

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2022/5775-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 07.09.2022 Referent: Thomas Beese	
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich St.-Getreu-Straße 36 B Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9</p>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.11.2022	Bau- und Werksenat	Entscheidung

- Bericht über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- Bericht über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Billigung des Bebauungsplan-Entwurfs
- Auftrag zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB
- Auftrag zur erneuten Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung

Auf dem Grundstück St.-Getreu-Str. 36 b soll durch einen privaten Bauherrn, nach Abriss des Bestands-einfamilienhauses 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, die zwischenzeitlich zu einem Grundstück (Fl. Nr. 3380/20) verschmolzen wurden, 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 bisher zulässige Maß der Nutzung. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein zweigeschossiger Baukörper mit einem Baurahmen von ca. 200 m² zulässig. Das neue Vorhaben erfordert eine überbaubare Fläche von 380 m². Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 B sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

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 22.09.2021 wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 9 B in der Fassung vom 22.09.2021 lag nach fristgerechter Bekanntmachung in der Zeit vom 18.10.2021 bis 19.11.2021 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 Stellungnahmen ein:

A. Öffentlichkeit

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 17 Schreiben von Bürgerinnen und Bürgern ein. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage 1 zu diesem Sitzungsvortrag tabellarisch und – hinsichtlich der Bürgerinnen und Bürger – anonym (Stellungnahmen A.1. – A.17.) behandelt.

B. Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und weitere Verbände und Organisationen

Stellungnahmen mit Anregungen (B.1. – B.11.)

1. Amt für Klima- und Umwelt, mit Schreiben vom 03.11.2021
2. Bamberger Service Betriebe, mit Schreiben vom 09.11.2021
3. Bauordnungsamt, mit Schreiben vom 02.11.2021
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, mit Schreiben vom 06.10.2021
5. Bewahrt die Bergstadt e.V., mit Schreiben vom 19.11.2021
6. Bund Naturschutz, mit Schreiben vom 17.11.2021
7. Bürgerverein IV. Distrikt, mit Schreiben vom 04.11.2021
8. PLEDOC GmbH, mit Schreiben vom 18.10.2021
9. Schutzgemeinschaft Alt-Bamberg e.V., mit Schreiben vom 18.11.2021
10. Stadtheimatpflegerin, mit Schreiben vom 17.11.2021
11. Stadtwerke Bamberg GmbH, mit Schreiben vom 29.10.2021

Stellungnahmen ohne Anregungen (B.0.)

1. Bayernwerk Netz GmbH, mit Schreiben vom 19.10.2021
2. Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 25.10.2021
3. Deutscher Wetterdienst, mit Schreiben vom 15.11.2021
4. Immobilienmanagement, mit Schreiben vom 20.10.2021
5. Regierung von Oberfranken, mit Schreiben vom 19.10.2021
6. Regionaler Planungsverband, mit Schreiben vom 15.10.2021
7. Stadtjugendamt Amt 51, mit Schreiben vom 02.11.2021
8. Straßenverkehrsamt, mit Schreiben vom 05.10.2021
9. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 11.11.2021

Die Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behördenbeteiligung sind in Anlage 1 tabellarisch dargestellt und mit einem Behandlungsvorschlag versehen.

4. Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 B vom 22.09.2021

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 in den Planunterlagen.

Vorhaben- und Erschließungsplan

- Die Vorhabenplanung wurde durch einen Wechsel des Architekturbüros grundlegend überarbeitet. Die städtebauliche Grundform des Gebäudes wurde von einer nahezu quadratischen, blockartigen Kubatur zu einer annähernd gleichschenkligen, winkelartigen Gebäudestruktur weiterentwickelt, die sich in den rückwärtigen Grundstücksbereich nach Westen öffnet.

Der neue Entwurf reagiert auf die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange und wurde sowohl hinsichtlich der überbauten Fläche als auch des Gebäudevolumens reduziert. Es wurde eine Flächenreduzierung der überbauten Grundfläche von ehemals ca. 450 m² auf ca. 380 m² vorgenommen. Durch den Verzicht auf weitere bauliche Anlagen (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc.) außerhalb der überbaubaren Flächen wird im Vergleich zur Bestandssituation eine geringfügige Verringerung der versiegelten Flächen erzielt.

Zudem wurden ökologische Aspekte des Gebäudes stärker betrachtet, sodass nun folgende Inhalte Bestandteil der Planung sind:

- o Heizung: Geothermie-Wärmepumpen-Technologie
- o Stromerzeugung: Photovoltaik-Module auf der Dachfläche
- o Dachbegrünung als Niederschlagsspeicher
- o Einleitung des Niederschlagswassers in Zisternen auf dem Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs

Bebauungsplan

- Der Bebauungsplan-Entwurf wurde aufgrund der Weiterentwicklung der Vorhabenplanung fortgeschrieben. Unter 2. Maß der baulichen Nutzung wurde eine GRZ 2 eingefügt, die die überbaubare Grundfläche inkl. sonstiger Anlagen (Zufahrten, Zuwegungen, etc.) festlegt.
- Im Planteil wurde das künftige Baufeld durch Festsetzung von Baugrenzen an den überarbeiteten Vorhabenplan angepasst und stellt diesen in Form einer zweigeschossigen oberirdischen Winkelbebauung und einem untergeschossigen Baubereich dar.

Begründung

- Unter 1. Anlass der Planung wurde die mittlerweile vollzogene Vereinigung der beiden Grundstücke textlich aktualisiert.
- Unter 3. Planungsziele und Planungskonzept wurde die Überarbeitung der GRZ Festsetzung sowie die geplante Geschossigkeit textlich ausformuliert.

Die Änderungen und Ergänzungen sowohl in der Vorhabenplanung als auch im Bebauungsplan machen eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

5. Durchführungsvertrag

Neben dem Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplänen ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich. Neben der Regelung von Umsetzungsfristen sind auch qualitative Anforderungen an das Vorhaben und dessen Absicherung Inhalt der vertraglichen Vereinbarung. Der Durchführungsvertrag befindet sich weiterhin in der Abstimmung zwischen der Stadt Bamberg und dem Vorhabenträger.

6. Beschlussantrag

Es wird aufgrund der vorgenommenen Änderungen beantragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB erneut durchzuführen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat beschließt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
3. Der Bau- und Werksenat beschließt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
4. Der Bau- und Werksenat billigt den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 9 B vom 09.11.2022 mit Begründung sowie die Vorhabenpläne vom 09.11.2022
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB erneut durchzuführen.
6. Der Bau- und Werksenat beauftragt die Verwaltung, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB erneut 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: Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 2: eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit (nicht öffentlich)
- Anlage 3: eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 4: Bebauungsplan-Entwurf Nr. 9 B vom 09.11.2022
- Anlage 5: Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 9 B vom 09.11.2022
- Anlage 6: Vorhaben- und Erschließungspläne vom 09.11.2022
- Anlage 7: Bodengrundgutachten – geotechnischer Bericht vom 24.11.2021
- Anlage 8: Durchführungsvertrag – Entwurf (nichtöffentlich)

Verteiler:

**Bebauungsplanverfahren Nr. 9B
für den Bereich St.-Getreu-Straße 36B**

Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen

**Auftrag zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
(Beteiligungszeitraum 18.10.2021 – 19.11.2021)**

**Auftrag zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
(Beteiligungszeitraum 18.10.2021 – 19.11.2021)**

		Anregungen / Hinweise	Keine Anregungen	Keine Äußerung	Seitenzahl
A. Öffentlichkeit					
A.1.	Schreiben 1	x			S. 1
A.2.	Schreiben 2	x			S. 4
A.3.	Schreiben 3	x			S. 6
A.4.	Schreiben 4	x			S. 9
A.5.	Schreiben 5	x			S. 11
A.6.	Schreiben 6	x			S. 12
A.7.	Schreiben 7	x			S. 15
A.8.	Schreiben 8	x			S. 16
A.9.	Schreiben 9	x			S. 17
A.10.	Schreiben 10	x			S. 19
A.11.	Schreiben 11	x			S. 25
A.12.	Schreiben 12	x			S. 26
A.13.	Schreiben 13	x			S. 27
A.14.	Schreiben 14	x			S. 29
A.15.	Schreiben 15	x			S. 32
A.16.	Schreiben 16	x			S. 39
A.17.	Schreiben 17	x			S. 42
B. Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und andere Interessensverbände (alle im Verfahrensschritt Beteiligten)					
	Amt für Brand- und Katastrophenschutz				
	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg				
B.1.	Amt für Klima- und Umwelt	x			S. 46
	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg				
	Amt für Inklusion				
	Amt für Verkehrsplanung				
	Amt für Wirtschaft				
B.2.	Bamberger Service Betriebe	x			S. 47
B.3.	Bauordnungsamt	x			S. 55

		Anregungen / Hinweise	Keine Anregungen	Keine Äußerung	Seitenzahl
	Bauordnungsamt - Abteilung Denkmalpflege				
B.4.	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	x			S. 56
B.0.	Bayernwerk Netz GmbH		x		S. 76
	Behindertenbeauftragte bei der Stadt Bamberg				
	Beirat für Menschen mit Behinderung				
	Bereich Soziales				
B.5.	Bewahrt die Bergstadt e.V.	x			S. 57
B.6.	Bund Naturschutz	x			S. 61
	Bundesnetzagentur				
B.7.	Bürgerverein IV Distrikt Sandgebiet	x			S. 63
	Corpus Sireo Real Estate GmbH (Deutsche Telekom)				
	DB Netz AG				
	Deutsche Post Bauen GmbH				
B.0.	Deutsche Telekom GmbH		x		S. 76
B.0.	Deutscher Wetterdienst		x		S. 76
	Fachbereich 6 A - Baurecht				
	Fachbereich 6 A - Erschließungsangelegenheiten				
	Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Bamberg				
	Handwerkskammer für Oberfranken				
B.0.	Immobilienmanagement		x		S. 76
	Immobilienmanagement - SG Grundstücksverkehr				
	Immobilien Freistaat Bayern				
	Industrie- und Handelskammer				
	Kabel Bayern GmbH & Co.KG				
	Kämmereiamt				
	Landesverband für Vogelschutz				
	Landratsamt Bamberg				
	Luftamt Nordbayern				
	Ordnungsamt				
B.8.	PLEdoc GmbH	x			S. 65
	Polizeiinspektion Bamberg Stadt				
	Radverkehrsbeauftragte				
B.0.	Regierung von Oberfranken		x		S. 76
	Regierung von Oberfranken - Höhere Landesplanungsbehörde				
B.0.	Regionaler Planungsverband		x		S. 76
B.9.	Schutzgemeinschaft Alt-Bamberg e.V.	x			S. 66
	Seniorenbeauftragte				
	Staatliches Bauamt – Fachbereich Straßenbau				
B.10.	StadtheimatspflegerIn	x			S. 71
B.0.	Stadtjugendamt Amt 51		x		S. 76
	Stadtplanungsamt / Flächennutzungsplanung				
	Stadtplanungsamt / Stadtsanierung				
B.11.	Stadtwerke Bamberg GmbH	x			S. 75

		Anregungen / Hinweise	Keine Anregungen	Keine Äußerung	Seitenzahl
	Stadtwerke Bamberg - Verkehrs- und Park GmbH				
	Stadtwerke Bamberg - Wärme- und Energieerzeugungs GmbH				
B.0.	Straßenverkehrsamt		x		S. 76
	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG				
B.0.	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH		x		S. 76
	Wasserwirtschaftsamt Kronach				
	Zentrum Welterbe Bamberg				
	Zweckverband f. Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bam- berg/Forchheim				
	Zweckverband Müllheizkraftwerk				

Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplanverfahren Nr. 9B
für den Bereich St.-Getreu-Straße 36B

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
A. Öffentlichkeit				
Stellungnahmen mit Anregungen/ Hinweisen				
A.1.	Schreiben 1	16.11.2021	<p>Gegen die Änderung. des Bebauungsplanes Nr. 9 B vom 19.1.2000 zugunsten des genannten Bauvorhabens möchten wir erhebliche Bedenken einwenden. Diese sind im folgenden aufgeführt:</p> <p>Beeinträchtigung der Klosterlandschaft Durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht, wird ein Baukörper geplant , dessen Dimension auf einer Grundfläche von 480 qm doppelt so groß sein würde wie alle anderen Bauten in der Nachbarschaft. Vom Kettenweg her würde das Gebäude dreistöckig (2 Geschosse plus KG) in die Landschaft ragen. Der Kettenweg ist wie die angrenzenden Gärten und Wiesenstücke Teil der Klosterlandschaft, deren Erhalt und Wiederinstandsetzung ein erklärtes Ziel der Stadt Bamberg ist. Für diese ländliche und naturnahe Umgebung wäre ein solches überdimensioniertes und wuchtiges Bauwerk unpassend und würde den Charakter und die Schönheit der Landschaft sehr beeinträchtigen. Im Jahr 2000, bei der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 9, wußte man offensichtlich um die Wichtigkeit, in dieser Umgebung zurückhaltend dimensioniert und der Kulturlandschaft angemessen zu bauen!</p>	<p>- Kenntnisnahme; die Grundfläche sowie die Gebäudedekubatur werden zurückgenommen. Das beabsichtigte Bauvorhaben weist zwar eine gewisse Größe auf, die natürlichen Gegebenheiten werden jedoch ausdrücklich beachtet. Die überbaute Grundfläche beträgt nur noch ca. 384 m², was einer Mehrung gegenüber dem Gebäude-Altbestand von nur noch 64 m² entspricht. Gleichzeitig verringert sich die gesamte versiegelte Fläche von derzeit ca. 610 m² auf ca. 575 m². Durch geeignete Bodenbeläge sowie ein begrüntes Flachdach wird eine weitere Verringerung negativer Auswirkungen der versiegelten Flächen erzielt. Bei der Herstellung des Gebäudes wird darauf geachtet, dass dieses sich an die umgebende Landschaft anpasst und einfügt. Nur ein Teil des Gebäudes ragt aus dem Gelände heraus. Auf dem Baugrundstück wird zudem eine einheitliche Planung vollzogen werden. Die bisherige unkoordinierte Bebauung und die bisherige Unansehnlichkeit des Grundstücks mit der dortigen Bebauung werden beseitigt. Eine Beeinträchtigung der Klosterlandschaft Michaelsberg durch das Bauvorhaben und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nicht erkennbar. Zerstörungen von Flora und Fauna durch das Bauvorhaben erfolgen nicht.</p>

Bebauungsplanverfahren Nr. 9B für den Bereich St.-Getreu-Straße 36B

09.11.2022

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Landschaftsschutz und Frischluftschneise Die anschließenden Grünflächen und Wiesen stellen nach dem im Jahre 2012 von der Technischen Universität München erstellten Gutachten einen wichtigen ökologischen Lebensraum mit hervorragender Qualität und wertvoller Flora und Fauna dar; insbesondere ist dieser unbebaute Naturraum eine wichtige Frischluftschneise für die Stadt Bamberg. Auch aus diesem Grund wurde ja seinerzeit auf den Bau der Bergverbindungs-trasse verzichtet. Der Stadtrat ist verpflichtet, alles zum Wohle der Stadt-gemeinschaft zu tun und Schaden von ihr abzuhalten, d.h. er muss auch für den regionalen Klimaschutz sorgen und ihn erhalten: In Zeiten von Klimawandel und Hitzestress gerade in einer klimatisch belasteten Stadt wie Bamberg darf ein wie ein Riegel in die Landschaft ragendes Gebäude in eine für die Frischluftzufuhr heikle Lage nicht geplant werden!</p> <p>Weitere Verdichtung der Bebauung Es ist erwarten, dass Anwohner nach dem Prinzip „gleiches Recht für alle“ den Anreiz verspüren, sich ebenfalls dieses Instruments "vorhaben-bezogener Bebauungsplan" zu bedienen mit der Gefahr einer weiteren Verdichtung der Bebauung und Veränderung des Charakters und des Stadtbildes der Klosterlandschaft des Michaelsberges. Zudem würde der Vertrauensschutz für den Bestand unnötig aufs Spiel gesetzt.</p> <p>Aus den genannten Gründen möchten wir uns mit Nachdruck gegen die vorliegende Planung aussprechen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme; die Grenze zu dem benachbarten Landschaftsschutzgebiet wird beachtet. Einwirkungen oder Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ergeben sich durch das Bauvorhaben nicht. Insbesondere wird auch die Frischluftschneise in keiner Weise tangiert. In diesem Zusammenhang hilft auch der Verweis auf das von der TUM im Rahmen eines Forschungsprojektes 2010 erstellte Gutachten zur Klosterlandschaft Sankt Michael nicht weiter. Denn bereits im Rahmen der damaligen Gutachten-erstellung wurde festgestellt, dass sich das Grundstück und der Bereich des jetzigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außerhalb des eigentlichen Umgriffs der Klosterlandschaft befindet und insbesondere auch Sichtachsen oder Blickbeziehungen zum Kloster Michelsberg außerhalb des Grundstücks des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen. Außerdem bilden die im Bereich vorhandenen Baumhecken eine deutliche Abgrenzung zu der Frischluftschneise und der Wiesen- und Waldlandschaft im Bereich des Klosters Michaelsberg bzw. der Waldwiese und des Michelsberger Waldes. Ebenso wird in dem ehemals eingeholten Gutachten sogar von einer "Patchwork-Landschaft" gesprochen. Die Klosterlandschaft zeigt sich als kleinteilig und inhomogen. Gemäß der Stellungnahme des Klima- und Umwelt-amtes Bamberg – Bereich Klimaschutz bestehen keine Einwände zum Vorhaben, weitere Untersuchungen wurden nicht gefordert. Deshalb sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Stadtklimas zu erwarten. - Eine überdimensionierte Nachverdichtung erfolgt durch das Bauvorhaben nicht. Das Grundstück ist bereits bebaut. Vielmehr erfolgt durch das Bauvorhaben eine Konzentrierung der bebauten Fläche auf ein Gebäude und nicht auf verschiedene, durchaus verstreut liegende Gebäulichkeiten. Bedenken hinsichtlich der Gefahr einer weiteren Verdichtung als die bereits bei einigen im Umfeld der St. Getreu Straße stattgefundenen Verdichtungen bestehen nicht. Die Bedenken zum "Vertrauensschutz" können nicht nachvollzogen werden. Jedes Bauvorhaben und jeder vorhabenbezogene Bebauungsplan werden separat betrachtet und alle

