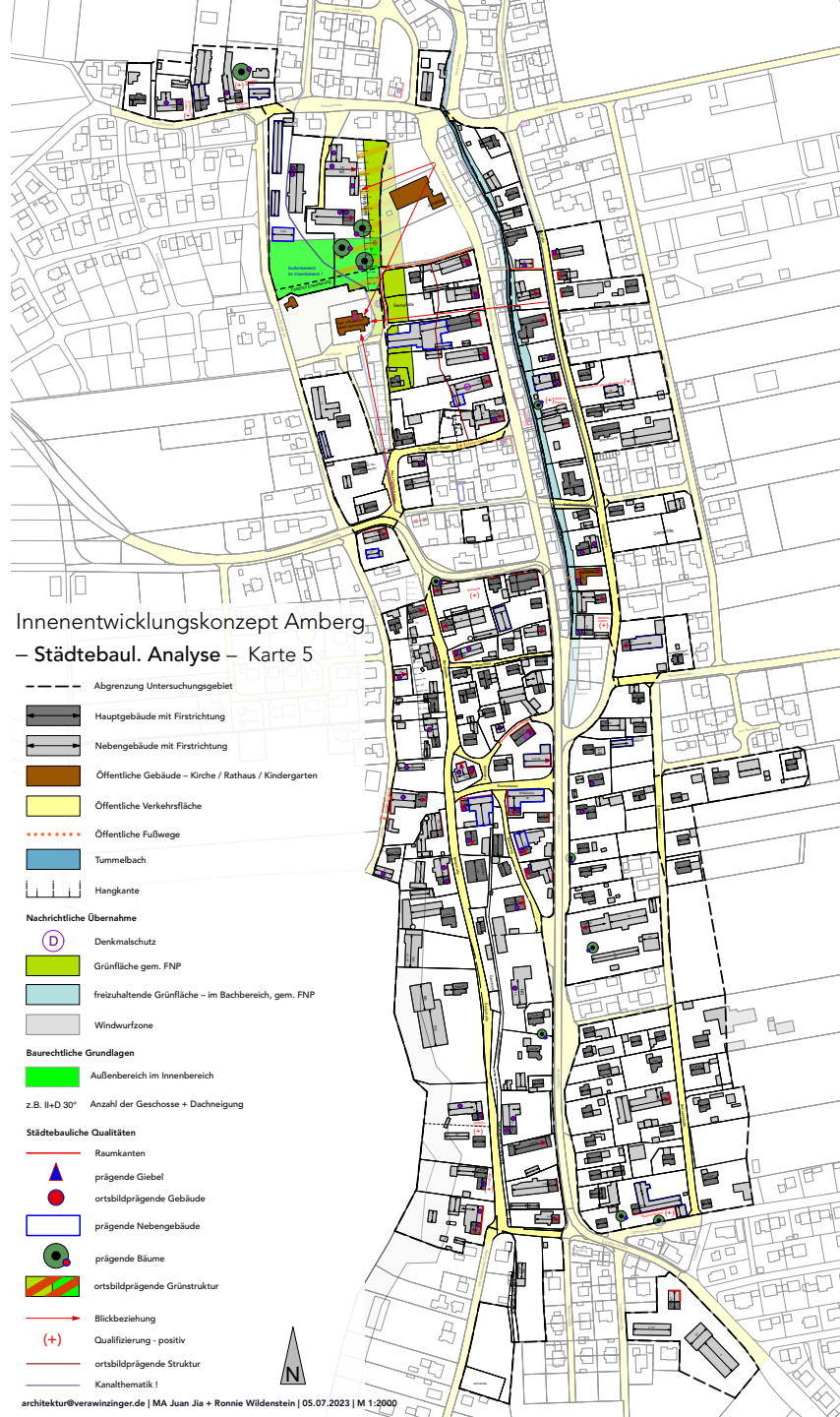
Die Lage des / der Gebäude(s) in Verbindung mit der Wandhöhe und der Dachneigung definiert, bzw. fasst den städtebaulichen Raum und bildet die Raumkante –> oftmals in der Abwicklung der Gebäude.

Durch die Lage der Gebäude zueinander, durch die Gebäudeorientierung (Firstrichtung) und die Höhe der Gebäude, werden Räume und Zuordnungen im Dorf geschaffen.

Dieses besondere städtebauliche Merkmal ist in jedem Dorf (Ort), durch die jeweilige Ortstypologie unterschiedlich.

Ziel ist es, auch in beengten Verhältnissen und bei Nutzungsänderungen oder Ersatzbauten diese Einzigartigkeit zu sichern.

Die Raumkante kann auch durch einen prägenden Großbaum oder eine definierte Grünstruktur sichergestellt werden.



