

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2020/3056-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 27.02.2020 Referent: Thomas Beese	
Bebauungsplanverfahren Nr. 46 P Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich Ludwigshöhe 10 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 E		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
29.04.2020	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung

- Bericht über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Bericht über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung

Mit Schreiben vom 04.04.2019 haben die Eigentümer der Fl. Nr. 4085/43, Gemarkung Bamberg, einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den „Neubau von zwei Einfamilienhäusern“ gestellt, dem der Bau- und Werkssenat in seiner Sitzung am 03.12.2019 zugestimmt hat.

Auf dem Grundstück Ludwigshöhe 10 soll eine Grundstücksteilung mit der Ausweisung von zwei Bau-rechten vorgenommen werden.

Die Planung sieht den Neubau zweier zweigeschossiger Einfamilienhäuser mit Flachdach vor. Die Garagen befinden sich an den nördlichen Seiten der Wohngebäude. Zugang und Zufahrt erfolgen über die westlich an das Grundstück gelegene Ludwigshöhe.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 P werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der beiden Vorhaben geschaffen.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, da es sich um konkrete Vorhaben handelt. Der Bebauungsplan erfüllt hinsichtlich seiner Lage in einem Wohn-gebiet und seiner geringen Größe von 0,238 ha die Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innent-

wicklung und wird deshalb gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts kann daher abgesehen werden.

Das Verfahren wird aufgrund des überschaubaren Umfangs des Vorhabens mit nur einem Beteiligungsschritt (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauBG) durchgeführt.

2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werkssenats vom 03.12.2019 wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 P in der Fassung vom 03.12.2019 inklusive der Vorhabenpläne vom 03.12.2019 lag nach fristgerechter Bekanntmachung in der Zeit vom 07.01.2020 bis 07.02.2020 gemäß §3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus, gleichzeitig wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

3. Behandlung der Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Schreiben ein:

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. FB 6 AE, mit Schreiben vom 17.12.2019
2. Polizeiinspektion Bamberg Stadt, Sachbereich Verkehr, mit Schreiben vom 13.12.2019
3. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg – Forchheim, mit Schreiben vom 16.12.2019
4. Zentrum Welterbe Bamberg, mit Schreiben vom 18.12.2019
5. Bauordnungsamt, Denkmalpflege, mit Schreiben vom 08.01.2020
6. Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, mit Schreiben vom 14.01.2020
7. Amt für Wirtschaftsförderung, mit Schreiben vom 15.01.2020
8. Regierung von Oberfranken, mit Schreiben vom 17.01.2020
9. PLEdoc GmbH, mit Schreiben vom 17.01.2020
10. Deutscher Wetterdienst, mit Schreiben vom 24.01.2020
11. Bayernwerk Netz GmbH, mit Schreiben vom 22.01.2020
12. Regionaler Planungsverband Oberfranken – West, mit Schreiben vom 28.01.2020
13. Telefonica, mit Schreiben vom 28.01.2020
14. Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 29.01.2020
15. Deutsche Telekom GmbH, mit Schreiben vom 30.01.2020
16. Stadtwerke Bamberg, mit Schreiben vom 30.01.2020
17. Immobilienmanagement, mit Schreiben vom 05.02.2020
18. Immobilienmanagement – Antonistift – Stiftung, mit Schreiben vom 05.02.2020
19. Beirat für Menschen mit Behinderung, mit Schreiben vom 06.02.2020
20. Entsorgungs- und Baubetrieb Bamberg, mit Schreiben vom 07.02.2020

B. Öffentlichkeit

1. Bürger A, mit Schreiben vom 15.01.2020
2. Bürger B, mit Schreiben vom 06.02.2020
3. Bürger C, mit Schreiben vom 06.02.2020
4. Bürger D, mit Schreiben vom 06.02.2020

Die Anregung aus der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung sind in Anlage 1 tabellarisch und hinsichtlich der Bürgerinnen und Bürger anonym dargelegt und mit einem Behandlungsvorschlag versehen.

4. Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 P vom 03.12.2019

Bedingt durch die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aufgrund der Weiterentwicklung der Planung ergeben sich Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan.