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Vorgänge und Einwände gegeneinander und untereinander abgewogen.</p> <p>Im Rahmen möglicher beabsichtigter Bauvorhaben kann sich jeder Grundstücksbesitzer in Abstimmung mit der Stadt für die Durchführung vorhabenbezogener Bebauungspläne entschließen, die dann ebenfalls entsprechende Verfahren durchlaufen und einer ordnungsgemäßen Abwägung unterliegen. Dies ist im Stadtgebiet auch mehrfach in den letzten Jahren erfolgt und wird auch künftig weiterhin praktiziert werden.</p> <p>Insgesamt wird mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterhin der Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 9 entsprochen. Das geplante Vorhaben bewegt sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung in großen Teilen im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 9, der dortigen Festsetzungen und auch innerhalb der Vorschriften der Baunutzungsverordnung. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 sind dort Gebäude mit 2 Vollgeschossen zulässig. Das beabsichtigte Vorhaben weist ebenfalls lediglich 2 Vollgeschosse auf.</p> <p>Lediglich hinsichtlich der über Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen ist für das geplante Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erforderlich, da die geplante Grundfläche von ca. 380 m² den bisher vorgegebenen Baurahmen mit einer Fläche von ca. 200 m² in einem nicht mehr genehmigungsfähigen Maß überschreiten würde. Dabei ist in die Betrachtung einzubeziehen, dass im Bestand neben dem Hauptwohngebäude, das den bisherigen Baurahmen ausschöpft, auf dem Grundstück noch weitere Gebäulichkeiten in einem Umfang von ca. 120 m² in der Vergangenheit genehmigt wurden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 ist eine GRZ von 0,25 maximal zulässig. Auch hier weicht das beabsichtigte Vorhaben nicht von der maximal zulässigen GRZ ab, sondern unterschreitet diese. Tatsächlich weist das geplante Bauvorhaben entsprechend der Planungen des Architekten für den oberirdischen Baukörper eine GRZ von 0,21 auf. Rechnet man alle überbauten Flächen mit in die GRZ ein, d.h. die nicht als Vollgeschoss anzusehenden Untergeschosse, ergibt sich eine GRZ von 0,25.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Auch insoweit wird daher die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 bisher maximal zulässige GRZ von 0,25 eingehalten.</p> <p>Berücksichtigt man auch alle sonstigen Anlagen inklusive Zufahrten, Zuwegungen, Stützmauern, ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,37. Dies steht im Einklang mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung und hier insbesondere § 19 Abs. 4, Nr. 3 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der dort in Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf. Da nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine GRZ von 0,25 zulässig ist, ergibt sich mit der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen maximalen Überschreitung eine insoweit zulässige GRZ von 0,37. Auch insoweit steht daher das beabsichtigte Vorhaben und stehen die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 9B im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 und der Vorschriften der Baunutzungsverordnung.</p> <p>Beeinträchtigungen der Eigentümer von Grundstücken im Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 durch das beabsichtigte Vorhaben über ein zumutbares Maß hinaus liegen nicht vor. Mögliche Ansprüche von Nachbarn wegen Nichteinhaltung von Festsetzungen des Bebauungsplanes, nachbarrechtlicher Vorschriften oder auch eines sog. Gebietserhaltungsanspruches sind tatsächlich nicht zu erkennen.</p>
A.2.	Schreiben 2	16.11.2022	<p>Ich erhebe Einwendungen gegen das Bauvorhaben „St. Getreu-Str. 36b“ mit folgender Begründung:</p> <p>1) Der geplante Neubau St.-Getreu-Str. 36b ist in seiner jetzigen Form meiner Meinung nach nicht vereinbar mit den Ergebnissen aus dem Gutachten der Technischen Universität München aus 2012 von Frau Prof. Keller, das von der Stadt Bamberg/Landesgartenschau in Auftrag gegeben wurde.</p> <p>Laut Gutachten ist die Klosterlandschaft St. Michelsberg mit dem Michelsberger Wald eine der Frischluftschneisen für die Stadt Bamberg. Der Bau beeinträchtigt durch seine Größe voraussichtlich den Frischluftaustausch für die Stadt. Zur Verdeutlichung von Lage und Ausmaß des Baukörpers sollte ein Stangengerüst erstellt werden, das das Größenverhältnis für die Öffentlichkeit und den Bausenat ersichtlich wird.</p> <p>Nach GG 14 Abs. 2 („Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“) ist durch eine Beeinträchtigung</p>	<p>1) Kenntnisnahme; die Grundfläche sowie die Gebäudedekubatur werden zurückgenommen. Das beabsichtigte Bauvorhaben weist zwar eine gewisse Größe auf, die natürlichen Gegebenheiten werden jedoch ausdrücklich beachtet.</p> <p>- Die Grenze zu dem benachbarten Landschaftsschutzgebiet wird beachtet. Einwirkungen oder Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ergeben sich durch das Bauvorhaben nicht. Insbesondere wird auch die Frischluftschneise in keiner Weise tangiert. In diesem Zusammenhang hilft auch der Verweis auf das von der TUM im Rahmen eines Forschungsprojektes 2010 erstellte Gutachten zur Klos-</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>der Frischluft die Allgemeinheit massiv betroffen. Dies müssen Verwaltung und Bauherr berücksichtigen.</p> <p>2) Durch das Bauvorhaben wird die Zerstörung der gewachsenen Kulturlandschaft weiter betrieben. Größe, Energieverbrauch, Nachhaltigkeit werden mit dem Vorhaben konterkariert. So ein Bauwerk passt nicht in die jetzigen Klimaanforderungen.</p> <p>3) Der Bauherr besitzt meiner Kenntnis nach bereits ein Kubus-Haus in der Rothofleite 14. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Stadt Bamberg für die Ideen eines einzelnen Bauherrn sogar den Bebauungsplan „vorhabenbezogen“ ändert, so dass unvoreingenommenen Bürger zur Überzeugung gelangen können, dass dies der Beginn eines neuen Baugebiets werden soll. Hier sollten überdies die Compliance-Richtlinien durch die Stadt Bamberg geprüft werden.</p>	<p>terlandschaft Sankt Michael nicht weiter. Denn bereits im Rahmen der damaligen Gutachtenerstellung wurde festgestellt, dass sich das Grundstück und der Bereich des jetzigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außerhalb des eigentlichen Umgriffs der Klosterlandschaft befindet und insbesondere auch Sichtachsen oder Blickbeziehungen zum Kloster Michaelsberg außerhalb des Grundstücks des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen. Außerdem bilden die im Bereich vorhandenen Baumhecken eine deutliche Abgrenzung zu der Frischluftschneise und der Wiesen- und Waldlandschaft im Bereich des Klosters Michaelsberg bzw. der Waldwiese und des Michelsberger Waldes. Ebenso wird in dem ehemals eingeholten Gutachten sogar von einer "Patchwork-Landschaft" gesprochen. Die Klosterlandschaft zeigt sich als kleinteilig und inhomogen.</p> <p>2) Kenntnisnahme; eine Zerstörung der gewachsenen Kulturlandschaft ist nicht erkennbar. Auf dem Baugrundstück wird eine einheitliche Planung vollzogen werden. Die bisherige unkoordinierte Bebauung und die bisherige Unansehnlichkeit des Grundstücks mit der dortigen Bebauung werden beseitigt. Im Gegensatz zum Gebäudebestand, der keinen klimatologischen Ansprüchen genügt und nur ungenügende wärmeschutztechnische Eigenschaften besitzt, wird beim Neubau den Anforderungen zum Klimaschutz in ausreichender Form Genüge getan. Wie bereits in der vorliegenden Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt, werden die vorgesehenen Flachdächer begrünt. Außerdem sind Solar- bzw. Photovoltaikanlagen vorgesehen. Das Gebäude selbst wird klimatechnisch einem hohen Standard entsprechen.</p> <p>3) Kenntnisnahme; ob oder welche weiteren Anwesen ein Vorhabenträger in einem Stadtgebiet besitzt, sind für weitere Baugenehmigungsverfahren oder - wie vorliegend - vorhabenbezogene Bebauungspläne - irrelevant. Die Forderung nach Überprüfung der genannten "Compliance-Richtlinien" ist ebenfalls irrelevant und wird zurückgewiesen.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
A.3.	Schreiben 3	15.11.2021	<p>Hiermit möchten wir einige Einwendungen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.9B machen.</p> <p>Es wundert uns sehr, dass ein vorhandener Bebauungsplan (in diesem Fall der Bebauungsplan Nr.9 aus dem Jahr 2000) einfach so, ohne Umweltprüfung und ohne Klimagutachten, gerade in diesem sensiblen Bereich, verändert bzw. geändert werden kann.</p> <p>1. Mit dem Bebauungsplan Nr.9 ist ein Vertrauensschutz gegeben, dass man sich auch zukünftig an den vorgegebenen Rahmen hält. Nun wird die zu bebauende Grundfläche fast verdoppelt und es entsteht eine riesige Nutzfläche. Das geplante Haus ist mindestens viermal so groß wie etwa das Haus nebenan auf Flurnummer 3388/36.</p>	<p>- Kenntnisnahme; der vorhandene Bebauungsplan Nr. 9 wird lediglich geändert, an entsprechender Stelle ist bereits ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Da die Bebauungsplan-Änderung den Bedingungen des BauGB § 13 a genügt, ist eine Umweltprüfung oder ein Klimagutachten nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan behandelt. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.</p> <p>1. Kenntnisnahme; die Grundfläche sowie die Gebäudedekubatur werden zurückgenommen. Das beabsichtigte Bauvorhaben weist zwar eine gewisse Größe auf, die natürlichen Gegebenheiten werden jedoch ausdrücklich beachtet. Die überbaute Grundfläche beträgt nur noch ca. 384 m², was einer Mehrung gegenüber dem Gebäude-Altbestand von nur noch 64 m² entspricht. Das Gebäude ist zwar immer noch größer, als das Haus auf dem erwähnten Grundstück 3388/36, dies war aber bereits beim Altbestand der Fall. Die Bedenken zum "Vertrauensschutz" können nicht nachvollzogen werden. Jedes Bauvorhaben und jeder vorhabenbezogene Bebauungsplan werden separat betrachtet und alle Vorgänge und Einwände gegeneinander und untereinander abgewogen.</p> <p>Im Rahmen möglicher beabsichtigter Bauvorhaben kann sich jeder Grundstücksbesitzer in Abstimmung mit der Stadt für die Durchführung vorhabenbezogener Bebauungspläne entschließen, die dann ebenfalls entsprechende Verfahren durchlaufen und einer ordnungsgemäßen Abwägung unterliegen. Dies ist im Stadtgebiet auch mehrfach in den letzten Jahren erfolgt und wird auch künftig weiterhin praktiziert werden. Insgesamt wird mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterhin der Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 9 entsprochen. Das geplante Vorhaben bewegt sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung in großen Teilen im Rahmen der</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 9, der dortigen Festsetzungen und auch innerhalb der Vorschriften der Baunutzungsverordnung. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 sind dort Gebäude mit 2 Vollgeschossen zulässig. Das beabsichtigte Vorhaben weist ebenfalls lediglich 2 Vollgeschosse auf.</p> <p>Lediglich hinsichtlich der über Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen ist für das geplante Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erforderlich, da die geplante Grundfläche von ca. 380 m² den bisher vorgegebenen Baurahmen mit einer Fläche von ca. 200 m² in einem nicht mehr genehmigungsfähigen Maß überschreiten würde. Dabei ist in die Betrachtung einzubeziehen, dass im Bestand neben dem Hauptwohngebäude, das den bisherigen Baurahmen ausschöpft, auf dem Grundstück noch weitere Gebäulichkeiten in einem Umfang von ca. 120 m² in der Vergangenheit genehmigt wurden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 ist eine GRZ von 0,25 maximal zulässig. Auch hier weicht das beabsichtigte Vorhaben nicht von der maximal zulässigen GRZ ab, sondern unterschreitet diese. Tatsächlich weist das geplante Bauvorhaben entsprechend der Planungen des Architekten für den oberirdischen Baukörper eine GRZ von 0,21 auf. Rechnet man alle überbauten Flächen mit in die GRZ ein, d.h. die nicht als Vollgeschoss anzusehenden Untergeschosse, ergibt sich eine GRZ von 0,25. Auch insoweit wird daher die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 bisher maximal zulässige GRZ von 0,25 eingehalten.