Innenentwicklungskonzept Amberg – Städtebaul. Analyse – Karte 5

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- ▬ Hauptgebäude mit Firstrichtung
- ▬ Nebengebäude mit Firstrichtung
- Öffentliche Gebäude – Kirche / Rathaus / Kindergarten
- Öffentliche Verkehrsfläche
- ⋯ Öffentliche Fußwege
- Tummelbach
- ▬ Hangkante
- Nachrichtliche Übernahme**
- Ⓧ Denkmalschutz
- Grünfläche gem. FNP
- freizuhaltende Grünfläche – im Bachbereich, gem. FNP
- Windwurfzone
- Baurechtliche Grundlagen**
- Außenbereich im Innenbereich
- z.B. II+D 30° Anzahl der Geschosse + Dachneigung
- Städtebauliche Qualitäten**
- ▬ Raumkanten
- ▲ prägende Giebel
- ortsbildprägende Gebäude
- ▭ prägende Nebengebäude
- prägende Bäume
- ortsbildprägende Grünstruktur
- Blickbeziehung
- (+) Qualifizierung - positiv
- ▬ ortsbildprägende Struktur
- ▬ Kanalthematik I



Dörfliche Straße



Paul-Gedler-Straße

Übergang in die freie Landschaft



Waldstraße 7

Dörfliche Vorgärten



Bergstraße 26



Bergstraße 11

Das Dorf ist zudem geprägt von seinem dörflichen Straßenbild, mit den begrüneten, teilweise nicht eingezäunten Vorgärten, den gekiesten Zufahrten und den Bäumen, die den Straßenraum säumen. Der offene Übergang in die freie Landschaft (Außenbereich) verbindet Innen mit Außen.

Fußwege

Sie sind schützenswerte Verbindungen, abseits der Haupteerschließungsstraßen, schaffen Raum für Kommunikation und führen die Fußgänger, insbesondere Kinder und alte Menschen, sicher durchs Dorf und an ihr Ziel.



Fußweg zwischen Bergstraße & Waldstraße



Fußweg zwischen Frühlingstraße & Bartholomäus-Welser-Straße

Dörfliche Zufahrten / Vorbereiche



Frühlingstraße 19



Schloßstraße 16



Frühlingstraße 5

Die Ausstattung dieser ortsbildprägenden Bereiche ist nicht nur typisch für das dörfliche Erscheinungsbild, sondern trägt auch in hohem Maße den klimarelevanten Aspekten, wie Starkregen / Überhitzung / Feinstaub, Rechnung. Die Parameter, wie Pflasterungen, Mauern, insgesamt nur harte Oberflächen sind klimarelevant und nicht mehr vertretbar.

Inwieweit eine Einzäunung erforderlich ist, bleibt jedem Einzelnen überlassen, jedoch ist eine massive Abschottung nicht typisch in unseren Dörfern, Mauern, auch in Form von Gabionen, die entlang der Autobahn ihre Rechtfertigung haben, haben in unseren Dörfern nichts zu suchen, ebenso wenig, wie Schottervorgärten o.ä., da auch all dies zur Überhitzung beiträgt und nicht typisch ist. ©verawinzinger.de 31

Grünbereiche



Erhaltenswerte Grünfläche – Bartholomäus-Welser-Straße



markante Obstwiese an der Türkheimer Straße, Fl. Nr. 53



Markante Grünfläche –
Außenbereich im Innenbereich – Schloßstraße 5



Grünbereiche schaffen den im Dorf typischen „Abstand“ und Weitblick. Insbesondere im Zuge der innerörtlichen Nachverdichtung spielen diese Grünflächen eine übergeordnete Rolle.

Frischlufschneisen (Grünbereiche), sowie der Tummelbach, sorgen für eine Klimaregulierung und belüften die örtlichen Wärmeinseln, die sich aufgrund befestigter und überbauter Flächen bilden.