Bebauungsplan/Freiflächengestaltungsplan

- Durch Sturmschäden (10.02.2020) an den zum Erhalt festgesetzten Bäumen, ist die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet. Da diese mittlerweile überwiegend entfernt werden mussten, ergeben sich Planänderungen im Bebauungsplan und im Freiflächengestaltungsplan. Die zu erhaltenden Bäume werden durch Pflanzgebote ersetzt.

Begründung

- Auf Anregung des Entsorgungs- und Baubetrieb Bamberg, wurde in der Begründung der vollständige Anschluss und eine vollständige Ableitung allen anfallenden Abwassers an das städtische Entsorgungssystem ergänzt.

Hinweise

- Auf Anregung des Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg-Forchheim, wurden die DIN 14090 sowie die genannten DVGW Arbeitsblätter als Hinweis in den Textteil aufgenommen.

An den Grundzügen der Planung wurde festgehalten. Die Änderungen und Ergänzungen sind nur geringfügiger bzw. redaktioneller Art, auf eine erneute Auslegung kann daher verzichtet und der Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

5. Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 P war der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Bamberg erforderlich.

Im Durchführungsvertrag wurden unter anderem Vereinbarungen zu Maßnahmen der Erschließung (Entwässerung, Stellplatznachweis, etc.), zur Freiflächengestaltung sowie die Stellung von Sicherheiten von der Verwaltung mit den Vorhabenträgern final abgestimmt.

Der Durchführungsvertrag liegt den Fraktionsunterlagen für die Mitglieder des Stadtrates bei und ist bereits durch die Vorhabenträger unterzeichnet.

6. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 P vom 29.04.2020 bestehend aus Planzeichnung, Text und Vorhabenplänen vom 29.04.2020 sowie für die Begründung vom 29.04.2020 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt den Bericht des Baureferats zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat beschließt die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Behandlung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit den sich daraus ergebenden rechtlichen und planerischen Konsequenzen in der im Sitzungsvortrag genannten Form.
3. Der Stadtrat beschließt aufgrund
 - a) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) in der zuletzt geänderten Fassung sowie
 - b) der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
 - c) der Artikel 6. Abs. 5 und 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) in der zuletzt geänderten Fassung

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.46 P, bestehend aus Planzeichnung mit Text vom 29.04.2020 als Satzung sowie die Begründung vom 29.04.2020 und die Vorhabenpläne vom 29.04.2020 mit Durchführungsvertrag.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

X	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

- tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Verteiler:

Bebauungsplanverfahren Nr. 46 P

Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
1. FB 6A-E (17.12.19)	17.12.19	- Aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht ist nichts zu veranlassen.	- Kenntnisnahme
2. Polizeiinspektion Bamberg-Stadt (13.12.19)	19.12.19	- Keine Einwände	- Kenntnisnahme
3. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehr- alarmierung Bamberg-Forchheim (ZRF Bamberg- Forchheim) (16.12.19)	19.12.19	<ul style="list-style-type: none"> - Die Anforderungen für Flächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 sind einzuhalten. Feuerwehrezufahrten, Traglasten, Feuerwehraufstellungsflächen und Bepflanzung sind so vorzusehen, dass jederzeit die vorgesehene Nutzung möglich wäre. - Diese Zufahrten sind jederzeit für Rettungsdienst- und Feuerwehrfahrzeuge frei zu halten und ggf. zu beschildern. - Die Planungsgrundlagen für die öffentliche Löschwasserversorgung über Hydranten sind den Richtlinien DVGW-Arbeitsblättern W 405 und W 331 zu entnehmen. - Für besondere Objekte, z. B. mit erhöhtem Brandrisiko oder Personenrisiko kann ein erhöhter Löschwasserbedarf notwendig werden. Diese Erfordernisse sind zu berücksichtigen. 	- Den rechtlichen Grundlagen und den Regeln der Technik wird im Zuge der weiteren Planung entsprochen. Die DIN 14090 sowie die genannten DVGW-Arbeitsblätter werden als Hinweise in den Textteil aufgenommen.
4. Zentrum Welterbe Bamberg (18.12.19)	23.12.20	- Das Bauvorhaben liegt nicht innerhalb des Welterbebereichs „Altstadt von Bamberg“ und nicht in seiner Pufferzone. Eine mögliche Beeinträchtigung der visuellen Integrität des Welterbes durch das o. g. Bauvorhaben ist nicht zu erwarten.	- Kenntnisnahme

