



Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2021/4615-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 11.08.2021 Referent: Thomas Beese	
Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich St.-Getreu-Str. 36 B Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
22.09.2021	Bau- und Werksenat	

- Antrag des Vorhabenträgers auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Billigung des Bebauungsplan-Entwurfes
- Auftrag zur öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Auftrag zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung

Auf dem Grundstück St.-Getreu-Str. 36 b soll durch einen privaten Bauherrn, nach Abriss des Bestandseinfamilienhauses sowie aller vorhandenen Nebengebäude, ein neues Wohngebäude mit Tiefgarage errichtet werden.

Mit Schreiben vom 13.08.2021 hat der Eigentümer der Fl. Nrn. 3388/20 und 3388/21, Gemarkung Bamberg, einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Die Planung sieht den Neubau eines Wohngebäudes mit Einliegerwohnung und Tiefgarage vor. Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoss mit Tiefgarage, einem Kellergeschoss mit Einliegerwohnung und zwei oberirdischen Vollgeschossen als Erd- und Obergeschoss.

Das Vorhaben überschreitet das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 zulässige Maß der Nutzung wesentlich. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein zweigeschossiger Baukörper mit einem Baurahmen von ca. 200 m² zulässig.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 B sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

2. Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt.

Der Bebauungsplan erfüllt hinsichtlich seiner Lage in einem Wohngebiet und seiner geringen Größe von 0,154 ha die Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innentwicklung 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 nur mit einem Beteiligungsschritt (vereinfachtes Verfahren § 13 BauGB) durchgeführt. Sollten im Rahmen der Öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Anregungen eingehen, die eine Änderung der Planung erforderlich machen, ist eine erneute Auslegung erforderlich.

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Berggebiet Bamberg an der Ortsstraße Str.-Getreu-Straße. Das Grundstück grenzt im Norden und im Westen an private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gärten an. Im Osten und Süden grenzt es an die Ortsstraße St.-Getreu-Straße sowie an bestehende Wohngrundstücke der St.-Getreu-Straße.

Die umliegende Bebauung ist durch eine offene Bauweise geprägt. Direkt an das Plangebiet anschließend befinden sich Doppelhäuser mit Satteldach und Flachdach sowie auch Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und Flachdach.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt und im Teilplan Landschaftsplan als Wohnsiedlungsbereich. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

4.2. Planungsrechtliche Grundlage

Planungs- und bauordnungsrechtlich wurde mit dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 9 eine detaillierte Abgrenzung zwischen der Wohnbaufläche an der St.-Getreu-Straße und der Grünfläche „Gärten“ im Bereich Kettenstraße und Ottobrunnen verbindlich festgelegt.

Hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Grundstücke sind neben den auf den einzelnen Grundstücken einzuhaltenden Baurahmen eine maximale Grundfläche (GRZ) von 0,25 und eine max. Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.

Für das Plangebiet gilt der seit dem 14.07.2000 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9, der das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet für eine Einzel- oder Doppelhaus-Bebauung in offener Bauweise ausweist.

Für die Wohngebäude ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen, wobei die zwei zulässigen Geschosse entweder als Erdgeschoss und Dachgeschoss (als Vollgeschoss) mit einer Dachneigung bis zu 47° oder als zwei Vollgeschosse mit flachgeneigtem Dach mit einer Dachneigung bis 10° ausgebildet werden können.

4.3. Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Grundstücke mit der Fl. Nr. 3388/20 und 3388/21 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Grundstücke nördlich an das Plangebiet anschließend (Fl. Nr. 3388/30 und 3388/4) befinden sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers.

5. Planung

5.1 Städtebaulicher Entwurf

Die Planung sieht nach dem Abriss des Bestandsgebäudes den Neubau eines Wohngebäudes mit Einliegerwohnung und Tiefgarage vor. Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoss mit Tiefgarage, einem Kellergeschoss mit Einliegerwohnung und zwei oberirdischen Vollgeschossen als Erd- und Obergeschoss.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Südostseite durch die angrenzende St.-Getreu-Straße.

Das Gelände steigt von ca. 300,00 m ü. NN im Nordosten auf ca. 308,00 m. ü. NN im Südwesten an. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EFOK) wird auf einem Niveau von 305,35 m ü. NN festgesetzt.

Für das Wohngebäude ist nur ein Flachdach zulässig. Die Wandhöhe wird mit maximal 7,86 m bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens festgesetzt. Dies entspricht einem Höhenniveau von maximal 313,21 m ü. NN für die Oberkante des Gebäudes. Die festgesetzten Höhen dürfen um maximal 10 cm überschritten werden.

Zur Absicherung des Geländes ist für den südwestlichen Bereich des Plangebietes eine Stützwand notwendig, die im Plan dargestellt und festgesetzt wurde. Die festgesetzte Höhe beträgt maximal 2,50 m.

Die Gesamtfläche des zu beplanenden Grundstücks beträgt 1.538 m², durch das Wohngebäude wird ca. 400 m² Grundstücksfläche überbaut, die über einen Baugrenzenrahmen verortet wird.

5.2 Grünordnung / Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert. Darüber hinaus wurde ein Freiflächengestaltungsplan erstellt, dieser ist Teil der Vorhabenpläne.

Grundsätzlich sind Flachdächer mit einer Substratüberdeckung von mindestens 7cm extensiv zu begrünen. In den Festsetzungen ist ein Pflanzgebot von mindestens zwei hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen gesichert.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innentwicklung handelt, findet die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung keine Anwendung. Gemäß den Bestimmungen des § 13 a BauGB gelten Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.3. Umweltbericht

Da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, ist eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

6. Durchführungsvertrag

Neben dem Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplänen ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren auch der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich. Der Durchführungsvertrag befindet sich noch in der Abstimmung zwischen der Stadt Bamberg und dem Vorhabenträger. Ein Vorentwurf liegt den Fraktionsunterlagen bei.

Vor Fassung des Satzungsbeschlusses muss der Durchführungsvertrag abgestimmt und durch den Vorhabenträger unterschrieben sein.

9. Beschlussantrag

Es wird beantragt, die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 9 B zu beschließen, den Planentwurf vom 22.09.2021 zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat gibt dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB statt.
3. Der Bau- und Werkssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 B im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 22.09.2021 abgegrenzte Gebiet.
4. Der Bau- und Werkssenat billigt den Bebauungsplan-Entwurf Nr.9 B vom 22.09.2021 mit Begründung sowie die Vorhabenpläne vom 22.09.2021.
5. Der Bau- und Werkssenat beauftragt die Verwaltung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
6. Der Bau- und Werkssenat beauftragt die Verwaltung die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

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:

- Anlage 1: Antrag des Vorhabenträgers auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Anlage 2: Bebauungsplan-Entwurf Nr. 9 B vom 22.09.2021
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 9 B vom 22.09.2021
- Anlage 4: Vorhabenpläne vom 22.09.2021
- Anlage 5: Vorentwurf Durchführungsvertrag

Verteiler:

*Geoffrey Schneider
Hinterer Bach 1
96049 Bamberg*

Stadt Bamberg
Stadtplanungsamt
Untere Sandstraße 34
96049 Bamberg

13.08.2021

Vorhaben

Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Maßnahme St. Getreu-Straße 36b auf Fl.Nrn. 3388/20 und 3388/21, beantrage ich die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB.

Auf dem Grundstück solle ein Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 mit Tiefgarage und nutzungsüblichen Nebenanlagen erstellt werden.

Ich, der *Vorhabenträger*

Geoffrey Schneider
Hinterer Bach 1
96049 Bamberg

bin Eigentümer der Grundstücke.