Markante Bäume



Dillishauser Straße 3

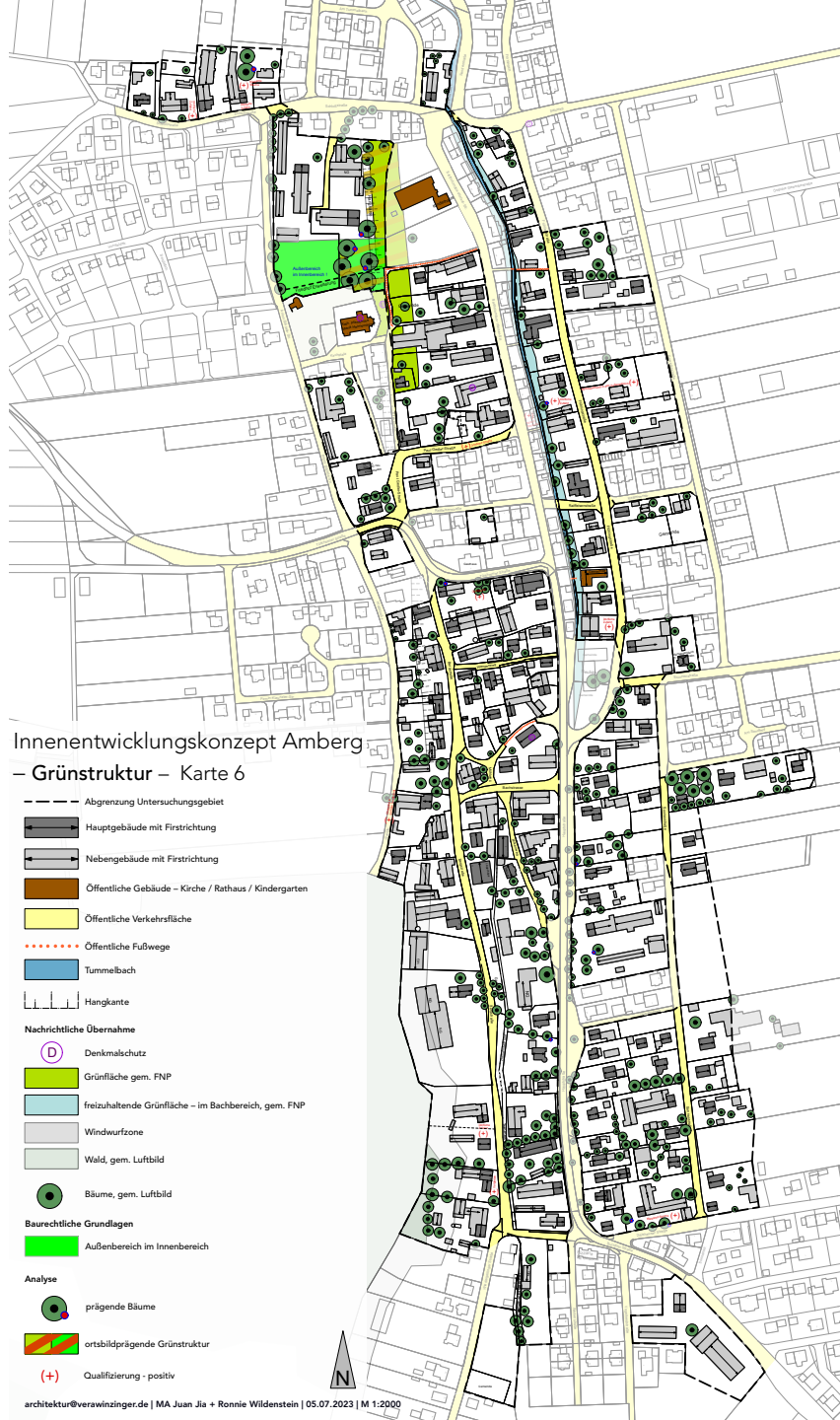


Hauptstraße 13



Schloßstraße 12

Bäume spenden nicht nur Schatten, sondern prägen die Dorfstruktur nachhaltig und spielen eine sehr wichtige Rolle bei der Verbesserung unserer Luft und der steigenden Feinstaubbelastung und somit unseres Wohnbefindens.



Innenentwicklungskonzept Amberg
 – Grünstruktur – Karte 6

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Hauptgebäude mit Firstrichtung
- Nebengebäude mit Firstrichtung
- Öffentliche Gebäude – Kirche / Rathaus / Kindergarten
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Fußwege
- Tummelbach
- Hangkante
- Nachrichtliche Übernahme**
- Denkmalschutz
- Grünfläche gem. FNP
- freizuhaltende Grünfläche – im Bachbereich, gem. FNP
- Windwurfzone
- Wald, gem. Luftbild
- Bäume, gem. Luftbild
- Baurechtliche Grundlagen**
- Außenbereich im Innenbereich
- Analyse**
- prägende Bäume
- ortsbildprägende Grünstruktur
- Qualifizierung - positiv



Ruhender Verkehr

Die Analyse zeigt, bedingt durch die Umstrukturierung in der Landwirtschaft, eine Zunahme der freiwerdenden Hofstellen. Die Leerstände bzw. teilweisen Leerstände müssen langfristig wieder mit gemischter Nutzung gefüllt werden, um eine Durchmischung mit anderer Nutzung als nur – Wohnnutzung – sicherzustellen. Die Nachverdichtung mit Wohnungen geht jedoch auch einher mit einer Zunahme der erforderlichen Stellplätze und führt dann zu mehr Versiegelung, der jedoch durch wasserdurchlässige Beläge und Plasterbeläge mit ausreichender Fuge, mind. 2cm, entgegengewirkt werden kann / muss.

Die notwendigen Stellplätze befinden sich derzeit in den Hofbereichen, mit den meist sehr dörflich angelegten Zufahrten, oder bereits in den vorhandenen Nebengebäuden / Garagen.

Auch große Baukörper auf kleinem Grund sind in ihrer Struktur erhaltenswert, um dort die erforderlichen Stellplätze unterzubringen, sind diese ggf. im Erdgeschoss der Hauptgebäude unterzubringen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen nicht der Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Dies muss auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Hierbei ist zu berücksichtigen, inwieweit bestehende Nebenanlagen und bereits vorhandene Garagen auf den Grundstücken den zukünftigen Anforderungen entsprechen. Die Stellplätze sind nach der geltenden Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - Ga-StS) aus 2023 zu berechnen und herzustellen.