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
5. Bauordnungsamt / Denkmalpflege (08.01.20)	08.01.20	<ul style="list-style-type: none"> - Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Stadt- denkmals. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler. Auch sind keine Baudenkmäler in der Nähe des Geltungsbereiches. - Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Die Belange der Bodendenkmalpflege werden durch die formulierten Hinweise in den Festsetzungen ausreichend gewürdigt. - Denkmalpflegerische Belange stehen der Planung nicht entgegen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme
6. Amt 38 Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz (14.01.20)	15.01.20	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Wasserrecht</u> Einverständnis - <u>Immissionsschutz</u> Haustechnische Anlagen sind mindestens so auszuführen, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von 49 dB(A) und nachts (lauteste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequent i. S. der Nr. 7.3 TA Lärm sein. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Teilbeurteilungspegel und der tieffrequenten Geräuschteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und ist im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung, in schwierigen Fällen ggf. auch durch Messung, zu erbringen. <u>Naturschutz</u> Mit dem Bebauungsplankonzept 46 P vom 3.12.2019 besteht Einverständnis. <u>Bodenschutz, Altlasten</u> Aus Sicht des Bodenschutzes sind folgende Punkte zu beachten: 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - Kenntnisnahme, die entsprechende Festsetzung ist im Textteil bereits enthalten. - Kenntnisnahme - Kenntnisnahme

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<ul style="list-style-type: none"> - Außerhalb der bebauten Flächen ist eine unnötige Verdichtung bzw. Versiegelung zu vermeiden. - Die später als Grünflächen etc. genutzten Freiflächen sind mit geeignetem Oberboden anzudecken. 	
7. Amt für Wirtschaft, Wirtschaftsförderung (15.01.20)	16.01.18	- Keine Einwände	- Kenntnisnahme
8. Regierung von Oberfranken (17.01.20)	17.01.20	- Keine Einwände	- Kenntnisnahme
9. PLEdoc GmbH (17.01.20)	20.01.20	<ul style="list-style-type: none"> - Von der PLEdoc GmbH verwaltete Versorgungsanlagen sind nicht betroffen - Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf einer erneuten Abstimmung mit der PLEdoc GmbH 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - Im Falle einer Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereiches erfolgt eine weitere Abstimmung mit der PLEdoc GmbH
10. Deutscher Wetterdienst (24.01.20)	24.01.20	- Keine Einwände	- Kenntnisnahme
11. Bayernwerk Netz GmbH (22.01.20)	22.01.20	- Keine Einwände	- Kenntnisnahme
12. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West (28.01.20)	29.01.20	- Keine Einwendungen	- Kenntnisnahme
13. Telefonica (28.01.20)	29.01.20	<ul style="list-style-type: none"> - Belange nicht berührt - Bei Änderung der Planung bitte Unterlagen für erneute Prüfung zur Verfügung stellen 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - Bei Planänderung erfolgt weitere Beteiligung

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
14. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (29.01.20)	30.01.20	- Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse ist mit dem Team Neubaugebiete Verbindung aufzunehmen.	- Kenntnisnahme
15. Deutsche Telekom Technik GmbH (Niederlassung Süd) (30.01.20)	30.01.20	- Keine Einwände	- Kenntnisnahme
16. Stadtwerke Bamberg (STWB) (30.01.20)	30.01.20	<u>Strom-, Gas- und Wasserversorgung</u> - Keine Einwände. Vor Abriss/Baubeginn sind die vorhandenen Hausanschlüsse von den Versorgungsleitungen/kabeln zu trennen. Weiterhin dürfen vorhandene Strom-, Gas- und Wasserversorgungsleitungen oder Anschlussleitungen nicht überbaut oder bepflanzt werden. <u>Glasfaseranbindung FTTX</u> - Keine Einwände <u>Fernwärmeversorgung Bamberg</u> - Werden die Gebäude an das Erdgasnetz angeschlossen ist grundsätzlich eine Wärmeversorgung mittels einer Contractinglösung möglich <u>Straßenbeleuchtung</u> - Keine Einwände. Für Änderungen der Straßenbeleuchtung ist die Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH zuständig. Die Änderung der Straßenbeleuchtung wird dem Erschließungsträger in Rechnung gestellt.	<u>Strom-, Gas- und Wasserversorgung</u> - Kenntnisnahme, das ehemalige Gebäude wurde bereits abgetragen. <u>Glasfaseranbindung FTTX</u> - Kenntnisnahme <u>Fernwärmeversorgung Bamberg</u> - Kenntnisnahme <u>Straßenbeleuchtung</u> - Kenntnisnahme