Die Durchführung und Projektsteuerung der Maßnahme übernimmt die

Ralf Domani GmbH & Co. KG
Leithenweg 24
91330 Eggolsheim OT Rettern
Tel: 09191/172730
E-Mail: info@domani-massivhaus.de

unter der Leitung von Herrn Ralf Domani beauftragt.

Für die Gebäudeplanung Lph 1 – 4 ist die

Ralf Domani GmbH & Co. KG
Leithenweg 24
91330 Eggolsheim OT Rettern
Tel: 09191/172730
E-Mail: info@domani-massivhaus.de

unter der Leitung von Herrn Ralf Domani beauftragt.



Für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Stadtplanungsbüro

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstraße 12
96047 Bamberg

unter der Leitung von Herrn Peter Bittel verantwortlich.

Die Bearbeitung des in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplanes erfolgt durch

TEAM 4
Bauernschmitt Wehner Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
Oedenberger Straße 65
90491 Nürnberg

Sämtliche Kosten für das Verfahren, wie z.B.

- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- die Planungsleistungen für das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen
- die erforderlichen Gutachten etc.

werde ich übernehmen.

Der Vorhabenträger ist gemäß §12 BauGB bereit und in der Lage das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und wird sich hierzu gegenüber der Stadt Bamberg im abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichten.

Für die Veröffentlichungen im Rahmen dieses Verfahrens erlauben wir Ihnen die Nennung unserer Firmen- und Personendaten.

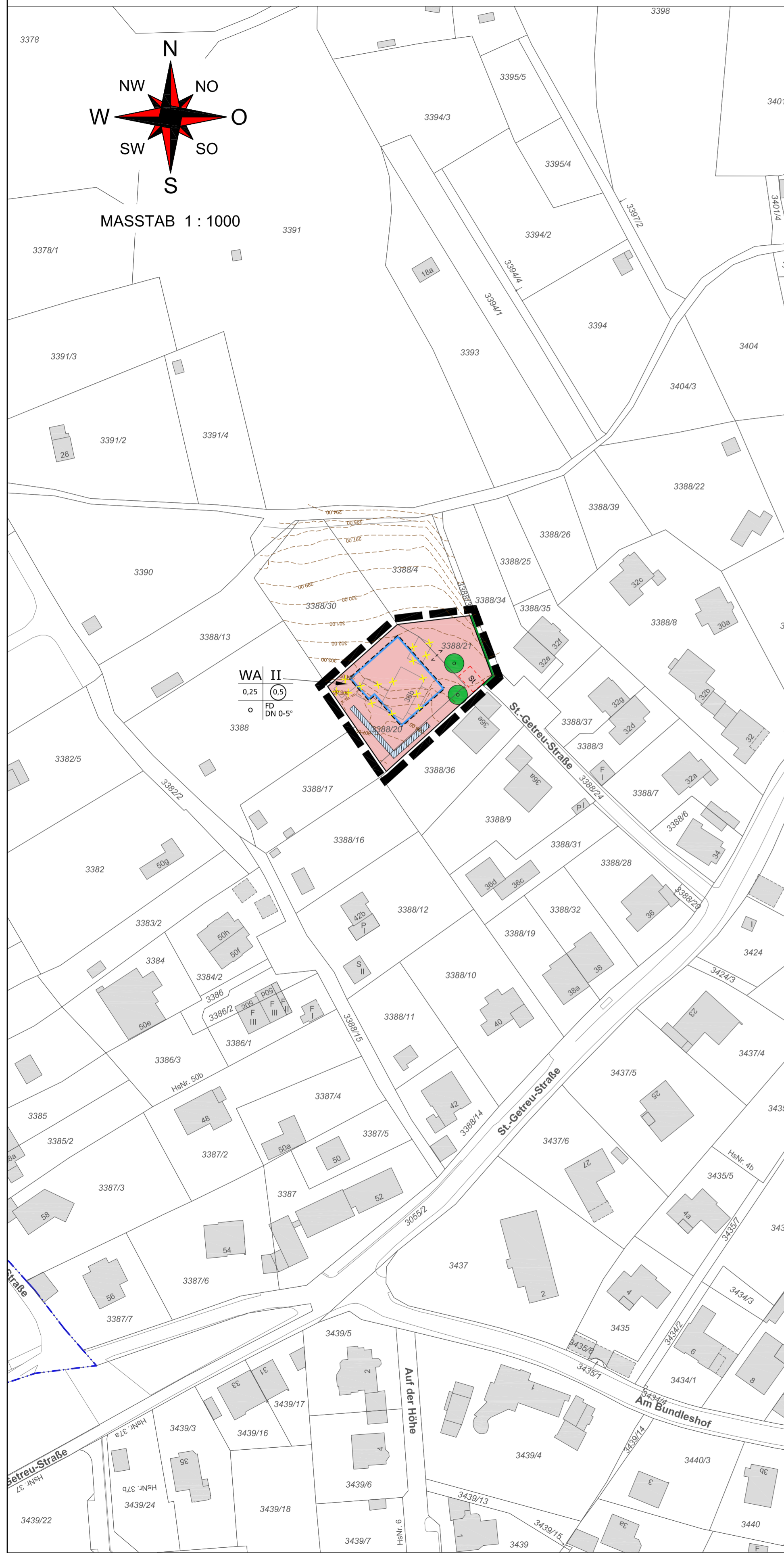
Wir danken Ihnen für die bereits gewährte Unterstützung in der Vorbereitung und freuen uns auf die weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit bei der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Mit freundlichen Grüßen

Vorhabenträger



Geoffrey Schneider



A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

WA

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 Nr. 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 Nr. 3 - Anlagen für Verwaltungen,
 Nr. 4 - Gartenbetriebe und
 Nr. 5 - Tankstellen
 im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse
 2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig.
 2.2 Zulässige Grundflächenzahl gemäß Planeinschrieb
 2.3 Zulässige Geschossflächenzahl gemäß Planeinschrieb
 Die Flächen von Aufenthaltsräumen von Nichtvollgeschossen sind nicht mitzurechnen.
 2.4 Höhenfestsetzungen
 Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) wird auf einem Höhenniveau von maximal 305,35 m ü. NN festgesetzt. Die maximale Wandhöhe beträgt 7,86 m bezogen auf die Erdgeschossfußbodenoberkante. Dies entspricht einem Höhenniveau von maximal 313,21 m ü. NN für die Oberkante des Gebäudes. Die festgesetzten Höhen dürfen um maximal 10 cm überschritten bzw. unterschritten werden.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

3.1 Offene Bauweise
 3.2 Baugrenze
 3.3 Es sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

4.1 Flächen für Stellplätze
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf die jeweils gültige Satzung der Stadt Bamberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen (Stellplatzsatzung - StS) wird explizit hingewiesen.