Für eine Durchlüftung und Versickerung, die in Amberg auch weiterhin sicherzustellen ist, müssen die zukünftigen Zufahrten / Stellplätze wasserdurchlässig, gekiest und / oder mit begrünter Rasenfuge von mind. 2 cm ausgeführt werden. Dies trägt dem klimagerechten Städtebau Rechnung und sorgt dafür, dass eine starke Aufheizung, in den immer heißer werdenden Sommern reduziert wird. Zukünftig müssen begrünte Höfe, sowie Pflasterbeläge mit Grasfuge dafür sorgen, dass ein Luftaustausch zwischen den Gebäuden sichergestellt wird und ein rasches abfließen bei (Stark)Regenereignissen erfolgt.

Größe und Beschaffenheit des Dorfgebietes (FLÄCHE) und Anzahl der dort befindlichen Hauptgebäude

Es wurden **146 Hauptgebäude** (Stand 2021) im gesamten Untersuchungsgebiet ermittelt.

Die gesamte Fläche beträgt 192.153,56 m², dies entspricht 19,215 ha.

Dies bedeutet hochgerechnet, dass jeder Hauptanlage, durchschnittlich im Untersuchungsgebiet knapp 2000 m² Fläche zuzuordnen sind. Dies wird derzeit von insgesamt 339 Bewohner (166 Wohnungen) genutzt.

- davon entfallen 45 in den Bereich – **Gemischte Nutzung im prägenden Ortskern**
auf eine Fläche von 80.920,69m²
- davon entfallen 9 in den Bereich – **Strukturerhaltende Nutzung**
auf eine Fläche von 17.054,47m²
- davon entfallen 26 in den Bereich – **Strukturgebendes Wohnen**
auf eine Fläche von 39.283,11m²
- davon entfallen 66 in den Bereich – **Parzellierungsbereich**
auf eine Fläche von 102.453,03m²

Gebietskategorien (Entwicklungsachsen)

Eines der Hauptziele zur Sicherstellung von Lebensqualität liegt im Erhalt der Überschaubarkeit des Lebensraumes. Überschaubarkeit wird durch ein dorfverträgliches Bevölkerungswachstum mit einer Nutzungsmischung erreicht.

Entwicklungsachsen

Hierbei handelt es sich zum einen um den Bereich, der überwiegend noch mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebaut ist, die durch ihre Lage und Stellung im ortsräumlichen Verbund, Amberg nachhaltig prägen. Diese überwiegend regionaltypischen Gebäude sollen durch eine möglichst, gemischte Nutzung, im Bestand erhalten oder durch Neubauten (Haustypen), die die Anpassung an das Vorhandene finden, ersetzt werden.

Die Bereiche, die keinerlei städtebauliche Wertigkeit (mehr) für Amberg haben, können parzelliert werden und in diesem Zusammenhang ganz dem Wohnen zugeführt werden.

Der Ortskern wird städtebaulich differenziert betrachtet und somit im Rahmen der zukünftigen Entwicklung (Grundlagen zur Berechnung der Wohneinheiten) in Gebietskategorien unterteilt:

Die Bereiche werden aufgrund der unterschiedlichen Wertigkeit der Gebäudestruktur auch unterschiedlich berechnet.

Gemischte Nutzung im prägenden Ortskern

hierbei handelt es sich um den Kernbereich, hinsichtlich der derzeitigen und auch zukünftigen Nutzungen, d.h. hier soll neben dem Wohnen auch die Andere Nutzung nicht nur erhalten bleiben, sondern zukünftig auch verstärkt stattfinden, da dieser Bereich gut erschlossen ist, ist dies auch weiterhin möglich. Eine Ausnahme, bzw. Verschiebung der anderen Nutzung sollte für die Grundstücke nur dann möglich sein, wenn ein prägendes Nebengebäude vorhanden ist, denn diese Gebäude sollen zukünftig mit anderer Nutzung belebt werden. Dies ist erforderlich, um die großen prägenden Gebäude zu sichern.

Die erforderlichen Stellplätze sind immer auf dem jeweiligen Grundstück zu verorten, was hier auch leicht möglich ist.

Bei der Berechnung der zukünftigen Anzahl der Wohnungen wird aufgrund dessen auch die Kubatur der wichtigen Gebäude / -teile ermittelt und die nach Abzug dieser Gebäude dann noch verbleibende Restgrundstücksfläche. So wird den unterschiedlich großen Grundstücken Rechnung getragen.

D.h. bei großer Restgrundstücksfläche ist auch viel Raum für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze vorhanden und somit kann diese Fläche auch mit angesetzt werden. Bei großem Gebäude auf kleiner Fläche entfällt dies aufgrund des Berechnungsschemas. Restgrundstücksfläche = gesamte anrechenbare Grundstücksfläche (ohne den Außenbereich im Innenbereich) abzgl. der bereits in Ansatz gebrachten Gebäudegrundfläche.