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<u>ÖPNV</u> - keine Einwände, da ausreichend an den ÖPNV angebunden	<u>ÖPNV</u> - Kenntnisnahme
17. Amt 23 Immobilienmanagement (05.02.20)	07.02.20	- Keine Einwände Auf die beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Bamberg, bereits verlegte Entwässerungskanäle und Niederspannungskabel zu unterhalten und im Grundstück zu belassen, ist zu achten. Das Überbauen des Kanals sowie das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume und Sträucher auf der Kanal- und Kabeltrasse sind zu unterlassen.	- Kenntnisnahme, das Leitungsrecht ist festgesetzt, der Anregung wird somit entsprochen
18. Immobilienmanagement – Antoni-Stiftung (Stadt Bamberg) (05.02.20)	05.02.20	- Keine Einwände	- Kenntnisnahme
19. Beirat für Menschen mit Behinderung (Stadt Bamberg) (06.02.20)	10.02.20	- Bezüglich der geplanten Maßnahme kann seitens der Behindertenbeauftragten und des Beirates für Menschen mit Behinderungen der Stadt Bamberg lediglich darauf hingewiesen werden, dass alle baulichen Maßnahmen unter dem Aspekt der barrierefreien Gestaltung zu planen sind und die Barrierefreiheit hergestellt werden muss (dies betrifft auch die Wahl des Straßenbelages, Straßenquerungen samt Blindenleitsysteme, Bordsteinabsenkungen u. ä.). Sollten sich diesbezüglich Schwierigkeiten ergeben, bitte ich Sie, rechtzeitig zur Lösungsfindung auf mich zuzukommen. - Ich möchte betonen, dass eine Abweichung von den Vorschriften der Barrierefreiheit immer mit der Behindertenbeauftragten abzustimmen ist und nicht einfach umgesetzt werden kann. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen haben sich durch die UN-Konvention noch	- Kenntnisnahme. - Es ist festzuhalten, dass die Planung keinen öffentlichen Raum betrifft. Die Informationen zur Barrierefreiheit werden den jeweiligen Bauherren übermittelt.