</p> <p>Berücksichtigt man auch alle sonstigen Anlagen inklusive Zufahrten, Zuwegungen, Stützmauern, ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,37. Dies steht im Einklang mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung und hier insbesondere § 19 Abs. 4, Nr. 3 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der dort in Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf. Da nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine GRZ von 0,25 zulässig ist, ergibt sich mit der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen maximalen Überschreitung eine insoweit zulässige GRZ von 0,37. Auch insoweit steht daher das beabsichtigte</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>2. Durch diesen massiven Baukörper sehen wir in einem klimatisch wertvollen Gebiet, das auch im Bebauungsplan so ausgewiesen ist (Ottobrunnen/Kettenstraße) eine eminent wichtige Frischluftschneise für die Stadt bedroht. Nicht zuletzt auch dadurch, dass durch immer weitere Neubauten weitere Begehrlichkeiten geweckt werden. Hier, an der Grenze zu den Grünflächen und den klimatisch wichtigen Gebieten, wäre das aber keineswegs duldbar. Noch dazu in dieser Größenordnung - wie will man zukünftigen Anträgen die Zustimmung verwehren?</p> <p>3. Das gesamte Gebiet ist Rutschgebiet. Durch derart massive Eingriffe in das Gelände (durch die geplante Tiefgarage gerade auch in die Tiefe), sehen wir die wasserführenden Bodenschichten bedroht, was möglicherweise Auswirkungen auf den gesamten Hang und die darauf stehenden Häuser hat. Schon jetzt weisen etliche Häuser Risse auf. Auch der Baustellenverkehr dürfte nicht ohne Folgen für den Zustand der Straße und der anliegenden Grundstücke bleiben.</p> <p>4. Es ist bei dieser Größe kaum anzunehmen, dass es bei nur wenigen Bewohnern bleibt, eine Tiefgarage lässt zahlreiche Autos vermuten. Spätere oder vielleicht schon jetzt geplante Aufteilungen in mehrere Wohnungen werden massive Auswirkungen auf den Verkehr in der</p>	<p>Vorhaben und stehen die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 9B im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 und der Vorschriften der Baunutzungsverordnung. Beeinträchtigungen der Eigentümer von Grundstücken im Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 durch das beabsichtigte Vorhaben über ein zumutbares Maß hinaus liegen nicht vor. Mögliche Ansprüche von Nachbarn wegen Nichteinhaltung von Festsetzungen des Bebauungsplanes, nachbarrechtlicher Vorschriften oder auch eines sog. Gebietserhaltungsanspruches sind tatsächlich nicht zu erkennen.</p> <p>2. Kenntnisnahme; Die Grenze zu dem benachbarten Landschaftsschutzgebiet wird beachtet. Einwirkungen oder Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ergeben sich durch das Bauvorhaben nicht. Insbesondere wird auch die Frischluftschneise in keiner Weise tangiert. Die Bewertung möglicher künftiger Anträge erfolgt im Einzelfall. Auf eine Eingliederung und Verträglichkeit für das gesamte Umfeld wird dabei geachtet.</p> <p>3.- Kenntnisnahme; hinsichtlich des Sachverhaltes zu den wasserführenden Schichten wurde mittlerweile ein Gutachten angefertigt, das im nächsten Verfahrensschritt den Unterlagen beigelegt wird. Hier wurden Bohrungen bis in 9 m Tiefe durchgeführt, ohne dass Grundwasser in Form von Schichtenwasser oder Staunässe festgestellt werden konnte. Ein Problem hinsichtlich wasserführender Schichten konnte nicht festgestellt werden. Durch das Bauvorhaben und die Konzentrierung auf einen Baukörper auf dem Grundstück tritt keine Gefährdung des vorhandenen Geländes ein. Wie bei jedem Bauvorhaben ist ein Baustellenverkehr bei Gebäudeneuerbauten in bestehenden Wohngebieten nicht zu vermeiden. Für den gesamte Bereich der benachbarten Anwesen sowie die Zufahrtsstraße wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt.</p> <p>4.- Kenntnisnahme; das Wohngebäude ist für private Zwecke ausschließlich für maximal 2 Wohneinheiten ausgelegt, was im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch entsprechend begrenzt wird. Im Vergleich zur bisherigen Bebauung werden</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Stichstraße haben. Diese verträgt aber keinesfalls noch mehr Verkehr, der bereits jetzt durch immer weitere Neubauten in den letzten Jahren enorm zugenommen hat. Zusätzlich wird auch der gesamte Verkehr im Berggebiet steigen, auch hier sind in den vergangenen Jahren zahlreiche neue Häuser entstanden und es steht zu befürchten - noch weitere entstehen.</p> <p>5. Der geplante Baukörper stellt gerade aus der Nord-Ost-Ansicht einen massiven Klotz dar und das an der Grenze zu einem Grünland- und Landschaftsschutzgebiet. Durch die nur mäßig abfallende Fläche wird der Baukörper riesig. Auf dem Plan ist das nur bedingt zu sehen, man muss schon die reale Umgebung einbeziehen. Inwieweit der Plan dann mit der Wirklichkeit übereinstimmt sei dahingestellt.</p> <p>6. Dafür, dass hier nur wenige Personen einziehen sollen, stellt es eine Verschwendung versiegelter Flächen dar und das in einer Zeit, in der politisch sehr darauf geachtet wird, nicht unnötig Flächen zu versiegeln. Die vorhandene Grundfläche des bestehenden Gebäudes wäre vollkommen ausreichend für einen Neubau, der auch sicher nicht in dieser Tiefe und Höhe errichtet werden muss - falls überhaupt ein Neubau sein muss.</p> <p>7. Dem neuen Eigentümer des Grundstücks St. Getreustraße 36B gehört offenbar auch ein Grundstück in der Rothofleite, das vor einigen Jahren bebaut wurde. Dieses Haus - ebenfalls ein riesiger Baukörper auf der rechten Seite ganz oben- steht scheinbar größtenteils leer. Wir befürchten, dass ähnliches in der St. Getreustraße droht. Noch ein Grund, dieses Gebiet hier nicht weiter mit unnötig großen, überdimensionierten Baukörpern zu verschandeln.</p>	<p>sich keine negativen Auswirkungen auf Zu- und Abfahrtverkehr ergeben.</p> <p>5. Kenntnisnahme; die Grundfläche sowie die Gebäudedekubatur werden zurückgenommen.</p> <p>6. Kenntnisnahme mit Hinweis auf die vorgenommene Reduzierung; Durch das geplante Bauvorhaben wird insgesamt eine geringfügige Verringerung der versiegelten Flächen erzielt: von derzeit ca. 610 m² auf ca. 575 m². Durch geeignete Bodenbeläge sowie ein begrüntes Flachdach wird eine weitere Verringerung negativer Auswirkungen der versiegelten Flächen erzielt.</p> <p>7. Kenntnisnahme; ob oder welche weiteren Anwesen ein Vorhabenträger in einem Stadtgebiet besitzt, sind für weitere Baugenehmigungsverfahren oder - wie vorliegend - vorhabenbezogene Bebauungspläne - irrelevant.</p>
A.4.	Schreiben 4	14.11.2021	<p>Zu o.g. Bauvorhaben legen wir Widerspruch ein.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 9 von 2000 für das Gebiet, St. Getreu Straße, Kettenweg ist festgeschrieben und rechtsgültig. Er sieht klare Richtlinien für einen Neubau vor. Diese werden bei dem Bauvorhaben mit einer überbauten Grundfläche von 480 qm, 2 Stockwerken, Anliegerwohnung und Tiefgarage aber weit überschritten. Es besteht keine Notwendigkeit diesen für ein Anwesen zu ändern. Eine Änderung wäre gegenüber den Hausbesitzern, die sich an die Baulinie gehalten haben kein demokratisches Verhalten seitens des Stadtplanungsamtes. Es sprechen für uns weitere Gründe gegen den Bau dieses Wohnhauses dieser Größe, die im Folgenden genannt werden.</p>	<p>- Kenntnisnahme; die Grundfläche sowie die Gebäudedekubatur werden zurückgenommen. Das beabsichtigte Bauvorhaben weist zwar eine gewisse Größe auf, die natürlichen Gegebenheiten werden jedoch ausdrücklich beachtet. Die überbaute Grundfläche beträgt nur noch ca. 384 m², was einer Mehrung gegenüber dem Gebäude-Altbestand von nur noch 64 m² entspricht. Gleichzeitig verringert sich die gesamte versiegelte Fläche von derzeit ca. 610 m² auf ca. 575 m². Durch geeignete Bodenbeläge sowie ein begrüntes Flachdach wird eine weitere Verringerung negativer Auswirkungen der versiegelten Flächen erzielt.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ol style="list-style-type: none"> 1. Das Gebiet um das frühere Kloster Michaelsberg, auch Klostergarten genannt, ist in seiner Art einmalig und gehört deswegen zur erweiterten Kulturlandschaft wie auch die Gärtnerstadt und somit zum Weltkulturerbe Bamberg. Der überdimensionierte Neubau würde den homogenen Übergang von Siedlung zum Michaelsberger Auengrund stark stören. Eine Zulassung des Bauantrages könnte der Stadt wichtige Punkte für den Verbleib in der Denkmalschutzliste kosten. 2. Durch die Größe des Objektes steht dem Hanggrundstück ein massiver Eingriff bevor, der nicht nur zur Störung der Flora und Fauna der angrenzenden Waldwiese und des Michaelsberger Wald führen würde, sondern auch die wasserführenden Letten- und Steinlagen stark beeinträchtigen. 3. Von Herrn Prof Dr. Foken liegt ein Gutachten der Stadtverwaltung vor, das besagt, dass gerade dieses Gebiet sehr wichtig für die Frischluftzufuhr der Innenstadt ist. Die Größe des Hauses würde aber diesen Zuzug stark beeinflussen und der Altstadt gerade an heißen Sommertagen einen nicht unerheblichen Teil die Kühle entziehen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kenntnisnahme; Eine Beeinträchtigung der Kulturlandschaft Michaelsberg durch das Bauvorhaben und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nicht erkennbar. Eine Zerstörung der gewachsenen Kulturlandschaft ist nicht erkennbar. Auf dem Baugrundstück wird eine einheitliche Planung vollzogen werden. Die bisherige unkoordinierte Bebauung und die bisherige Unansehnlichkeit des Grundstücks mit der dortigen Bebauung werden beseitigt. So liegen z. B. auch Sichtachsen oder Blickbeziehungen zum Kloster Michelsberg außerhalb des Grundstücks des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Denkmalschutzrechtliche Belange werden nicht berührt. Das zuständige Landesamt für Denkmalpflege hat gegen das geplante Vorhaben keine Einwände erhoben. Der Verbleib in der Denkmalschutzliste wird durch das Vorhaben nicht gefährdet. 2.+3. Kenntnisnahme; Zerstörungen von Flora und Fauna durch das Bauvorhaben erfolgen nicht. Die Grenze zu dem benachbarten Landschaftsschutzgebiet wird beachtet. Einwirkungen oder Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ergeben sich durch das Bauvorhaben nicht. Insbesondere wird auch die Frischluftschneise in keiner Weise tangiert. Außerdem bilden die im Bereich vorhandenen Baumhecken eine deutliche Abgrenzung zu der Frischluftschneise und der Wiesen- und Waldlandschaft im Bereich des Klosters Michaelsberg bzw. der Waldwiese und des Michelsberger Waldes. Hinsichtlich des Sachverhaltens zu den wasserführenden Schichten wurde mittlerweile ein Gutachten angefertigt, das im nächsten Verfahrensschritt den Unterlagen beigefügt wird. Hier wurden Bohrungen bis in 9 m Tiefe durchgeführt, ohne dass Grundwasser in Form von Schichtenwasser oder Staunässe festgestellt werden konnte. Ein Problem hinsichtlich wasserführender Schichten konnte nicht festgestellt werden. Durch das Bauvorhaben und die Konzentrierung auf einen Baukörper auf dem Grundstück tritt keine Gefährdung des vorhandenen Geländes ein.