Die Berechnung trägt der großen Gebäudestruktur, sowie den teilweise großen Grundstücken Rechnung.

Die zulässigen Wohnungen werden wie folgt berechnet:

Schema - Gemischte Nutzung im prägenden Ortskern

Bis 700 m³ / 1 Wohnung

Zusätzlich je 600 m² Restgrundstücksfläche 1 Wohnung

Hieraus ergeben sich für diesen Bereich 143 WO zusätzliche Wohnungen,
somit insgesamt **189 WO**.

Strukturerhaltende Nutzung

hierbei handelt es sich um den, dem Kernbereich zugehörigen Bereich, der nicht prägend in der Anordnung der Gebäude ist und somit unterscheidet er sich von den Anforderungen des prägenden Ortskerns. Jedoch ist dieser Bereich wichtig, aufgrund der guten Erschließung und der zur Verfügung stehenden Flächengrößen, um Nutzungen anzusiedeln, die langfristig für Amberg wichtig sind, wie größere Infrastrukturanlagen und immissionsreduziertes Gewerbe.

Restgrundstücksfläche = gesamte anrechenbare Grundstücksfläche (ohne den Außenbereich) abzgl. der bereits in Ansatz gebrachten Gebäudegrundfläche.

Die zulässigen Wohnungen werden wie folgt berechnet:

Schema - **Strukturerhaltende Nutzung**

Bis 700 m³ / 1 Wohnung

Zusätzlich je 900 m² Restgrundstücksfläche 1 Wohnung

Hieraus ergeben sich für diesen Bereich 24 WO zusätzliche Wohnungen,
somit insgesamt **35 WO**.

Bei dem Bereich – **Strukturgebendes Wohnen** – tragen die Gebäude, aufgrund ihrer Dimensionen, im dörflichen Verbund zur städtebaulichen Eigenart bei, jedoch ist hier eine gemischte Nutzung, aufgrund der überwiegend kleineren Grundstücke nicht möglich und eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zu erhalten, somit kann dieser Bereich auch komplett in Wohnen umstrukturiert werden.

Die Parzellierung für z. B. Doppelhäuser (große Strukturen) ist hier bereits gut vorstellbar.

Aufgrund dessen basiert hier auch die Berechnung der zukünftigen Anzahl der Wohnungen auf einem Flächenansatz.

Dieser Bereich ist geprägt von ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen, mit großen Hauptgebäuden, daher leitet sich auch die Gebietsbezeichnung ab, – strukturgebend – da diese Gebäude entlang der Erschließungsstraßen, diesem Bereich die typische städtebauliche Erscheinung geben.

Hier ist genügend Raum für Wohnungen vorhanden ist und auch die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück, in Nebengebäuden und zum Teil auch in den Hauptgebäuden stellt kein Problem dar.

Eine gemäßigte Parzellierung führt hier jedoch nicht zur Auflösung der städtebaulichen Struktur.

Die zulässigen Wohnungen werden wie folgt berechnet:

Schema – **Strukturgebendes Wohnen**

500 (+500) – 1000 m² / 2WO

1001 (+1000) – 2000 m² / 3WO

2001 (+1500) - 3500 m² / 4WO

3501 (+2000) - 5500 m² / 5WO

5501 (+2500) - 8000 m² / 6WO

Hieraus ergeben sich für diesen Bereich

37 WO zusätzliche Wohnungen, somit insgesamt **72 WO**.

Bei dem **Parzellierungsbereich** handelt es sich um die Bereiche im Ortskern, die keinerlei strukturgebende Rolle im Ortsgefüge von Amberg spielen und somit kleiner parzelliert, bebaut und komplett einer Wohnnutzung zugeführt werden können. Aufgrund dessen werden diese Bereiche auch mittels eines flächenbezogenen Ansatzes hochgerechnet.

Die zukünftige Grundstücksmindestgröße wird zukünftig, mit 500 m² für ein Einzelhaus und 700 m² für ein Doppelhaus, mindestens 350 m² für eine Doppelhaushälfte, festgelegt.

Ab einer Grundstücksmindestgröße von mind. 450 m² sind **im Bestand** zukünftig jedoch **immer** zwei Wohnungen zulässig, unter der Voraussetzung die Stellplätze können auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden.

Bei allen kleineren Bestandsgrundstücksgrößen ist jedoch nur eine Wohnung zulässig, falls nicht mehr im Bestand vorhanden sind.

Grundsätzlich gilt immer der genehmigte, vorhandene Bestand (Bestandsschutz).

Die anrechenbare Grundstücksfläche wurde ohne den Außenbereich zur Berechnung angenommen.

Die zulässigen Wohnungen werden wie folgt berechnet:

Schema – **Parzellierungsbereich**

500 (+500) – 1000 m² / 2WO

1001 (+1000) – 2000 m² / 3WO

2001 (+1500) – 3500 m² / 4WO

3501 (+2000) – 5500 m² / 5WO

5501 (+2500) – 8000 m² / 6WO

Hieraus ergeben sich für diesen Bereich

144 WO zusätzliche Wohnungen, somit insgesamt **219 WO**.

Gemischte Nutzung im prägenden Ortskern

Im Bestand sind ca. 46 WO ermittelt

Zukünftig sind 143 WO zusätzlich möglich

Ergibt insgesamt **189 WO**.