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>verschärft und wir sollten Niemandem Gründe für eine Diskriminierungsklage liefern.</p> <p>- (handschriftlich) Bebauungsplan keine Einwände / Wohnhäuser nicht barrierefrei</p>	
<p>20. Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg (07.02.20)</p>	<p>12.02.20</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Entwässerung</u> - In der Straße Ludwigshöhe befindet sich ein öffentlicher Mischwasserkanal. Dieser Kanal steht für die Erschließung der beiden Einfamilienhäuser zur Verfügung. Der öffentliche Mischwasserkanal in der Straße Ludwigshöhe verläuft bis auf das private Grundstück mit der Flurnummer 4085/43 Gemarkung Bamberg (im B-Plan-Bereich) und endet dort. Dieser Kanal ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (jeweils 3m von der Kanalachse in beide Richtungen) zu sichern. - Baugrenzen sind in ausreichendem Abstand von der vorhandenen Kanalisation vorzusehen, um Beschädigungen am bestehenden Kanal zu vermeiden (Lasttragungsbereich der Fundamente, erforderliche Baugrubenböschungen) - Aufgrund des geringen Abstandes der Baugrenze zu mindestens eines der Baurechte wird auf die bei öffentlichen Kanälen möglichen Emissionen (z.B. Geruch) hingewiesen. - Die Kanaltrasse ist vollständig freizuhalten (darf nicht überbaut werden). Die Zugänglichkeit der Schächte muss jederzeit sichergestellt sein. - Baumpflanzungen müssen einen ausreichenden Abstand zu der Kanaltrasse haben, um Schäden am bestehenden Kanalsystem zu verhindern. - Für die Baumaßnahme ist ein EWS-Verfahren nach der Entwässerungssatzung der Stadt Bamberg erforderlich. In diesem Verfahren werden die zukünftigen Einleitungsstellen und deren zulässige Einleitungsmenge in 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - Die entsprechende Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) ist in den Planunterlagen bereits enthalten - Kenntnisnahme - Kenntnisnahme - Kenntnisnahme, auf die Grunddienstbarkeit wird verwiesen. - Kenntnisnahme - Kenntnisnahme, die Durchführung des EWS-Verfahrens wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>die öffentliche Kanalisation abgestimmt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dabei ist es zwingend durch den Antragssteller erforderlich nachzuweisen, dass eine leistungsfähige Versickerung bzw. eine anderweitige Beseitigung des Niederschlagswassers ordnungsgemäß nicht möglich ist, sofern Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden soll. - Weiterhin ist zu beachten, dass das Niederschlagswasser, das auf private Grundstücke fällt, gemäß DIN 1986-100 nicht auf öffentliche Verkehrs- bzw. Wegeflächen abgeleitet werden darf. - Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass ggf. tieferliegende Gebäudeteile, die unterhalb der Rückstauenebene liegen (z. B. Kellerräume, Tiefgaragen, usw.) vor Überflutung geschützt werden müssen. - Entsprechend DIN1986-100 ist der Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung in Anlehnung an DIN EN 752 für Grundstücksentwässerungsanlagen, unabhängig von der Einleitung in die Kanalisation oder das Gewässer, zu führen, wenn die Gegebenheiten dies erfordern! - <u>Entsorgung</u> - Die Müllentsorgung des Bereiches Ludwigshöhe 10 (Fl.-Nm. 4085/43 und 4085/45) erfolgt über die Ludwigshöhe. - Die Stellplätze der Müllbehälter müssen den Anforderungen des § 15 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg vom 11.09.2014 entsprechen. Insbesondere darf die maximale Entfernung vom Bereitstellungsort 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme, ein Baugrundgutachten vom 21.02.2020 liegt vor. In diesem wird festgestellt, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Daher ist ein vollständiger Anschluss und eine vollständige Ableitung aller anfallenden Abwässer an das städtische Entsorgungssystem erforderlich. Dies wird in der Begründung ergänzt und die Regelung des entsprechenden Nachweises in den Durchführungsvertrag aufgenommen. - Kenntnisnahme, ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung bereits enthalten. - Kenntnisnahme - Kenntnisnahme. - Kenntnisnahme - Kenntnisnahme, auf die vorliegenden Planunterlagen, aus denen der Standort der Müllbehälter und die Entfernung zur öffentlichen Straße hervorgehen, wird verwiesen.

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>der Mülltonnen bis zur Entleerungsstelle nicht mehr als 15 Meter betragen. Andernfalls müssen die Tonnen unabhängig von Fraktionen und Größe selbstständig durch den Bürger an der nächstgelegenen öffentlichen, für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße bereitgestellt werden. Außerdem müssen die Stellplätze ausreichend dimensioniert sein, um eine für die geplante Nutzung ausreichende Anzahl an Behältern aufstellen zu können.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Weiteres regelt die Abfallwirtschaftssatzung. - <u>Verkehrliche Erschließung/ Straßenbau</u> - Der Geltungsbereich ist über die Straße Ludwigshöhe an das öffentliche Straßennetz angebunden. Evtl. vorhandene Zufahrtsbeschränkungen sind in Bezug auf die Errichtung und den Betrieb der Gebäude zu beachten. - Sollten Kosten, die durch Änderungen, Rückbau oder Wiedererrichtung von Straßenraumausstattung, Oberflächenbelägen, Straßenbeleuchtung o. ä. in Folge der Maßnahme entstehen, sind diese auch im öffentlichen Straßenraum durch den Vorhabenträger zu tragen. - Schäden an den öffentlichen Verkehrsflächen in Folge der Baumaßnahme sind vom Vorhabenträger zu beheben. Dies gilt auch für Schäden an der Zufahrtsstraße. Es wird angeraten, eine Beweissicherung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen durchführen zu lassen und für eine Schadensbehebung eine Bürgschaft zur Absicherung anzufordern. - Die Standorte für Ersatzpflanzungen halten nicht die erforderlichen nachbarschutzrechtlichen Grenzabstände ein und sind entsprechend zu verschieben. Gleiches gilt für die vorhandenen, als zu erhaltend eingestuft Bäume. Der Vorhabenträger soll für alle Bäume entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Aussagen zur Vitalität, 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme, nach hiesigem Erkenntnisstand liegen keine Beschränkungen vor. - Kenntnisnahme; die Kostenübernahme wird im Durchführungsvertrag geregelt - Kenntnisnahme, ein Beweissicherungsverfahren wird durchgeführt und im Durchführungsvertrag vereinbart. - In der Planunterlage ist unter Nr. 10.4 aufgeführt, dass die Darstellung als Hinweis dient und lagemäßig nicht bindend ist. Unter Hinweise Punkt 11 sind Vorgaben zu Mindestabständen im Sinne des AG BGB aufgeführt. Wie aus der Planunterlage zu ersehen ist, befinden sich an der öffentlichen Verkehrsfläche keine Gehölzbestän-