5. Gestaltung

5.1 Gebäude
 5.1.1 Dachform
 Flachdach
 5.1.2 Dachneigung
 Die Dachneigung darf höchstens 5° betragen.
 5.1.3 Geländeanpassung
 Stützmauern zur Absicherung des Geländes sind als abgestufte Stützwand bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m im explizit dargestellten Bereichen im Südwesten des Grundstücks zulässig.
 5.1.4 Einfriedungen
 Zum öffentlichen Straßenraum sowie zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,00 m (Ausführung als Stabmattenzaun, Stabgitterzaun oder gleichwertig inkl. Sockel) zulässig. Auf die Breite des Torbereiches ist eine geschlossene Ausführung ebenfalls bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
 5.1.5 Freileitungen
 Telekommunikationsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenbegrenzungslinie

7. Grünflächen

7.1 Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Grundstücksflächen
 Die nicht überbaubare oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplante Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumpflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

- Artenliste standortheimischer Gehölze
- | | |
|-------------------------------|--|
| Großbäume | Sträucher |
| Feld-Ahorn (Acer campestre) | Hasel (Corylus avellana) |
| Spitzahorn (Acer platanoides) | Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum) |
| Weiß-Birke (Betula pendula) | Kornelkirsche (Cornus mas) |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | Euro. Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius) |
| Winterlinde (Tilia cordata) | Purpur-Weide (Salix purpurea) |
| Vogelkirsche (Prunus avium) | Rosmarinweide (Salix Rosmarinifolia) |
| Salweide (Salix caprea) | |
| Obstgehölze in Sorten | |

7.2 Flachdachgestaltung
 Flachdächer sind zu begrünen und hierfür mit geeigneter Substratüberdeckungen auszubilden. Die kombinierte Nutzung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

7.3 Minimierung der Versiegelung
 Im Bereich von Stellplätzen und Wegen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

5

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

8.1 Pflanzgebot für Bäume
 Zur Eingrünung des Baukörpers sind mind. zwei hochstämmige Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, siehe Artauswahl, Ergänzungen sind zulässig), dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Ersatzpflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Die dargestellten Einzelbaumstandorte sind als Hinweis zu sehen und sind lagemäßig nicht bindend. Die Pflanzungen sind jedoch zum Einfahrtsbereich zu orientieren.
 8.2 Freiflächengestaltung
 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die gründerischen Festsetzungen nachweist.
 8.3 Artenschutzmaßnahmen
 Die Rodung von Gehölzen ist nur von Oktober bis Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig. Es gilt die Baumschutzverordnung Bamberg zu beachten.

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Flurstücknummern
 - Grundstücke, zu vereinen
 - Höhenlinien
 - Bestehende bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches mit Hausnummern
 - Abzubrechende bauliche Anlagen
 - Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse | |
|---------------------------|------------------------|---------------------|
| | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | Dachform / Dachneigung | |

- Rückstausicherung, Kellerentwässerung
 Alle Geschosse unterhalb der Rückstauenebene sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
- Regenwasserversickerung
 Es wird empfohlen, die Regenwasserversickerung auf dem jeweiligen eigenen Grundstück vorzunehmen.
 Bauvorhaben mit Bauwasserhaltung während der Baumaßnahme sind in einem Wasserrechtsverfahren beim Umweltamt zu beantragen.
 Wenn ein ständiges Eintauchen des Baukörpers oder Teile des Baukörpers ins Grundwasser zu erwarten ist, muss darüber hinaus eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG beantragt werden.
 Sollte das Niederschlagswasser im Rahmen der Bauvorhaben versickert werden und sollte die Versickerung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGV) fallen, dann ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) notwendig. Diese ist bei der Stadt Bamberg, Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, zu beantragen. Unter der Tatsache der topographischen Gegebenheiten ist einer Einleitung des Regenwassers einer Versickerung vorzuziehen.
- Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
- Baumschutzverordnung
 Es gilt die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Bamberg (Baumschutzverordnung).
- Grenzabstände bei Bepflanzungen
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
 Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- Bodendenkmäler
 Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 0951/4095-0, Fax: 0951/4095-30 und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Bamberg - Stadtarchäologie anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.
- Energieeinsparung
 Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht.
- Bodenverunreinigungen
 Das Umweltamt der Stadt Bamberg ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden.
- Regelwerk/Normen
 Die aufgeführten DIN-Normen können im Stadtplanungsamt Bamberg, Baureferat, Untere Sandstraße 34, 96049 Bamberg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 außer Kraft.

Der Bau- und Werkssenat der Stadt Bamberg hat in der Sitzung vom 22.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9B beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2021 bis2021 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2021 bis2021 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werkssenats vom2021 den Bebauungsplan Nr. 9B gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2021 als Satzung beschlossen.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung, Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom2021 wird hiermit ausgefertigt.

Bamberg,
 Andreas Starke
 Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 9B wurde am
 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bamberg,
 Stadtplanungsamt

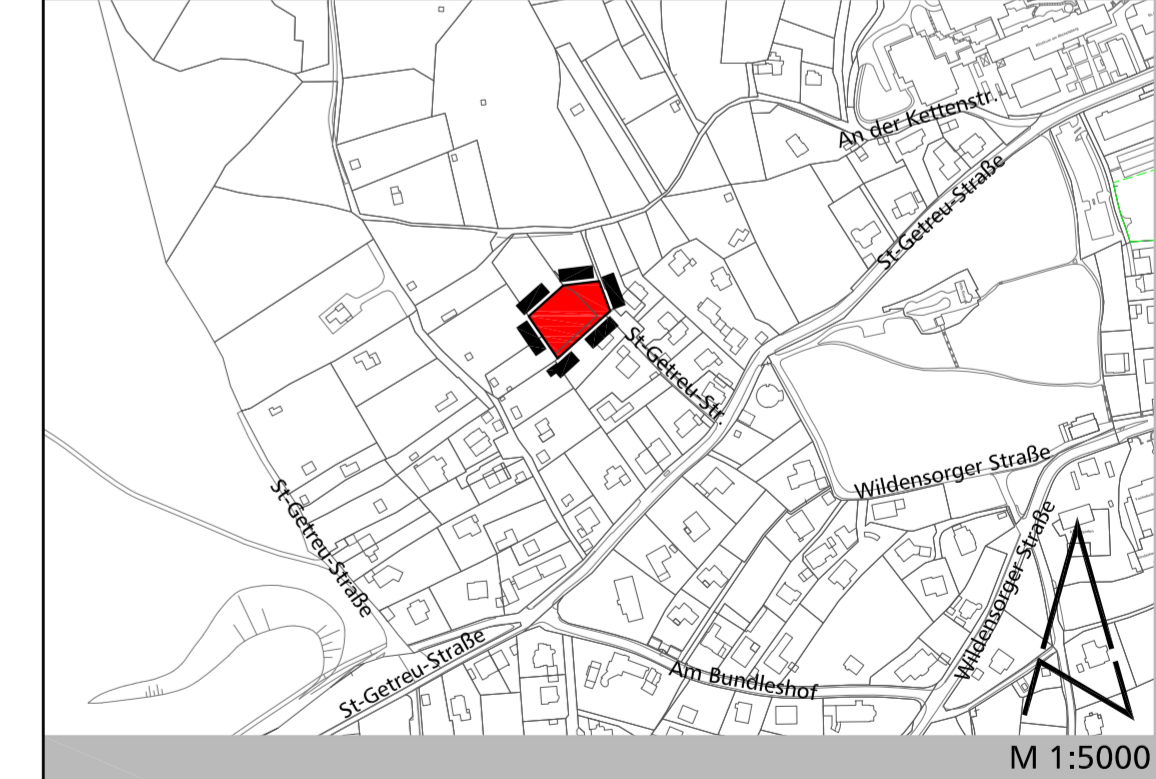
Gmkg: Bamberg
 Gebiet: 9



9B Bebauungsplan

Mit integriertem Grünordnungsplan
 für den Bereich St.-Getreu-Straße 36B
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung
 nach § 13a BauGB

ENTWURF



Bamberg, 22.09.2021
 VORHABENTRÄGER

Geoffrey Schneider
 Hinterer Bach 1
 96049 Bamberg

ENTWURFSVERFASSER:

BFS+ GmbH
 Büro für Städtebau und Bauleitplanung
 Hamstraße 12, 96047 Bamberg
 Tel. 0951 59393
 Fax 0951 59593
 info@bfs-plus.de

GRÜNDORDNUNGSPLAN:

TEAM 4 Bauernschmitt + Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 96049 Bamberg
 www.team4-bamberg.de

Thomas Beese
 Baureferent

Achim Zelzel
 Amtsleiter

BAUREFERAT
STADTPLANUNGSAMT

9B

Bebauungsplanverfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf

Für den Bereich St.-Getreu-Straße 36B

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

Begründung

Planungsbericht Bebauungs- und Grünordnungsplan

zum Plan vom 22.09.2021

I. Planungsbericht

1. Anlass der Planung

Der Vorhabenträger, Herr Geoffrey Schneider, Hinterer Bach 1, 96049 Bamberg, beabsichtigt auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 3388/20 und 3388/21 im Bereich St. Getreu-Straße ein 2-geschossiges Wohngebäude zu errichten. Antragsteller – im Folgenden auch Vorhabenträger genannt - für das Vorhaben ist Herr Geoffrey Schneider, Bamberg.