Strukturerhaltende Nutzung

Im Bestand sind ca. 11 WO ermittelt

Zukünftig sind 24 WO zusätzlich möglich

Ergibt insgesamt **35 WO**.

Strukturgebendes Wohnen

Im Bestand sind ca. 35 WO ermittelt

Zukünftig sind 37 WO zusätzlich möglich

Ergibt insgesamt **72 WO**.

Parzellierungsbereich

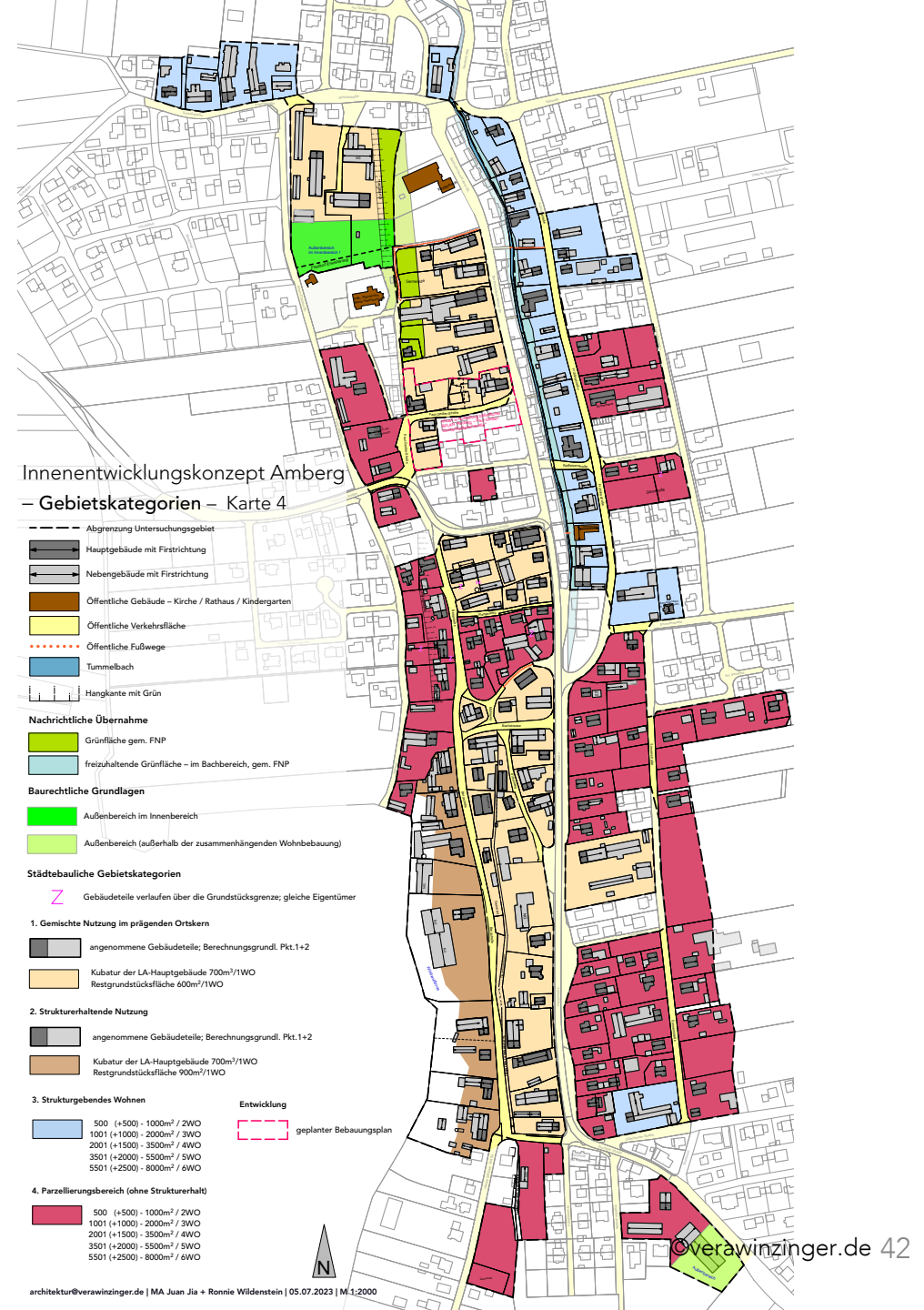
Im Bestand sind ca. 75 WO ermittelt

Zukünftig sind 144 WO zusätzlich möglich

Ergibt insgesamt **219 WO**.

Zusammenfassend ergibt dies einen möglichen Zuwachs von

348 Wohnungen im Untersuchungsgebiet, jedoch immer davon ausgehend, dass es sich überwiegend um Flächen im Privatbesitz handelt, auf die die Gemeinde keinen direkten Zugriff hat.