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>zum Grenzabstand und zum Zustand der öffentlichen Verkehrsfläche (Wurzelhub!) treffen. Bei Neupflanzungen sind geeignete, dauerhafte Maßnahmen gegen Wurzelschäden durch den Vorhabenträger zu treffen und dem EBB-SuB unaufgefordert anzuzeigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Winterdienst</u> - Aufgrund der Anordnung der beiden Einfahrten am Ende der Straße bestehen für den Winterdienst keine Möglichkeit einer Schneeablage und keine Möglichkeit zum Wenden eines Fahrzeuges mit Räumschild. Ein Winterdienst kann damit nicht sichergestellt werden. - Für weitere Abstimmungen stehen wir gerne zur Verfügung. 	<p>de, und es sind auch keine Gehölzneupflanzungen vorgesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme; eine Wendeanlage dient primär dem Verkehr und der Erschließung angrenzender Grundstücke und nicht der Schneeablage. Mit einem Wendekreisdurchmesser von 19 Metern und weiterhin bestehenden, nicht von Einfahrten unterbrochenen Randbereichen kann eine ausreichende Ablagefläche mit gleichzeitiger Sicherstellung der Erschließung gewährleistet werden.

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
1. Bürger A (15.01.2020)	15.01.20	<p>- Da das Haus nahe an unser Grundstück reicht, ist es verständlich Sichtschutz zu haben und die bestehenden Baumbestände zu erhalten. Jedoch müssen die Buchen stark zurückgeschnitten werden. Das Entfernen der Birke und eines Birkenahorns (direkt am Grundstücksrand) ist unbedingt nötig. Wurzeldruck und das Entfernen der Blattmasse ist enorm.</p>	<p>- Kenntnisaufnahme; der Rückschnitt von Gehölzen wird nicht über den B-Plan geregelt. Das Entfernen von Blattmassen ist ebenfalls nicht Gegenstand einer Bauleitplanung. Überdies ist festzuhalten, dass aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und im Zuge der Beseitigung von Sturmschäden Teile der Gehölzgruppe im entsprechenden Bereich entfernt werden mussten. In einvernehmlicher Abstimmung zwischen Bauherr und Nachbarschaft werden ersatzweise Neupflanzungen vorgenommen. Die diesbezügliche Zustimmung des Umweltamtes – SG Naturschutz und Landschaftspflege –, der Bauherrenschaft sowie der entsprechenden Nachbarn und somit aller Betroffenen liegt vor, so dass die Festsetzung zum Erhalt der Bäume entfallen kann, ohne eine erneute Auslegung zu bedingen.</p>
2. Bürger B (06.02.2020)	07.02.20	<p>- Das vorbestehende Gebäude hatte eine Giebelhöhe von 309,80 m ü. NN. Das geplante Gebäude ist mit einer Flachdachhöhe von 310,80 m ü. NN geplant. Es ist also nicht nur 1 Meter höher, sondern wird durch diese Höhe über die gesamte Gebäudefläche und den geplanten näheren Abstand zu unserem Grundstück sehr viel massiver als das Vorgebäude. Effektiv ist das Haus ja großteils dreigeschossig (Bebauungsplan 2-geschossig). Ist dies zu akzeptieren?</p> <p>- Sind die Abstandsflächen angesichts des Gefälles, das das Haus über unserem Grundstück nochmals höher erscheinen läßt, korrekt?</p>	<p>- Kenntnisaufnahme; die Erdgeschossenebene befindet sich aufgrund einer sogenannten Split-Level Ausführung mit der EOFK in Teilbereich auf der Höhe der öffentlichen Erschließungsanlage Ludwigshöhe, Kanaldeckel Schacht 5409 mit Deckelhöhe 304,13 m ü. NN und zum Teil auf +1,62 m zur Straßenseite orientiert. Mit einer Gesamthöhe des Gebäudes mit 6,60 m (310,80 m ü. NN) wird dieses in der Zwei-Geschossigkeit gehalten. Dies ermöglicht auch eine Aufteilung einer Split-Level Ausführung. Alle Abstandsflächen nach Baurecht werden vollumfänglich eingehalten. Eine unzulässige Beeinträchtigung liegt nicht vor.</p> <p>- Die maximale Wandhöhe in Richtung Hans-Wölfel-Straße beträgt knapp 6,60 m über Gelände. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt ca. 8,50 m und ist damit gemäß Bayerischer Bauordnung ausreichend.</p>