Der Vorhabenträger ist im Besitz der Grundstücke Fl. Nrn. 3388/20 und 3388/21 der Gemarkung Bamberg und beabsichtigt auf diesen Grundstücken das o. g. Vorhaben zu realisieren. Im Rahmen der Baumaßnahme sollen beiden Grundstücke vereinigt werden.

Im Rahmen der Errichtung des neuen Wohngebäudes mit Tiefgarage soll das bestehende Wohngebäude St.-Getreu-Straße 36 b sowie alle vorhandenen Nebengebäude abgebrochen werden.

Das Vorhaben überschreitet das im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 zulässige Maß der Nutzung wesentlich, so dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.

Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, zur Realisierung der o. a. Planung einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan nach § 13a BauGB – als Verfahren der Innenentwicklung und somit ohne Umweltbericht - zu erstellen. Für die Aufstellung ist in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Bamberg nur ein Beteiligungsschritt (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB) beabsichtigt.

Durch die Wahl des Verfahrens - Vorhabenbezogener Bebauungsplan - hat die Stadt Bamberg stadtplanerisch und gestalterisch die Planungshoheit über das genannte Vorhaben. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist neben den konkreten Vorhabenplänen auch ein Durchführungsvertrag. Dieser wird im Verfahren abgestimmt.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Berggebiet Bambergs an der Ortsstraße St. Getreu-Straße. Das Grundstück grenzt im Norden und Westen an private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gärten an. Im Osten und Süden grenzt es an die Ortsstraße St. Getreu-Straße sowie an bestehende Wohngrundstücke der St.-Getreu-Straße.

Das Plangebiet liegt sowohl außerhalb des Weltkulturerbes als auch außerhalb des Denkmalschutzbereiches.

Das Plangebiet ist hängig - das Gelände fällt von der Südwestkante des Geltungsbereiches von ca. 308,00 m ü. NN auf ca. 300,00 m ü. NN an der Nordostkante des Geltungsbereiches ab. Das Bauvorhaben fügt sich harmonisch in die Geländeentwicklung ein.

Das Plangebiet ist ausschließlich von Wohnnutzung bzw. privaten Grünflächen ("Gärten") umgeben. Die umliegende Bebauung an der Ortsstraße St.-Getreu-Straße ist in erster Linie 2-geschossig.

Etwa 150 m östlich des Plangebietes befinden sich an der St.-Getreu-Straße (Haltestelle Villa Remeis) und an der Straße Am Bundleshof gute Anbindungsmöglichkeiten an den ÖPNV in Richtung Stadtmitte. Die Linien 910 und 913 verkehren tagsüber im 15-min bis 30-min-Takt.

2.2 Planerische Vorgaben und Absichten

Vorgaben aus Regional- oder Landesplanung sowie Fachplanungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sehen bereits eine Wohnbaufläche bzw. einen Wohnsiedlungsbereich vor. Änderungen im Flächennutzungs- oder Landschaftsplan entstehen daher durch die beabsichtigten Planungen nicht.

2.3 Rechtliche Ausgangslage

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 9 (rechtskräftig seit dem 14.07.2000). Gemäß der Zeichenerklärung dieses Bebauungsplans ist auf dem Grundstück 3388/20 ein Baukörper einer geplanten Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit 2-geschossiger Bauweise mit einem Baufeld von ca. 200 m² zulässig. Weitere vorhandene Nebengebäude außerhalb des Baufeldes belaufen sich auf insgesamt ca. 120 m².

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes 9B treten die Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 9 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 9B außer Kraft.

Baudenkmäler und Biotop sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen.

3. Planungsziele und Planungskonzept

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung. Nach dem beabsichtigten Abriss des Gebäudebestandes St.-Getreu-Straße 36b ist auf dem Grundstück ein zweigeschossiges Wohngebäude mit einer Tiefgarage im Kellergeschoss geplant. Außerdem sollen 2 oberirdische PKW-Stellplätze entstehen. Die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg wird beachtet.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,154 ha groß. Die gesamte Fläche wird wie bisher (Bebauungsplan Nr. 9) als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Im Bebauungsplan werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) aufgrund möglicher Beeinträchtigungen des Wohncharakters der umliegenden Bebauung nicht zugelassen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Südostseite durch die angrenzende Ortsstraße St.-Getreu-Straße. Hier sind auch wie bisher bereits die Zufahrt und der Zugang zum Grundstück geplant.

Die Erschließung durch Versorgungs- und Telekommunikationseinrichtungen kann ungehindert durch die Ortsstraße erfolgen.

Die Ausweisung der Baugrenzen berücksichtigt die geplante Nutzung und ermöglicht die konkrete Planung. Innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen muss der Baukörper errichtet werden (offene Bauweise).

Auf der gesamten Fläche sind weiterhin zwei Vollgeschosse (II) zulässig. Insgesamt ist eine Grundflächenzahl von 0,25 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,5 zulässig.

Zulässig ist ausschließlich ein Flachdach mit einer Dachneigung von 0-5° zulässig.

Grundsätzlich sind Flachdächer mit einer Substratüberdeckung von mindestens 7 cm extensiv zu begrünen. Die kombinierte Nutzung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Das Gelände steigt von ca. 300,00 m ü. NN im Nordosten auf ca. 308,00 m ü. NN im Südwesten an. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EFOK) wird auf einem Niveau von 305,35 m ü. NN festgesetzt.

Für das Wohngebäude ist nur ein Flachdach zulässig. Die Wandhöhe (= Oberkante Attika) wird mit maximal 7,86 m bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens (EFOK) festgesetzt. Dies entspricht einem Höhenniveau von maximal 313,21 m ü. NN für die

Oberkante des Gebäudes. Die festgesetzten Höhen dürfen um maximal 10 cm überschritten bzw. unterschritten werden.

Zur Absicherung des Geländes ist für den südwestlichen Bereich des Plangebietes eine dezidierte Festsetzung einer Stützwand notwendig, die im Plan dargestellt und ausgewiesen wurde. Die maximal zulässige Höhe beträgt 2,50 m. Somit fügt sich der geplante Baukörper insgesamt in das hängige Gelände auf dem Grundstück ein. Weitere Stützmauern sind nicht beabsichtigt bzw. nicht zulässig.

Eine genaue Schnittdarstellung mit dem bestehenden und geplanten Gelände Verlauf kann dem Vorhabenplan entnommen werden.

Die Abstandsflächen der geplanten Baukörper liegen im Westen, Süden und Osten vollständig ($0,4 \cdot H = \text{Wandhöhe}$) im Plangebiet bzw. auf dem Grundstück des Vorhabenträgers.

Im Norden befinden sich die Abstandsflächen zum Teil auf dem benachbarten Grundstück Fl. Nr. 3380/30. Dieses Grundstück sowie das östlich davon liegende Grundstück Fl. Nr. 3388/4 befinden sich allerdings ebenfalls im Besitz des Vorhabenträgers.