Zusammenfassung

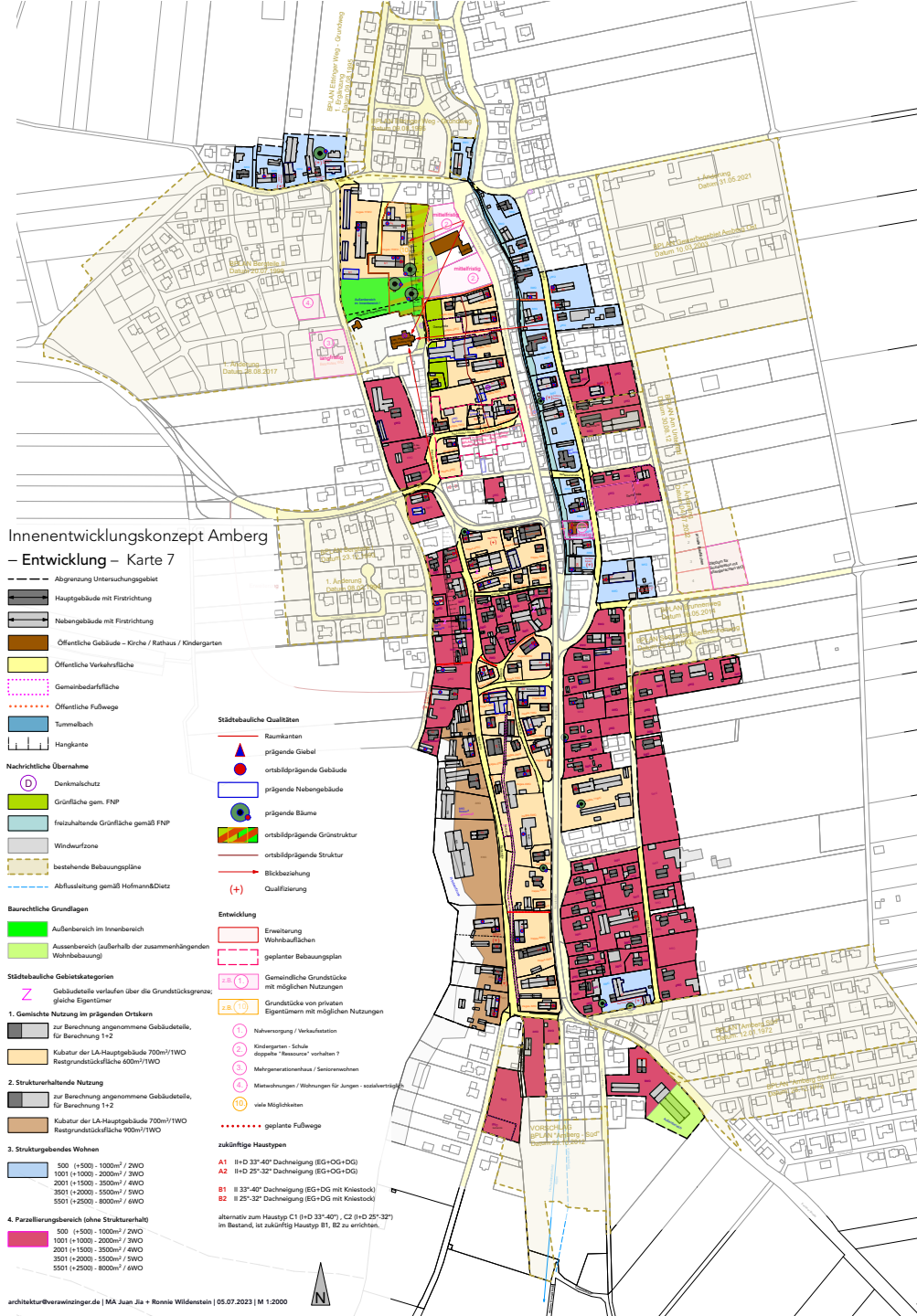
Bei einem Zuwachs von **348 Wohnungen** wurde mit mind. doppelt so vielen Stellplätzen 696, im Untersuchungsgebiet hochgerechnet. Des Weiteren ist mit einem durchschnittlichen Zuwachs von doppelt oder dreimal so vielen Bewohnern zu rechnen, dass beliefen sich auf mind. 696 bis 1044 Personen.

Es wurden 60 komplett leerstehende Gebäude und 13 teilweise leerstehende Gebäude im Untersuchungsgebiet ermittelt. Deren Revitalisierung noch nicht absehbar ist, bei Veräußerung ist jedoch von einer Entwicklung durch Bauträger / Investoren auszugehen.

Da es sich hierbei nur um Schätzwerte handelt und weder ein Zeitrahmen, noch die Anzahl von Personen / je Haushalt zukünftig festzulegen sind, dienen diese Werte nur der kommunalen Statistik und legen hiermit das max. zulässige und somit vertretbare Mass der Nachverdichtung mit Wohnungen der Gemeinde für den Innenbereich fest.