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>4. Bei einer überbauten Fläche von 480 qm gehen wir davon aus, dass hier ein Mietobjekt entstehen soll. Dies zieht natürlich eine weitere Belastung der zuführenden Straßen beginnend in der Innenstadt durch den Autoverkehr nach sich.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herrn des Stadtplanungsamtes nehmen Sie unsere Einschätzungen zu diesem überdimensionierten Bauobjekt nicht persönlich, sondern handeln Sie im Sinne der Bürgerschaft und vor allem unter dem Aspekt aller Umwelt schonenden Erwägungen.</p>	<p>4. Kenntnisnahme mit nochmaligem Verweis auf die vorgenommene Reduzierung Das Wohngebäude ist für private Zwecke ausschließlich für maximal 2 Wohneinheiten ausgelegt, was im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch entsprechend begrenzt wird. Im Vergleich zur bisherigen Bebauung werden sich keine negativen Auswirkungen auf Zu- und Abfahrtverkehr ergeben.</p> <p>Kennntnisnahme</p>
A.5.	Schreiben 5	11.11.2021	<p>Ich erhebe deutlichsten Widerspruch zum angestrebten Bauplanungsverfahren 9B. Ein Bau diesen Ausmaßes in die sensible Naturlandschaft (Grenzgrundstück zur Klosterlandschaft) ist nicht vertretbar. Auch auf Grund von Basiserkenntnissen zum Klima- und Naturschutz muss auf die geringst mögliche Flächenversiegelung geachtet werden sowie der nicht zu vertetende hohe Verbrauch an Ressourcen, Rohstoffen und C02 durch Baustoffe, Bau, Heizung etc. sollte unbedingte Entscheidungsgrundlage sein.</p>	<p>- Kenntnisnahme; die Grundfläche sowie die Gebäudedekubatur werden zurückgenommen. Das beabsichtigte Bauvorhaben weist zwar eine gewisse Größe auf, die natürlichen Gegebenheiten werden jedoch ausdrücklich beachtet. Die überbaute Grundfläche beträgt nur noch ca. 384 m², was einer Mehrung gegenüber dem Gebäude-Altbestand von nur noch 64 m² entspricht. Gleichzeitig verringert sich die gesamte versiegelte Fläche von derzeit ca. 610 m² auf ca. 575 m². Durch geeignete Bodenbeläge sowie ein begrüntes Flachdach wird eine weitere Verringerung negativer Auswirkungen der versiegelten Flächen erzielt. Eine Beeinträchtigung der Klosterlandschaft Michaelsberg durch das Bauvorhaben und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nicht erkennbar. Zerstörungen von Flora und Fauna durch das Bauvorhaben erfolgen nicht. Das geplante Bauvorhaben versiegelt dabei keine größere Fläche, als die bereits bisher auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude. Der Außenbereich und Zufahrtswege werden so gestaltet, dass gerade versickerungsfähige Materialien verwendet werden. Im Gegensatz zum Gebäudebestand, der keinen klimatologischen Ansprüchen genügt und nur ungenügende wärmeschutztechnische Eigenschaften besitzt, wird beim Neubau den Anforderungen zum Klimaschutz in ausreichender Form Genüge getan. Wie bereits in der vorliegenden Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt, werden</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>die vorgesehenen Flachdächer begrünt. Außerdem sind Solar- bzw. Photovoltaikanlagen vorgesehen. Das Gebäude selbst wird klimatechnisch einem hohen Standard entsprechen.</p>
A.6.	Schreiben 6	10.11.2021	<p>Mit Entsetzen haben wir die Kunde dieses ungeheuren Bauvorhabens vernommen.</p> <p>Unserer Erkenntnis nach ist das Gebiet von Ottobrunnen und Kettenweg mit der Waldwiese eines der wichtigen Frischluftareale für das Stadtklima.</p> <p>Die Gültigkeit des Bebauungsplans Nr. 9 aus dem Jahr 2000 besteht in seiner Rechtsgültigkeit fort und bezeichnet für das Grundstück Nr. 36b einen gültigen Rahmen.</p> <p>Vor und seit Bestand des Bebauungsplans Nr. 9 von 01/2000 ist kein Gebäude von so gewaltigen Ausmaßen wie die vorgesehene Planung des "vorhabenbezogenen Bebauungsplan" gebaut worden.</p> <p>Die Grundfläche des Baues wird <u>ca. 480 qm</u> erreichen.</p> <p>In Richtung Kettenweg ragt das Gebäude, durch die beiden Untergeschosse, mit 3 Geschossen in unzumutbarer Weise in die naturbelassene Auenlandschaft.</p> <p>Nachdem es sich bei der Planung noch nicht um einen genehmigten Bauplan handelt, sondern nur um ein ungenehmigtes Vorhaben, das durch den Bausenat genehmigt werden soll, ist anzunehmen, dass die angegebenen Abmessungen nicht mit der Wirklichkeit übereinstimmen.</p> <p>Das Vorhaben ist als Wohnhaus mit Tiefgarage und Einliegerwohnung konzipiert und wird am Ende bei zwei Geschossen (Erd- und Obergeschoss, ohne Einliegerwohnung) mehr als 800 qm Wohnfläche aufweisen.</p> <p>Es stellt sich die Frage wie viele Familienmitglieder bzw. Personen das Haus bewohnen werden?</p> <p>Warum ist kein Klima- und Umweltgutachten gemacht worden?</p> <p>Dieses Vorhaben passt überhaupt nicht zu den Maßnahmen, die den CO2-Ausstoß begrenzen.</p> <p>Häuser gleichen Typs sind im oberen Bereich der Rothofleite zum Leidwesen vieler dort ansässiger Anlieger seit etwa 2012 gebaut worden.</p> <p>Warum soll nun der gleiche Fehler in einem für die Stadt und die Bürger klimatisch enorm wichtigen Gebiet gemacht werden?</p> <p>Es besteht keine Notwendigkeit den bestandskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 für dieses Grundstück/Bauvorhaben zu ändern.</p>	<p>- Kenntnisnahme; die Grundfläche sowie die Gebäudedekubatur werden zurückgenommen. Das beabsichtigte Bauvorhaben weist zwar eine gewisse Größe auf, die natürlichen Gegebenheiten werden jedoch ausdrücklich beachtet.</p> <p>Die überbaute Grundfläche beträgt nur noch ca. 384 m², was einer Mehrung gegenüber dem Gebäude-Altbestand von nur noch 64 m² entspricht.</p> <p>Gleichzeitig verringert sich die gesamte versiegelte Fläche von derzeit ca. 610 m² auf ca. 575 m². Durch geeignete Bodenbeläge sowie ein begrüntes Flachdach wird eine weitere Verringerung negativer Auswirkungen der versiegelten Flächen erzielt.</p> <p>Bei der Herstellung des Gebäudes wird darauf geachtet, dass dieses sich an die umgebende Landschaft anpasst und einfügt. Nur ein Teil des Gebäudes ragt aus dem Gelände heraus.</p> <p>Auf dem Baugrundstück wird zudem eine einheitliche Planung vollzogen werden. Die bisherige unkoordinierte Bebauung und die bisherige Unansehnlichkeit des Grundstücks mit der dortigen Bebauung werden beseitigt.</p> <p>Die Grenze zu dem benachbarten Landschaftsschutzgebiet wird beachtet. Einwirkungen oder Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ergeben sich durch das Bauvorhaben nicht.</p> <p>Da die Bebauungsplan-Änderung den Bedingungen des BauGB § 13 a genügt, ist eine Umweltprüfung oder ein Klimagutachten nicht erforderlich Die Umweltbelange sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan behandelt. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Im Gegensatz zum Gebäudebestand, der keinen klimatologischen Ansprüchen genügt und nur ungenügende wärmeschutztechnische Eigenschaften besitzt, wird beim Neubau den Anforderungen zum Klimaschutz in ausreichender Form genüge getan. Wie</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Wir denken, dass u.U. der Welt-Erbe-Status mit diesem Gebäude in Gefahr gerät, denkt man nur vor Jahren an den Neubau der Sparkasse, aktuelles Beispiel s. Dresden "Waldschlösschenbrücke ". Dies könnte hier auch drohen, wenn dieser Eingriff in die Naturlandschaft zugelassen wird.</p> <p>Ein weiterer Aspekt ist ebenfalls zu beachten: Die Stadt hat und wird mit weiteren unvorhergesehenen Überraschungen zurecht kommen müssen; Stichwort: Denkmal in der Ob. Sandstraße und der Königstraße, das Atrium, das Mehrfamilienhaus des Bauträgers Bornhofen (hier sind zahlreiche Zeichner betroffen).</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist eine eingehende Prüfung der Compliance Grundsätze erforderlich und dem Stadtrat nachzuweisen (Einhaltung aller rechtlichen Grundlagen z.B. des Steuer- u. Finanzrechts, nachhaltige Unternehmensführung u.v.m). Eine weitere Bauruine wäre der Stadtbevölkerung nicht zu vermitteln.</p> <p>Wir sind geschlossen gegen diese geplante Bausünde und verweisen auf den Baurahmen des gültigen Bebauungsplan Nr. 9. Wir betonen nochmals: Die Notwendigkeit einer Änderung ist überhaupt nicht gegeben. Im Gegenteil, diejenigen, die sich bisher an die Baulinien gehalten haben fühlen sich u.U. hintergangen.</p> <p>Gerne erwarten wir Ihre Antwort.</p>	<p>bereits in der vorliegenden Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt, werden die vorgesehenen Flachdächer begrünt. Außerdem sind Solar- bzw. Photovoltaikanlagen vorgesehen. Das Gebäude selbst wird klimatechnisch einem hohen Standard entsprechen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme; Denkmalschutzrechtliche Belange werden nicht berührt. Das zuständige Landesamt für Denkmalpflege hat gegen das geplante Vorhaben keine Einwände erhoben. Der Verbleib im Welterbestatus wird durch das Vorhaben nicht gefährdet. - Jedes Bauvorhaben und jeder vorhabenbezogene Bebauungsplan werden separat betrachtet und alle Vorgänge und Einwände gegeneinander und untereinander abgewogen. Der Sachverhalt zu den genannten "Compliance-Grundsätzen" ist für das vorliegende Verfahren irrelevant und wird zurückgewiesen. <p>Im Rahmen möglicher beabsichtigter Bauvorhaben kann sich jeder Grundstücksbesitzer in Abstimmung mit der Stadt für die Durchführung vorhabenbezogener Bebauungspläne entschließen, die dann ebenfalls entsprechende Verfahren durchlaufen und einer ordnungsgemäßen Abwägung unterliegen. Dies ist im Stadtgebiet auch mehrfach in den letzten Jahren erfolgt und wird auch künftig weiterhin praktiziert werden.</p> <p>Insgesamt wird mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterhin der Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 9 entsprochen. Das geplante Vorhaben bewegt sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung in großen Teilen im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 9, der dortigen Festsetzungen und auch innerhalb der Vorschriften der Baunutzungsverordnung. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 sind dort Gebäude mit 2 Vollgeschossen zulässig. Das beabsichtigte Vorhaben weist ebenfalls lediglich 2 Vollgeschosse auf.</p> <p>Lediglich hinsichtlich der über Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen ist für das geplante Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erforderlich, da die geplante Grundfläche von ca.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>380 m² den bisher vorgegebenen Baurahmen mit einer Fläche von ca. 200 m² in einem nicht mehr genehmigungsfähigen Maß überschreiten würde. Dabei ist in die Betrachtung einzubeziehen, dass im Bestand neben dem Hauptwohngebäude, das den bisherigen Baurahmen ausschöpft, auf dem Grundstück noch weitere Gebäulichkeiten in einem Umfang von ca. 120 m² in der Vergangenheit genehmigt wurden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 ist eine GRZ von 0,25 maximal zulässig. Auch hier weicht das beabsichtigte Vorhaben nicht von der maximal zulässigen GRZ ab, sondern unterschreitet diese. Tatsächlich weist das geplante Bauvorhaben entsprechend der Planungen des Architekten für den oberirdischen Baukörper eine GRZ von 0,21 auf. Rechnet man alle überbauten Flächen mit in die GRZ ein, d.h. die nicht als Vollgeschoss anzusehenden Untergeschosse, ergibt sich eine GRZ von 0,25. Auch insoweit wird daher die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 bisher maximal zulässige GRZ von 0,25 eingehalten.</p> <p>Berücksichtigt man auch alle sonstigen Anlagen inklusive Zufahrten, Zuwegungen, Stützmauern, ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,37. Dies steht im Einklang mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung und hier insbesondere § 19 Abs. 4, Nr. 3 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der dort in Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf. Da nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine GRZ von 0,25 zulässig ist, ergibt sich mit der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen maximalen Überschreitung eine insoweit zulässige GRZ von 0,37. Auch insoweit steht daher das beabsichtigte Vorhaben und stehen die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 9B im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 und der Vorschriften der Baunutzungsverordnung.</p> <p>Beeinträchtigungen der Eigentümer von Grundstücken im Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 durch das beabsichtigte Vorhaben über ein zumutbares Maß hinaus liegen nicht vor. Mögliche Ansprüche von Nachbarn wegen Nichteinhaltung von Festsetzungen des Bebauungsplanes, nachbarrechtli-</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>cher Vorschriften oder auch eines sog. Gebietserhaltungsanspruches sind tatsächlich nicht zu erkennen.</p>
A.7.	Schreiben 7	9.11.2021	<p>Sie haben den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 B für den Bereich St. Getreu-Straße 36b Bamberg öffentlich bis zum 19.11.2021 ausgelegt.</p> <p>Hierzu gebe ich meine Einwendungen und Bedenken an Sie weiter und bitte um Berücksichtigung:</p> <p>Für unser gesamtes nord-westliches Gebiet kommt es bei der klimatischen Veränderung auf jede Frischluftzufuhr in Zukunft an. Dies berücksichtigt der gültige Bebauungsplan Nr. 9. Der Baurahmen für das Grundstück schließt die Rücksichtnahme auf das unberührte Frischluft Gebiet zwischen Waldwiese und Michaelsberg ein.</p> <p>Es ist zu befürchten, dass der Baukörper in Richtung Nord/Ost eine Abschottung für den Frischluftaustausch darstellt. Im Plan erheben sich 3 Geschosse, die den Erholungscharakter und die Aufgabe des Luftaustausches stark beeinträchtigen. Es sollte unbedingt ein Umweltgutachten und ein Klimagutachten von unabhängigen Instituten eingeholt werden.</p> <p>Durch die Vergrößerung des vorhabenbezogenen Bauplans am PC wird die Dimensionen des Bauvorhabens deutlich. Projiziert auf das eigentliche Baugrundstück in der Natur könnte hier eine unverhältnismäßig große Landmarke gesetzt werden, die Nachahmung und weitere Bauwünsche zur Verdichtung entstehen lässt. Wie soll dem dann gerechter Weise Einhalt geboten werden? Gleiches Recht für alle wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 9 geschaffen. Wenn Belange der Allgemeinheit höher zu bewerten sind als eigene private Interessen, dann ist der Verweis auf das Grundgesetz berechtigt: Eigentum verpflichtet.</p> <p>Ich gebe zu bedenken, wenn das Bauwerk steht und es nach einer gewissen Zeit dem Bauherrn zu groß geworden ist, kann es durch Veränderung in diverse Luxuswohnungen umgewandelt werden. Die Folge ist dann zusätzliche Verkehrsbelastung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme; die Frischluftschneise wird in keiner Weise tangiert. Außerdem bilden die im Bereich vorhandenen Baumhecken eine deutliche Abgrenzung zu der Frischluftschneise und der Wiesen- und Waldlandschaft im Bereich des Klosters Michaelsberg bzw. der Waldwiese und des Michelsberger Waldes. Kenntnisnahme; die Grundfläche sowie die Gebäudedekubatur werden zurückgenommen. Das beabsichtigte Bauvorhaben weist zwar eine gewisse Größe auf, die natürlichen Gegebenheiten werden jedoch ausdrücklich beachtet. Bei der Herstellung des Gebäudes wird darauf geachtet, dass dieses sich an die umgebende Landschaft anpasst und einfügt. Nur ein Teil des Gebäudes ragt aus dem Gelände heraus. - Kenntnisnahme; Eine überdimensionierte Nachverdichtung erfolgt durch das Bauvorhaben nicht. Das Grundstück ist bereits bebaut. Vielmehr erfolgt durch das Bauvorhaben eine Konzentrierung der bebauten Fläche auf ein Gebäude und nicht auf verschiedene, durchaus verstreut liegende Gebäulichkeiten. Bedenken hinsichtlich der Gefahr einer weiteren Verdichtung als die bereits bei einigen im Umfeld der St. Getreu Straße stattgefundenen Verdichtungen bestehen nicht. Die Bewertung möglicher künftiger Anträge erfolgt im Einzelfall. Auf eine Eingliederung und Verträglichkeit für das gesamte Umfeld wird dabei geachtet. - Kenntnisnahme; Das Wohngebäude ist für private Zwecke ausschließlich für maximal 2 Wohneinheiten ausgelegt, was im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch entsprechend begrenzt