Alle Einfriedungen - zum öffentlichen Straßenraum sowie zu den übrigen Grundstücksgrenzen - sind mit einer maximalen Höhe von 2,00 m (Ausführung als Stabmattenzaun, Stabgitterzaun oder gleichwertig inkl. Sockel) zulässig. Auf die Breite des Torbereiches ist eine geschlossene Ausführung ebenfalls bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Telekommunikationsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

4. Grünordnung / Artenschutz / Eingriffsregelung

4.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zur Schaffung eines attraktiven Umfelds und Minimierung der Flächenversiegelung sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, Artenschutzes und der Landschaftspflege.

Zur Gestaltung des Vorhabens wird daher festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumpflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit unzulässig.

Artenliste standortheimischer Gehölze

Großbäume

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Weiß-Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Salweide (*Salix caprea*)
Obstgehölze in Sorten

Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*)
Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Europ. Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)
Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
Rosmarinweide (*Salix repens* ssp. *Rosmarinifolia*)

Zur Eingrünung des Baukörpers sind zudem mind. zwei hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, siehe Artauswahl, Ergänzungen sind zulässig), dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Ersatzpflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbaumstandorte sind als Hinweis zu sehen und sind lagemäßig nicht bindend. Die Pflanzungen sind jedoch zum Einfahrtsbereich zu orientieren, um die innerörtliche Begrünung zu stärken.

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die grünordnerischen Festsetzungen nachweist.

Zur Minimierung der Versiegelung sind im Bereich von Stellplätzen und Wegeflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Als Artenschutzmaßnahme ist die Rodung von Gehölzen nur von Oktober bis Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig. Es gilt die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Bamberg (Baumschutzverordnung). Rodung von geschütztem Baumbestand ist daher durch die Stadt Bamberg – Untere Naturschutzbehörde zu genehmigen.

4.2 Umweltbericht / Eingriffsregelung gem. BauGB

Die Planung dient der Innenentwicklung. Die vorhabenbezogene Bebauungsplan-Änderung erfolgt deshalb gem. § 13 a BauGB. Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB in Verbindung mit dem § 13 BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ebenfalls nicht erforderlich.

Im nördlichen Grundstücksbereich grenzt die städtische Biotopfläche BA-1198-005 mit "Alleen, Baumreihen, Baumgruppen" an, liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches, wodurch Beeinträchtigungen auszuschließen sind.

Gesetzlich nach §30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Bereiche oder Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, weshalb hierdurch ebenfalls kein Ausgleichsbedarf entsteht. Belange des Artenschutzes, für die ebenfalls Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein könnten, werden nachfolgend behandelt.

4.3 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Geltungsbereich ist aktuell überwiegend bebaut (Wohnhaus inkl. Garage und Nebengebäude) und durch private Gartennutzung geprägt. Ökologisch wertvollere Strukturen (ältere Großbäume) befinden sich nördlich innerhalb und im Randbereich des Grundstückes, liegen jedoch nicht mehr im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wodurch hier Beeinträchtigungen auszuschließen sind. Durch die Privatgartennutzung und die umliegende Wohnbebauung sind nur störungstolerante Arten zu erwarten, für die eine Mehrbelastung durch die erneute Bebauung im bereits bebauten Bereich des Grundstückes auszuschließen ist.

Zudem wird durch festgesetzte Pflanzgebote nicht überbaubarer Grundstücksflächen und Pflanzung von mind. 2 hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen neuer Lebensraum für baumbrütende Vogelarten sowie für weitere Arten (z.B. Insekten) geschaffen.

4.4 Umweltbelange

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung schließt südlich und östlich an bestehende Wohnbebauung sowie an Verkehrsflächen an und beinhaltet aktuell überwiegend Bebauung sowie private Grünfläche. Ökologisch und landschaftsbildlich wertvolle Strukturen (markante Großbäume) liegen nördlich außerhalb des Geltungsbereiches und sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Eine Nutzungsänderung zum bestehenden Bebauungsplan ist nicht vorgesehen. Beeinträchtigungen auf das Wohnumfeld können somit durch Beibehaltung des Nutzungstyps "Allg. Wohngebiet" sowie durch Begrünungsmaßnahmen des Bauumfeldes minimiert werden.

Nach Bodenschätzungskarte befindet sich im Geltungsbereich nicht seltener flachgründiger Tonboden mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm. Aufgrund der innerörtlichen Lage

und der anthropogenen Prägung (bestehende Bebauung) besitzt der Boden ein geringes Biotop-Entwicklungspotential.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen und durch die Topographie und das Bodengefüge ist ein mittlerer bis hoher Grundwasserflurabstand anzunehmen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes.

Durch die Bebauungsplan-Änderung und die Überbauung bereits bestehender Bebauung erfolgt keine maßgebliche Mehrversiegelung, wodurch keine kleinklimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Entsorgungseinrichtungen der Stadt und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

Ausgehend von den standörtlichen Eigenheiten werden durch das Vorhaben in Summe die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes nicht beeinträchtigt.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Siehe dazu die Ausführungen in Kapitel 2.2.

Bamberg, den 22.09.2021

VORHABENTRÄGER:

Geoffrey Schneider
Hinterer Bach 1
96049 Bamberg

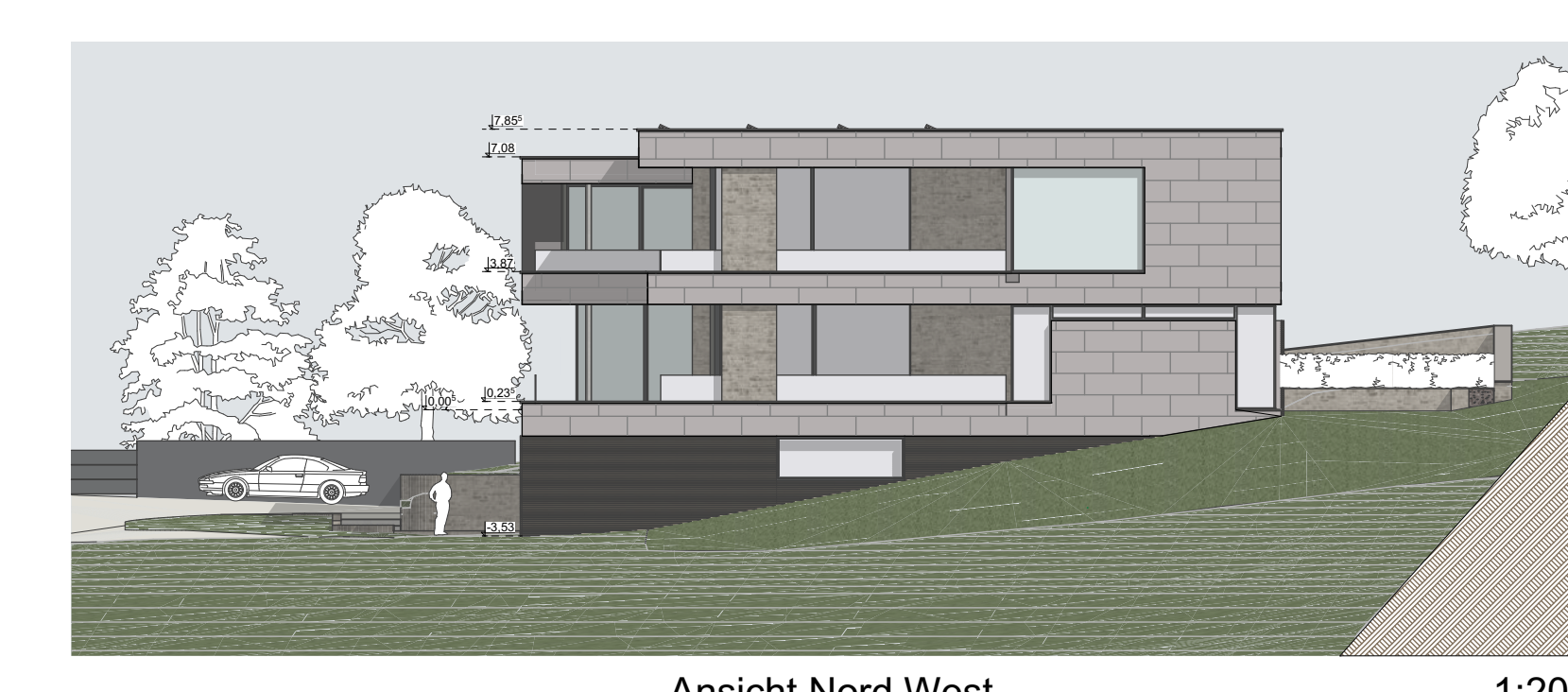
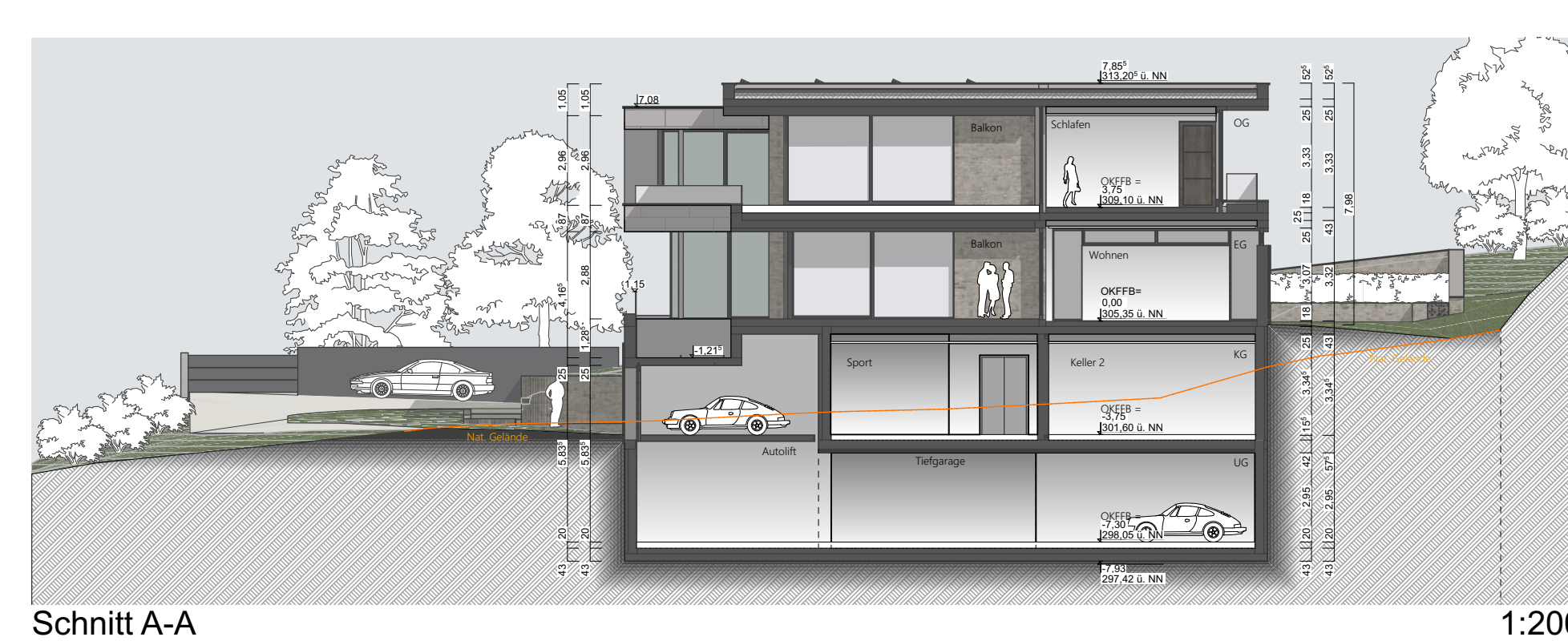
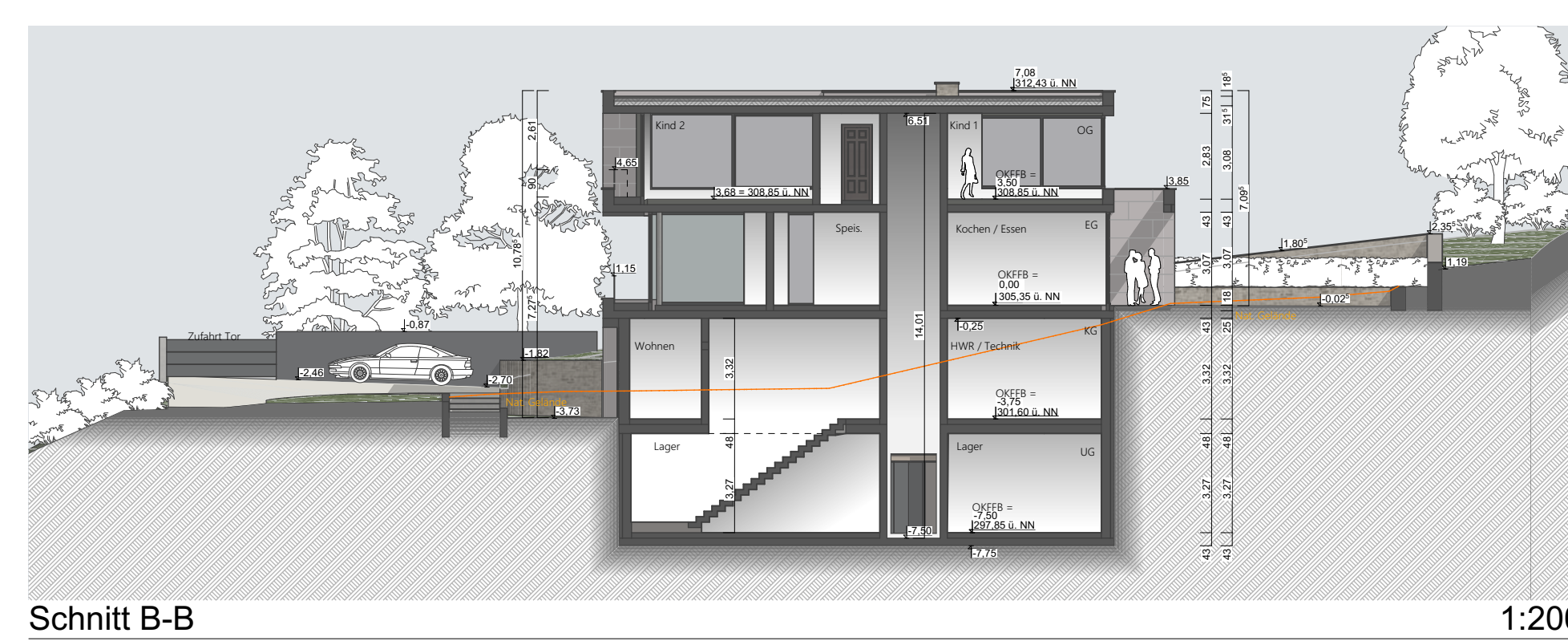