In diesem Zusammenhang definiert die Gemeinde Bereiche, die darüber hinaus zukünftig auch der Versorgung der prosperierenden Gemeinde Amberg dienen sollen.

Das Innenentwicklungskonzept fasst alle Erhebungen in einem Plan zusammen und verschafft der Gemeinde somit ein informelles Planungsinstrument, das ihr als Grundlage für Entscheidungen / Verhandlungen oder weitere Schritte dient, da die Summe von Einzelentscheidungen leider keine zukunftssträchtige Entwicklung sichert. In dem Innenentwicklungskonzept werden alle relevanten Komponenten insoweit untersucht, damit die Gemeinde nicht nur eine ortsverträgliche Nachverdichtung erreicht, sondern auch eine qualitätssichernde.



Innenentwicklungskonzept Amberg – Entwicklung – Karte 7

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Hauptgebäude mit Finstrichtung
- Nebengebäude mit Finstrichtung
- Öffentliche Gebäude – Kirche / Rathaus / Kindergarten
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Gemeinbedarffläche
- Öffentliche Fußwege
- Turmbach
- Hangkante
- Nachrichtliche Übernahme
- Denkmalschutz
- Grünfläche gem. FNP
- freizuhaltende Grünfläche gemäß FNP
- Windwurfzone
- bestehende Bebauungspläne
- Abflusssituation gemäß Hofmann&Dietz
- Baurechtliche Grundflagen
- Außenbereich im Innenbereich
- Außenbereich (außerhalb der zusammenhängenden Wohnbebauung)
- Städtische Gebietskategorien
- Gebäudeteile verlaufen über die Grundstücksgrenze; gleiche Eigentümer
- 1. Gemischte Nutzung im prägenden Ortskern
 - zur Berechnung angemessene Gebäudeteile, für Berechnung 1+2
 - Kubatur der LA-Hauptgebäude 700m³/1WO
 - Restgrundstückfläche 600m³/1WO
- 2. Strukturhaltende Nutzung
 - zur Berechnung angemessene Gebäudeteile, für Berechnung 1+2
 - Kubatur der LA-Hauptgebäude 700m³/1WO
 - Restgrundstückfläche 100m³/1WO
- 3. Strukturgebendes Wohnen
 - 500 (+500) - 1000m² / ZWO
 - 1001 (+1000) - 2000m² / ZWO
 - 2001 (+1500) - 3500m² / 4WO
 - 3501 (+2000) - 5500m² / 5WO
 - 5501 (+2500) - 8000m² / 6WO
- 4. Parzellierungsbereich (ohne Strukturhalt)
 - 500 (+500) - 1000m² / ZWO
 - 1001 (+1000) - 2000m² / ZWO
 - 2001 (+1500) - 3500m² / 4WO
 - 3501 (+2000) - 5500m² / 5WO
 - 5501 (+2500) - 8000m² / 6WO

- ### Städtebauliche Qualitäten
- Raumkanten
 - ▲ prägende Giebel
 - ortsbildprägende Gebäude
 - prägende Nebengebäude
 - prägende Bäume
 - ortsbildprägende Grünstruktur
 - ortsbildprägende Struktur
 - Blickbeziehung
 - (+) Qualifizierung
- ### Entwicklung
- Erweiterung Wohnbauflächen
 - geplantes Bebauungsplan
 - Gemeindefache Grundstücke mit möglichen Nutzungen
 - Grundstücke von privaten Eigentümern mit möglichen Nutzungen
 - 1) Nahversorgung / Verkaufsstellen
 - 2) Kindergärten - Schule
 - 3) Stoppelle "Ressource" vorhalten?
 - 4) Mehrgenerationenhaus / Seniorenwohnen
 - 5) Mietwohnungen / Wohnungen für Jungen - sozialverträglich
 - 10) viele Möglichkeiten
 - geplante Fußwege
- ### zukünftige Haustypen
- A1 II+D 33°-40° Dachneigung (EG+OG+DG)
 - A2 II+D 25°-32° Dachneigung (EG+OG+DG)
 - B1 II 33°-40° Dachneigung (EG+DG mit Kleinstock)
 - B2 II 25°-32° Dachneigung (EG+DG mit Kleinstock)
- alternativ zum Haustyp C1 (II+D 33°-40°), C2 (II+D 25°-32°) im Bestand, für zukünftige Haustyp B1, B2 zu entwickeln.

Quellen

Karte Urkataster 1818

Quelle: <https://www.gemeinde-amberg.de/gemeinde-informationen/chronik>

Bilder Umgebung 1869

Quelle: *BayernAtlas*

Bilder Gemeinde 2021

Quelle: *BayernAtlas*

Verwaltungsgemeinschaft

Quelle: <https://www.gemeinde-amberg.de/gemeinde-informationen/amberg-stellt-sich-vor>

Text Geschichtlicher Überblick

Quelle: <https://www.gemeinde-amberg.de/gemeinde-informationen/chronik>