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Es könnte fraglich sein, ob der Welterbe-Status dann noch zu halten ist, s. Dresden.</p> <p>Für eine positive Rückäußerung in Bezug auf den gültigen Bebauungsplan mit dem deutlich kleineren Rahmen bin ich Ihnen dankbar.</p>	<p>wird. Im Vergleich zur bisherigen Bebauung werden sich keine negativen Auswirkungen auf Zu- und Abfahrtverkehr ergeben.</p> <p>Kenntnisnahme; denkmalschutzrechtliche Belange werden nicht berührt. Das zuständige Landesamt für Denkmalpflege hat gegen das geplante Vorhaben keine Einwände erhoben. Der Verbleib im Welterbe-Status wird durch das Vorhaben nicht gefährdet.</p>
A.8.	Schreiben 8	9.11.2021	<p>Mein Grundstück ist nicht unmittelbar vom Bebauungsplan Nr. 9 aus dem Jahr 2000 betroffen, weil für unsere Straßenseite kein Bebauungsplan errichtet wurde. Dennoch gibt er den betroffenen Anliegern baurechtliche Sicherheit und Vertrauensschutz.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben soll in einem Gebiet entstehen, das zu einer bedeutenden Frischluftschneise der Stadt gehört (s. Forschungsauftrag der Technischen Universität München von 2012). Mit dem Bauvorhaben, vor allem in der gewaltigen Größe, wird die Frischluftzufuhr enorm beeinträchtigt.</p> <p>Ich beantrage, die Gültigkeit des Bebauungsplan Nr. 9 aus dem Jahr 2000 für das Grundstück Nr. 36b nicht außer Kraft zu setzen. Es liegt in unmittelbarer Nähe zur o.g. Frischluftschneise. Diese Erkenntnis ist wissenschaftlich belegt.</p> <p>Als Begründung führe ich stichpunktartig Folgendes an:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Bebauungsplan Nr. 9 gilt für das Baugrundstück. 2. Er darf nicht durch den Plan Nr. 9B außer Kraft gesetzt werden. <p>Es werden sonst weitere Begehrlichkeiten der Nachverdichtung innerhalb des Bebauungsplans 9 geweckt</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Das Vorhaben sprengt jede Baulinie seit Bestehen des Bebauungsplans Nr. 9 4. Klimatisch wird mit diesem Baukörper unverantwortlich in Belange der Stadtgemeinschaft eingegriffen: Frischluftschneise. 5. Die Nachverdichtung in unserem Gebiet ist unsinnig, weil der Straßenausbau die Verkehrsberuhigung zum Ziel hatte, so wie die Straßenführung ausgeführt wurde. Hier ist auf spätere Tekturveränderung hinzuweisen (Umwandlung in Wohnungen). 6. Der Baurahmen für das Grundstück aus dem Jahr 2000 weist mit einer Größe von 200 m² einen gerade noch hinnehmbaren Eingriff in dieses für die Stadtgemeinschaft wichtige Gebiet auf. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme; die Frischluftschneise wird in keiner Weise tangiert. Außerdem bilden die im Bereich vorhandenen Baumhecken eine deutliche Abgrenzung zu der Frischluftschneise und der Wiesen- und Waldlandschaft im Bereich des Klosters Michaelsberg bzw. der Waldwiese und des Michelsberger Waldes. - Kenntnisnahme; die Grundfläche sowie die Gebäudedekubatur werden zurückgenommen. Das beabsichtigte Bauvorhaben weist zwar eine gewisse Größe auf, die natürlichen Gegebenheiten werden jedoch ausdrücklich beachtet. <p>Bei der Herstellung des Gebäudes wird darauf geachtet, dass dieses sich an die umgebende Landschaft anpasst und einfügt. Nur ein Teil des Gebäudes ragt aus dem Gelände heraus.</p> <p>Eine überdimensionierte Nachverdichtung erfolgt durch das Bauvorhaben nicht. Das Grundstück ist bereits bebaut. Vielmehr erfolgt durch das Bauvorhaben eine Konzentrierung der bebauten Fläche auf ein Gebäude und nicht auf verschiedene, durchaus verstreut liegende Gebäulichkeiten.</p> <p>Bedenken hinsichtlich der Gefahr einer weiteren Verdichtung als die bereits bei einigen im Umfeld der St. Getreu Straße stattgefundenen Verdichtungen bestehen nicht. Die Bedenken zum "Vertrauensschutz" können nicht nachvollzogen werden</p> <p>Die Bewertung möglicher künftiger Anträge erfolgt im Einzelfall. Auf eine Eingliederung und Verträglichkeit für das gesamte Umfeld wird dabei geachtet.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben versiegelt dabei keine größere Fläche, als die bereits bisher auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude. Der Außenbereich und Zufahrtswege werden so gestaltet, dass gerade versickerungsfähige Materialien verwendet werden.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Das Wohngebäude ist für private Zwecke ausschließlich für maximal 2 Wohneinheiten ausgelegt, was im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch entsprechend begrenzt wird. Im Vergleich zur bisherigen Bebauung werden sich keine negativen Auswirkungen auf Zu- und Abfahrtverkehr ergeben.</p>
A.9.	Schreiben 9	6.11.2021	<p>Für dieses Grundstück gibt es einen <u>gültigen Bebauungsplan Nr. 9 aus dem Jahr 2000</u>. Das Grundstück befindet sich am Ende der St. Getreu-Straße, am Beginn des nicht bebaubaren Grünlands. Dies wird in dem gültigen Bebauungsplan 9 berücksichtigt. Es ist unverständlich, dass am äußersten Rand zum Grünland ein s.g. "vorhabenbezogener Bebauungsplan" genehmigt werden soll, der von Kubatur und Wohnfläche den vorgesehenen Baurahmen in vielerlei Punkten in eklatanter Weise sprengt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dieses Gebiet zählt erwiesenermaßen zu den wichtigen Frischluftschneisen der Stadt Bamberg 2. durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden andere Grundstückseigentümer angeregt sich ebenfalls dieses Instruments für weitere Verdichtungen zu bedienen 3. das Vorhaben stellt alle Bauten im Geltungsbereich des <u>gültigen</u> Bebauungsplans in den Schatten 4. Nachverdichtung, vor allem in diesen Dimensionen, darf nicht zum Nachteil der Allgemeinheit in der Stadt genehmigt werden 5. Die Stadt Bamberg muss ihrer Fürsorgepflicht gegenüber uns Bürgern nachkommen 6. Das Gebiet stellt eine historische Kulturlandschaft dar, die ohne Zwang mit dem Bauvorhaben geopfert wird, s. Gutachten der Universität München von 2012 7. Mit diesem Vorhaben wird der Wohnsituation in Bamberg <u>keine</u> Abhilfe geschaffen <p>Ich fordere, keine Ausnahme zum gültigen Bebauungsplan zuzulassen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme; die Frischluftschneise wird in keiner Weise tangiert. Außerdem bilden die im Bereich vorhandenen Baumhecken eine deutliche Abgrenzung zu der Frischluftschneise und der Wiesen- und Waldlandschaft im Bereich des Klosters Michaelsberg bzw. der Waldwiese und des Michelsberger Waldes. - Kenntnisnahme; die Grundfläche sowie die Gebäuderkubatur werden zurückgenommen. Das beabsichtigte Bauvorhaben weist zwar eine gewisse Größe auf, die natürlichen Gegebenheiten werden jedoch ausdrücklich beachtet. Bei der Herstellung des Gebäudes wird darauf geachtet, dass dieses sich an die umgebende Landschaft anpasst und einfügt. Nur ein Teil des Gebäudes ragt aus dem Gelände heraus. Eine überdimensionierte Nachverdichtung erfolgt durch das Bauvorhaben nicht. Das Grundstück ist bereits bebaut. Vielmehr erfolgt durch das Bauvorhaben eine Konzentrierung der bebauten Fläche auf ein Gebäude und nicht auf verschiedene, durchaus verstreut liegende Gebäudlichkeiten. Bedenken hinsichtlich der Gefahr einer weiteren Verdichtung als die bereits bei einigen im Umfeld der St. Getreu Straße stattgefundenen Verdichtungen bestehen nicht. Die Bewertung möglicher künftiger Anträge erfolgt im Einzelfall. Auf eine Eingliederung und Verträglichkeit für das gesamte Umfeld wird dabei geachtet. Das geplante Bauvorhaben versiegelt dabei keine größere Fläche, als die bereits bisher auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude. Der Außenbereich und Zufahrtswege werden so gestaltet, dass gerade versickerungsfähige Materialien verwendet werden. Das Wohngebäude ist für private Zwecke ausschließlich für maximal 2 Wohneinheiten ausgelegt,