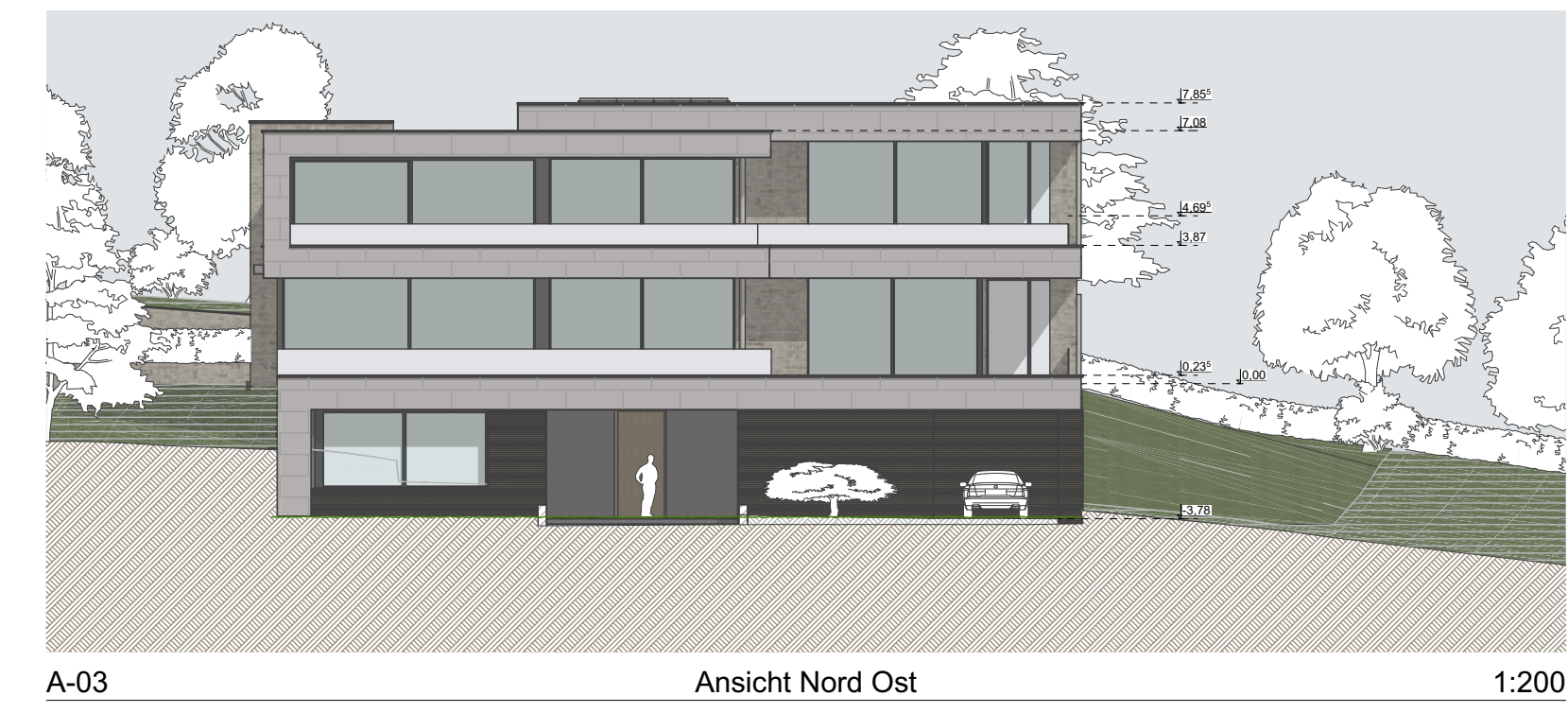
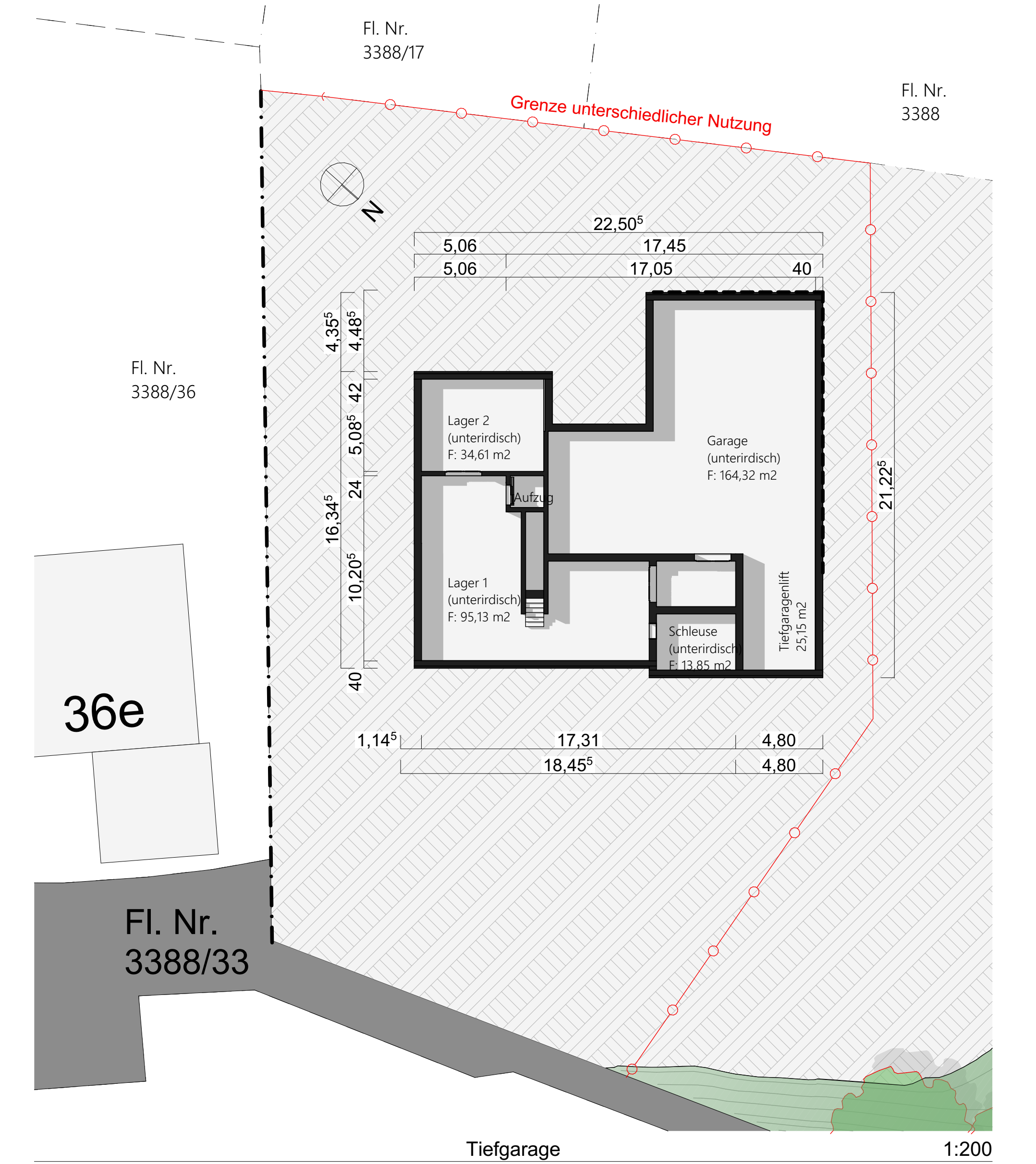
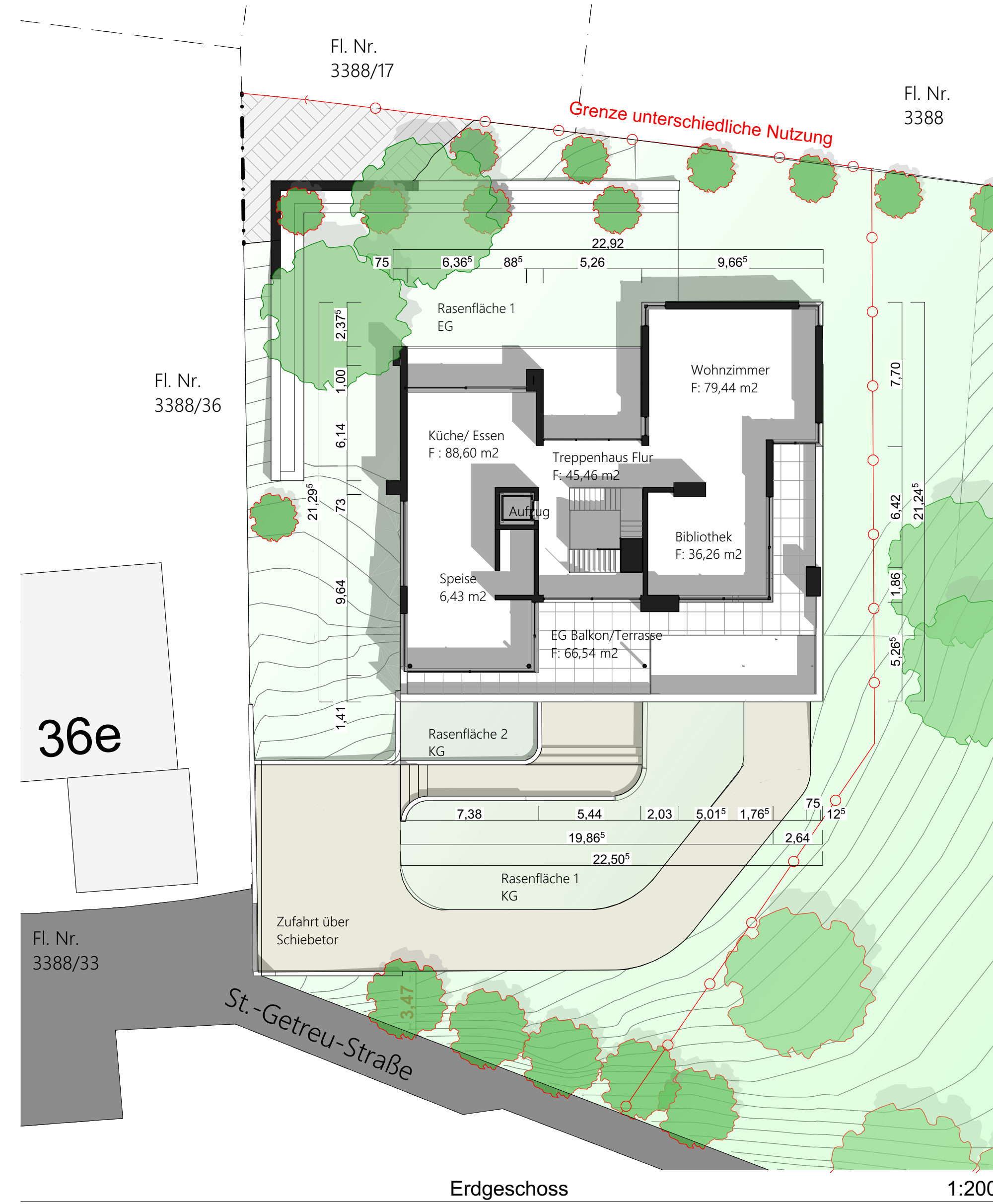
ENTWURFSVERFASSER