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<ul style="list-style-type: none"> - Ist zu gewährleisten, dass die Entwässerung auch der tiefliegenden sanitären Einrichtungen, Sauna etc. über das Kanalsystem der Ludwigshöhe erfolgt, um Wasserschäden in den tieferliegenden Grundstücken und Gebäuden zu vermeiden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Eigentümer hat sicherzustellen, dass ein ordnungsgemäßer Anschluss – erforderlichenfalls über eine Hebeanlage - an die städtischen Entwässerungseinrichtungen erfolgt.
3. Bürger C (06.02.2020)	07.02.20	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der vorhandenen Beschaffenheit des Untergrunds (Lehm/Ton?) besteht eine in der Tiefe wasserführende "Talsenke", sichtbar auch auf Google Earth. Dies führt zu anstehendem Wasser an der Kellerwand. Bei Starkregen fasst nicht mal die Drainage die ankommenden Wassermengen. - Aus diesem Grund weisen wir darauf hin, dass der geplante Pool, Sauna, Dusche etc. unbedingt an das Kanalsystem der Ludwigshöhe angebunden werden muss. Auch die Ableitung des ankommenden Regenwassers (Dachflächen, Gehwege und Holzdeck) muss in den Kanal erfolgen, um die vorhandene Problematik nicht noch zu verschlimmern. - Bei den Baumneupflanzungen bitten wir darum, den Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. - Bei Bäumen, die voraussichtlich höher als 5 m werden, wäre ein größerer Abstand wünschenswert. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - Pool, Sauna, Dusche etc. sind selbstverständlich ordnungsgemäß an die städtischen Entwässerungseinrichtungen anzuschließen. Dies gilt auch für das anfallende Oberflächenwasser, soweit es nicht versickert werden kann. - Unter Hinweis Punkt 11 wird bereits auf die einzuhaltenden Abstände gemäß AG BGB hingewiesen. - Wie oben ausgeführt, wird auf die einzuhaltenden Abstände gemäß AG BGB im Textteil bereits hingewiesen. Werden größere Abstände gewünscht, so wird empfohlen, dies in direkter Abstimmung mit der künftigen Nachbarschaft zu klären, zumal die im Planteil dargestellten Standorte nicht verbindlich festgesetzt sind.
4. Bürger D (06.02.2020)	07.02.20	<ul style="list-style-type: none"> - Bitte berücksichtigen Sie die Entwässerung des Pools und des Regenwassers, da ich bereits Probleme mit dem Stauwasser im Keller habe. Außerdem bitten wir bei den Neupflanzungen zu beachten, dass die ausgewachsene Baumhöhe maximal 5 m beträgt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Mängel, die bei Nachbarn des Baugebietes bereits bestehen, sind nicht Gegenstand des aktuellen Bauplan-Verfahrens. Auf die Abstandsbestimmungen gemäß AG BGB (Art. 47 und 48) wird verwiesen. Endwuchshöhen werden nicht festgelegt.

Aufgestellt:
Bamberg, den 29.04.2020

Planungsgruppe S t r u n z
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg
 0951 / 9 80 03 - 0