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>was im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch entsprechend begrenzt wird. Im Vergleich zur bisherigen Bebauung werden sich keine negativen Auswirkungen auf Zu- und Abfahrtverkehr ergeben.</p> <p>Die Grenze zu dem benachbarten Landschaftsschutzgebiet wird beachtet. Einwirkungen oder Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ergeben sich durch das Bauvorhaben nicht. Insbesondere wird auch die Frischluftschneise in keiner Weise tangiert. In diesem Zusammenhang hilft auch der Verweis auf das von der TUM im Rahmen eines Forschungsprojektes 2010 erstellte Gutachten zur Klosterlandschaft Sankt Michael nicht weiter. Denn bereits im Rahmen der damaligen Gutachtenserstellung wurde festgestellt, dass sich das Grundstück und der Bereich des jetzigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außerhalb des eigentlichen Umgriffs der Klosterlandschaft befindet und insbesondere auch Sichtachsen oder Blickbeziehungen zum Kloster Michelsberg außerhalb des Grundstücks des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen. Außerdem bilden die im Bereich vorhandenen Baumhecken eine deutliche Abgrenzung zu der Frischluftschneise und der Wiesen- und Waldlandschaft im Bereich des Klosters Michaelsberg bzw. der Waldwiese und des Michelsberger Waldes. Ebenso wird in dem ehemals eingeholten Gutachten sogar von einer "Patchwork-Landschaft" gesprochen. Die Klosterlandschaft zeigt sich als kleinteilig und inhomogen.</p> <p>Eine Zerstörung der gewachsenen Kulturlandschaft ist nicht erkennbar. Auf dem Baugrundstück wird eine einheitliche Planung vollzogen werden. Die bisherige unkoordinierte Bebauung und die bisherige Unansehnlichkeit des Grundstücks mit der dortigen Bebauung werden beseitigt.</p> <p>Eine Verbesserung der Wohnsituation in Bamberg kann z.B. durch Geschosswohnungsbau oder Mehrfamilienhäusern erzielt werden. Dies ist an dieser Stelle allerdings städtebaulich nicht vertretbar und würde zu erheblichen Nutzungskonflikten führen.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
A.10.	Schreiben 10	2.11.2021	<p>In vorbezeichneter Angelegenheit zeige ich an, dass ich anwaltlich veretre.</p> <p>Namens und im Auftrag meiner Mandanten erhebe ich Einwendungen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich „St-Getreu-Straße 36B“.</p> <p>Folgende Argumente sprechen aus Sicht meiner Mandantin gegen die eingereichte Planung:</p> <p>1. Wir halten es für grundsätzlich problematisch, einzelne Baugrundstücke aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 9 vom 19.1.2000 herauszulösen, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Mit dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan wird nicht nur eine intensivere Bebauung eines einzelnen Grundstücks ermöglicht, sondern es werden die Grundzüge des gesamten Bebauungsplanes Nr. 9 geändert. Die Stadt Bamberg hat sich seinerzeit dafür entschieden, die Baufelder auf den einzelnen Grundstücken so zu dimensionieren, dass die gesamte Siedlung den Charakter einer durchgrünten Wohnsiedlung behält. Noch in den 1980er Jahren wurde Herrn Schmidt telefonisch die Auskunft erteilt, eine intensivere Bebauung als im derzeitigen Bestand genehmigt werde die Stadt Bamberg nicht zulassen, weil das Gebiet unterhalb der St. Getreu-Straße mit der Waldwiese als „Grüne Lunge“ der Stadt zu betrachten sei. Der Bebauungsplan Nr. 9 aus dem Jahr 2000 bildete demgemäß im Wesentlichen die Grundflächen der bestehenden Gebäude, so auch der Gebäude auf der FINr. 3388/20 ab.</p> <p>Mit Verabschiedung des Bebauungsplanes Nr. 9 entstand innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ein Vertrauensschutz, dass die zukünftige Bebauung sich in dem vorgegebenen Rahmen hält. Der Bauherr hat offenbar erkannt, dass er im Wege einer Befreiung nach § 31 BauGB sein Bauvorhaben nicht verwirklichen kann. Die geplante Nachverdichtung, mit der das Baufenster nahezu verdoppelt wird, legt indessen die Axt an den Vertrauensschutz der Nachbarn innerhalb des Wohngebietes.</p> <p>Würde der vorhabensbezogenen Bebauungsplan in dieser Form beschlossen, hätte dies Vorbildcharakter für weitere Begehlichkeiten in Bezug auf die Nachverdichtung im Baugebiet Nr. 9, und würde die schleichende Veränderung des gesamten Charakters der „Klosterlandschaft St. Michael“ einleiten (sh. Punkt 5).</p>	<p>1. Kenntnisnahme; im Rahmen möglicher beabsichtigter Bauvorhaben kann sich jeder Grundstücksbesitzer in Abstimmung mit er Stadt für die Durchführung vorhabenbezogener Bebauungspläne entschließen, die dann ebenfalls entsprechende Verfahren durchlaufen und einer ordnungsgemäßen Abwägung unterliegen. Dies ist im Stadtgebiet auch mehrfach in den letzten Jahren erfolgt und wird auch künftig weiterhin praktiziert werden.</p> <p>Insgesamt wird mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterhin der Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 9 entsprochen. Das geplante Vorhaben bewegt sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung in großen Teilen im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 9, der dortigen Festsetzungen und auch innerhalb der Vorschriften der Baunutzungsverordnung. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 sind dort Gebäude mit 2 Vollgeschossen zulässig. Das beabsichtigte Vorhaben weist ebenfalls lediglich 2 Vollgeschosse auf.</p> <p>Lediglich hinsichtlich der über Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen ist für das geplante Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erforderlich, da die geplante Grundfläche von ca. 380 m² den bisher vorgegebenen Baurahmen mit einer Fläche von ca. 200 m² in einem nicht mehr genehmigungsfähigen Maß überschreiten würde. Dabei ist in die Betrachtung einzubeziehen, dass im Bestand neben dem Hauptwohngebäude, das den bisherigen Baurahmen ausschöpft, auf dem Grundstück noch weitere Gebäulichkeiten in einem Umfang von ca. 120 m² in der Vergangenheit genehmigt wurden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 ist eine GRZ von 0,25 maximal zulässig. Auch hier</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>weicht das beabsichtigte Vorhaben nicht von der maximal zulässigen GRZ ab, sondern unterschreitet diese. Tatsächlich weist das geplante Bauvorhaben entsprechend der Planungen des Architekten für den oberirdischen Baukörper eine GRZ von 0,21 auf. Rechnet man alle überbauten Flächen bei der Baugrenze mit in die GRZ ein, d.h. die nicht als Vollgeschoss anzusehenden Untergeschosse, ergibt sich eine GRZ von 0,25. Auch insoweit wird daher die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 9 zulässige GRZ von 0,25 eingehalten.</p> <p>Berücksichtigt man auch alle sonstigen Anlagen inklusive Zufahrten, Zuwegungen, Stützmauern, ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,37. Dies steht im Einklang mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung und hier insbesondere § 19 Abs. 4, Nr. 3 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der dort in Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf. Da nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine GRZ von 0,25 zulässig ist, ergibt sich mit der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen maximalen Überschreitung eine insoweit zulässige GRZ von 0,37. Auch insoweit steht daher das beabsichtigte Vorhaben und stehen die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 9B im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 und der Vorschriften der Baunutzungsverordnung.</p> <p>Beeinträchtigungen der Eigentümer von Grundstücken im Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 durch das beabsichtigte Vorhaben über ein zumutbares Maß hinaus liegen nicht vor. Mögliche Ansprüche von Nachbarn wegen Nichteinhaltung von Festsetzungen des Bebauungsplanes, nachbarrechtlicher Vorschriften oder auch eines sog. Gebietserhaltungsanspruches sind tatsächlich nicht zu erkennen. Eine Beeinträchtigung der Klosterlandschaft Michelsberg durch das Bauvorhaben und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nicht erkennbar.</p> <p>So liegen z. B. auch Sichtachsen oder Blickbeziehungen zum Kloster Michelsberg außerhalb des Grundstücks des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>2. Für das Bauvorhaben selbst liegen bereits konkrete Pläne vor. Diese sehen ein Gebäude der Gebäudeklasse 3 auf einer Grundfläche von mehr als 400 m² vor. Zwar werden formal die bisherigen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 9 für Art und Maß der baulichen Nutzung (zwei Wohneinheiten, GFZ 0,5, GRZ 0,25) nicht geändert. Fakt ist jedoch, dass eine bauliche Nutzfläche von mindestens 800 m² geschaffen wird, indem das Gebäude tief in den Hang eingreift.</p> <p>Auf der Südseite soll unterhalb der Geländeoberkante nicht nur ein Kellergeschoss, sondern auch ein Untergeschoss mit Tiefgarage gebaut werden. Dadurch ergeben sich talseitig 3 Geschosse, wegen des abfallenden Geländes. Die Talseite ist von klimawirksamer Bedeutung für die Stadt. Der Luftstrom kann nicht mehr ungehindert durch die Schneise strömen (Einschätzung von Prof. Dr. Thomas Foken).</p> <p>Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann das geplante Gebäude nur dadurch einhalten, dass das Nachbargrundstück mit der FINr. 3388/21 in den Geltungsbereich aufgenommen wird. Nur wenn man eine Gesamtgrundfläche von 1540 m² beider Grundstücke zugrunde legt, werden die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl eingehalten. Das Baugrundstück im Sinne des § 19 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung ist grundsätzlich aber nur das Buchgrundstück (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 30.11.2000 - 4 BN 57.00).</p> <p>Der Bauherr versucht demnach mit einem planerischen Trick zu verschleiern, dass sein Bauvorhaben den bisherigen Rahmen der Bebauung in der näheren Umgebung erheblich sprengen wird.</p>	<p>2. Kenntnisnahme; die Grundfläche sowie die Gebäudedekubatur werden zurückgenommen. Das beabsichtigte Bauvorhaben weist zwar eine gewisse Größe auf, die natürlichen Gegebenheiten werden jedoch ausdrücklich beachtet. Die überbaute Grundfläche beträgt nur noch ca. 384 m², was einer Mehrung gegenüber dem Gebäude-Altbestand von nur noch 64 m² entspricht. Gleichzeitig verringert sich die gesamte versiegelte Fläche von derzeit ca. 610 m² auf ca. 575 m². Durch geeignete Bodenbeläge sowie ein begrüntes Flachdach wird eine weitere Verringerung negativer Auswirkungen der versiegelten Flächen erzielt. Bei der Herstellung des Gebäudes wird darauf geachtet, dass dieses sich an die umgebende Landschaft anpasst und einfügt. Nur ein Teil des Gebäudes ragt aus dem Gelände heraus. Auf dem Baugrundstück wird zudem eine einheitliche Planung vollzogen werden. Die bisherige unkoordinierte Bebauung und die bisherige Unansehnlichkeit des Grundstücks mit der dortigen Bebauung werden beseitigt. Die Grenze zu dem benachbarten Landschaftsschutzgebiet wird beachtet. Einwirkungen oder Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ergeben sich durch das Bauvorhaben nicht. Insbesondere wird auch die Frischluftschneise in keiner Weise tangiert. Außerdem bilden die im Bereich vorhandenen Baumhecken eine deutliche Abgrenzung zu der Frischluftschneise und der Wiesen- und Waldlandschaft im Bereich des Klosters Michaelsberg bzw. der Waldwiese und des Michelsberger Waldes.