Bebauungsplan:

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: www.bfs-plus.de

Grünordnungsplan:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de



Vorhaben- und Erschließungsplan
Planbeilage zum vorhabenbezogenen Baubauplan 9 B - St. Getreu-Str. 36 B



Bauherr: Geoffrey Schneider
 Bauherr und Vorhabenträger: Geoffrey Schneider
 Entwurfsverfasser: domani
 Raif Domani GmbH & Co KG
 Leihenweg 24
 91330 Eggolsheim OT Rettern
 Telefon: 09191 - 17 27 3 - 25
 Telefax: 09191 - 61 53 41
 Email: info@domani-massivhaus.de

Baubeschreibung und Textteil zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Allgemeine Beschreibung
 Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Wohngebäude mit Einliegerwohnung und Tiefgarage in offener Bauweise, einschließlich dazugehöriger Nebenanlagen, sowie Grundstückszufahrt, Stellplätze, Gartentwege, Terrassenflächen und Grünanlagen. Die Erschließung erfolgt über die St. Getreu Straße. Lösch- und Trinkwasser, Schmutzwasser, Energie und Telekommunikation sind vorhanden. Die Nutzung fügt sich in das umgebende allgemeine Wohngebiet ein. Freiberufliche Tätigkeiten können ausgeübt werden.

Maß der baulichen Nutzung
 Die Gesamtfäche des zu beplanenden Grundstücks beträgt 1.538 m². Die mit dem Wohngebäude überbaute Grundstücksfläche beträgt 298 m². Die überdeckte Fläche (mit Dachüberstände Balkone) beträgt 454 m². Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoss mit Tiefgarage, einem Kellergeschoss mit Einliegerwohnung und zwei oberirdischen Vollgeschossen aus Erd- und Obergeschoss. Es sind somit zwei Vollgeschosse geplant, mit Geschösfäche einschließlich der Aufenthaltsräume im Kellergeschoss von 813 m².

Gebäudegestaltung
 Die Dachform ist als Flachdach geplant, mit extensiver Begrünung im mittleren Dachteil ist Photovoltaik vorgesehen. Die Fassaden werden in Teillängen gegliedert, mit Bruchstein und geschweiftem Stein in Naturfarben, sowie in Holzelementen versehen. Es handelt sich somit überwiegend um natürliche und in der Natur vorkommende Baustoffe. Fensterlose Fassaden sind nicht vorhanden, eine Begrünung wird nicht vorgesehen.

Gebäudetechnik
 Zur Wärmeerzeugung sind als Wärmeprime primär die Verwendung regenerativer Energien geplant, sekundär mit Gaskamin als Zusatz.

Gartengestaltung
 Zur Gliederung und besseren Ausnutzung sind in begrenzten und ausgewiesenen Bereichen Stützmauern geplant, um ebene Gartenflächen in das geneigte Gelände einzufügen. Die Mauern werden mit Pflanzbeet ausgebildet und werden begrünt. Eingriffe werden durch die dargestellten Ersatzmaßnahmen auf den benachbarten Grundstücken Fl.Nr.: 3388/30 und 3388/4 kompensiert. Dies erfolgt weitestgehend aufgrund der veröffentlichten Biodiversitätsstrategie der Stadt Bamberg (Anlage 3.2) und dem darin enthaltenen Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Anlage 3.3). Erschließungswege und Stellplätze sind versickerungsfähig oder wasserdurchlässig geplant. Als Terrassenbeläge sind natürliche Materialien vorgesehen. Niederschlagswasser wird mit möglichst naturnaher Regenrückhaltung oder Nutzung behandelt.

Als Einfriedungen sind Hecken und Zäune mit einer Höhe bis zu 2 m vorgesehen, um Kleintieren bessere Durchdringungsmöglichkeiten zu bieten. Pflanzungen werden aus standorttypischen Gehölzen und regionaler Herkunft ausgeführt. Im Bereich der Einfahrt werden für das Gartentor zur Montagebedingung massive Mauerarbeiten benötigt.

Rettern / Bamberg
 Entwurfsverfasser / Bauherr

Die Darstellung der Außenanlagen ist nur exemplarisch. Maßgebend ist der Freiflächengestaltungsplan. Dieser befindet sich in einem gesonderten Layout