</p> <p>- Kenntnisnahme; die Grundfläche Fl. Nrn. 3388/20 und 3388/21 wurden mittlerweile vereinigt. Gemäß Fortführungsnachweis des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg Nr. 7567 01 existiert das Grundstück 3388/21 somit nicht mehr. Die Plandarstellung inkl. Begründung wird hinsichtlich der aktuellen Situation berichtigt, die bisher bereits eingetragenen Haken für die beabsichtigte Grundstücksvereinigung entfallen.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Desweiteren bestehen in Anbetracht des konkreten Bauplanes erhebliche Zweifel, ob das Bauvorhaben die im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthaltenen Höhenfestsetzungen (Nr. 2.4) einhalten wird. Der 0,00-Punkt ist willkürlich gewählt. Es hat den Anschein, dass das Gelände im Einfahrtsbereich angehoben (aufgeschüttet) werden soll. Das Vorhaben dürfte in der Natur deutlich höher herauskommen als 7,85 m. Im Plan sind die Höhenlinien im Zugangsbereich nicht fortgeführt. Das gewachsene Gelände ist niedriger. In Summe könnte das einen Unterschied zum Bebauungsplan von durchaus 3 Metern ausmachen. Nach Einschätzung eines von meinen Mandanten hinzugezogenen Fachmanns dürfte das Gebäude vom gewachsenen Gelände aus sogar eine Höhe von ca. 12 Meter erreichen.</p> <p>Bereits jetzt fordern meine Mandanten, dass die Stadt Bamberg keiner Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO zustimmt. In einem Baugenehmigungsverfahren müssen ein Geländeprofil und -modell ausgehend von den tatsächlichen Geodaten und ein Stangengerüst erstellt werden, das die Höhenmaße und das Bauvolumen in der Natur wiedergibt.</p> <p>3. Der vorhabensbezogene Bebauungsplan beeinträchtigt die Belange der Umwelt in erheblichem Maße, insbesondere die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) sowie die Belange des Naturschutzes und des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).</p> <p>Auch wenn sich die Stadt entschieden hat, das Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung durchzuführen, müssen die betroffenen Umweltbelange in der Abwägung berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass die Auswirkungen der Planung gleichwohl zu ermitteln, zu gewichten und in die Abwägung einzustellen sind.</p> <p>Der geplante Baukörper greift in erheblichem Maße in das Landschaftsbild ein und verändert den Charakter der Umgebung erheblich. Gegenüber den angrenzenden Grünflächen mit ihren Gartenhäusern wirkt das Bauvorhaben wie ein „Monstrum“. Dies führt zu einer städtebaulichen Spannungslage.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Alle mittlerweile veränderten aber weiterhin vorgenommenen Höhenfestsetzungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umgesetzt und somit in der angesprochenen reduzierten Form entsprechend nachgewiesen. Das zur bisherigen Planung reduzierte Gebäude wird so im Gelände modelliert, dass ein Großteil des Bauvorhabens im Erdreich bzw. im Gelände eingegliedert wird und nach außen nur ein verträglicher Baukörper sichtbar ist. Gerade das nach zwei Seiten abfallende Gelände wurde und wird bei Verwirklichung des Bauvorhabens beachtet. Der Baukörper wurde an das Gelände angepasst, um mit der Umgebung verträglich zu sein. Außerdem wird das Gebäude im Vergleich zu den bisherigen Planungen eine geringfügig niedrigere Höhe aufweisen. Es ist zudem etwas niedriger als die bisherige vorhandene Bebauung. Es fügt sich somit künftig besser in die Umgebung ein, als das bisher vorhandene Gebäude. - Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird die Stadt Bamberg auch auf die korrekte Umsetzung des Vorhabens achten. Eine Genehmigungsfreistellung ist nicht beabsichtigt. <p>3.- Kenntnisnahme; der vorhandene Bebauungsplan Nr. 9 wird lediglich geändert, an entsprechender Stelle ist bereits ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Da die Bebauungsplan-Änderung den Bedingungen des BauGB § 13 a genügt, ist eine Umweltprüfung oder ein Klimagutachten nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan behandelt. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich. Die Grundfläche sowie die Gebäudekubatur werden zurückgenommen. Zerstörungen von Flora und Fauna durch das Bauvorhaben erfolgen nicht. Die Grenze zu dem benachbarten Landschaftsschutzgebiet wird beachtet. Einwirkungen oder Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ergeben sich durch das Bauvorhaben nicht.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Bei dem Gebiet handelt es sich um einen klimatisch und ökologisch hochsensibles und wertvolles Gebiet. Herr Professor Dr. Thomas Foken hat in einem Vortrag mitgeteilt, dass er eine fachlich-qualitative Beurteilung der klimatischen Verhältnisse (Bonitierung) für das Berggebiet von Bamberg durchgeführt hat. Er bestätigte, dass das Berggebiet mit seinen Wäldern, der Waldwiese und dem naturbelassenen Grünland im Bereich Otto-Brunnen und Kettenstraße/Kettenweg als maßgebliche Frischluftschneise für die Stadt Bamberg wirkt. Es sei einzuschätzen, dass beispielsweise durch die intensive Neubautätigkeit in Rothofleite sich der Luftaustausch bis hinüber zur St. Getreu-Straße negativ verändert habe. In seinem Buch „Bamberg im Klimawandel“ beschreibt Prof. Thomas Foken den klimatischen Wandel für die Stadt.</p> <p>Das Bauvorhaben soll an exponierter Stelle im Grenzbereich zu Grünflächen und dem Landschaftsschutzgebiet entstehen. Die vorgesehenen großen Fensterfronten sind durch ihre Wärmeabstrahlung kleinklimatisch ungünstig. Nachts stören die großen belichteten Fensterfronten nachtaktive Tiere in der Umgebung.</p> <p>Die auf dem Baugrundstück vorhandene 90-jährige Weide, die im November 2018 wegen vermeintlicher fehlender Standsicherheit gefällt wurde, treibt mittlerweile wieder aus. Sie erfüllt eine wichtige Funktion als Lebensraum für die Tierwelt und für den Bodenschutz, und muss deshalb unbedingt erhalten bleiben.</p> <p>4. Der Aushub für einen zweigeschossigen Keller mit Tiefgarage mit einer Geschosstiefe von 7,50 m erfordert einen erheblichen Erdaushub, der in wasserführende Bodenschichten eingreift. Dies kann zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der benachbarten Gebäude führen, wenn sich Grundwasserströme verändern. Der Voreigentümer auf dem Baugrundstück hatte nach Kenntnis meiner Mandantin immer wieder Wasser im Keller. Diese Folgen sind nicht ansatzweise untersucht worden.</p> <p>5. Die Stadt Bamberg hat im Rahmen der Landesgartenschau 2012 an den Lehrstuhl für Landschaftsarchitektur und öffentlichen Raum der technischen Universität München, Frau Prof. Regine Keller, die Forschungsstudie „Klosterlandschaft St. Michael“ in Auftrag gegeben. Die Klosterlandschaft dieser Studie umfasst das Gebiet vom Kloster Michelsberg, Otto-Brunnen, Kettenweg, Waldwiese, Michelsberger Wald. In dem Forschungsprojekt</p>	<p>Die erwähnte städtebauliche Spannungslage ist aufgrund der vorgenommenen Reduzierung nicht mehr erkennbar.</p> <p><i>analog Pkt. 2:</i> Insbesondere wird auch die Frischluftschneise in keiner Weise tangiert. Außerdem bilden die im Bereich vorhandenen Baumhecken eine deutliche Abgrenzung zu der Frischluftschneise und der Wiesen- und Waldlandschaft im Bereich des Klosters Michaelsberg bzw. der Waldwiese und des Michelsberger Waldes.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme des Klima- und Umweltamtes Bamberg – Bereich Klimaschutz bestehen keine Einwände zum Vorhaben, weitere Untersuchungen wurden nicht gefordert. Deshalb sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Stadtklimas zu erwarten.</p> <p>Maßgebliche Beeinträchtigungen nachtaktiver Tiere sind aufgrund der Beibehaltung der Wohnnutzung nicht zu erwarten.</p> <p>Da die Weide nach notwendiger Fällung nicht mehr durch die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg geschützt ist, obliegt es dem Grundstückseigentümer ob der austreibende Stock erhalten bleibt.</p> <p>4.- Kenntnisnahme; hinsichtlich des Sachverhaltes zu den wasserführenden Schichten wurde mittlerweile ein Gutachten angefertigt, das im nächsten Verfahrensschritt den Unterlagen beigelegt wird. Hier wurden Bohrungen bis in 9 m Tiefe durchgeführt, ohne dass Grundwasser in Form von Schichtenwasser oder Staunässe festgestellt werden konnte. Ein Problem hinsichtlich wasserführender Schichten konnte nicht festgestellt werden. Durch das Bauvorhaben und die Konzentrierung auf einen Baukörper auf dem Grundstück tritt keine Gefährdung des vorhandenen Geländes ein.</p> <p>5. Kenntnisnahme; eine Beeinträchtigung der Klosterlandschaft Michaelsberg durch das Bauvorhaben und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nicht erkennbar. Zerstörungen von Flora und Fauna durch das Bauvorhaben erfolgen nicht. Die Grenze zu dem benachbarten Landschaftsschutzgebiet wird beachtet. Einwirkungen oder Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ergeben</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Kap.1.6.1 wird ausgeführt, dass die Klosterlandschaft in ihrer heutigen Situation als historische Kulturlandschaft und artenreicher Naturraum von hoher Qualität ist; ... die Klosterlandschaft <u>bisher nicht</u> die gewünschte <u>Wertschätzung</u> erfahren kann.</p> <p>Kap. 1.6.2 Durch umgreifende Bebauung entsteht auch auf den Kernbereich der Klosterlandschaft ein <u>Druck zur weiteren Zersiedelung, Nachverdichtung und Bebauung</u>....Daher bedarf es im Bereich der Nutzungen eine Fortentwicklung der Landschaft als Kulturträger. ..., doch hat <u>bislang keine Konzeption zur weiteren Entwicklung das gesamte Gebiet</u> als zusammengehörendes Ganzes im Blick. Die Planungen und Baumaßnahmen widmen sich nur Teilräumen, wie Klostergebäuden... .</p> <p>Kap.2.1.2 Die Klosterlandschaft stellt eine wichtige Frischlufschneise für die Bamberger Innenstadt dar. Durch jahrhundertalte extensive landwirtschaftliche Nutzung haben sich für Flora und Fauna wertvolle ökologische Lebensräume entwickelt.</p> <p>Kap. 2.15 Klosterlandschaft als Gestaltungseinheit</p> <p>Kap. 2.1.6 Klosterlandschaft als Marke: Allerdings erfährt er [Landschaftsraum] auf Grund von Schwächen, wie einer mangelnden räumlichen Organisation, den unklaren Grenzen und einem Mangel an atmosphärischen Aufenthaltsorten bisher eine unzureichende Wertschätzung als <u>Grün- und Erholungsraum</u> im Bamberger Stadtgefüge.</p> <p>Planerische Versäumnisse für dieses klimatisch wichtige Gebiet werden mit diesem Bauvorhaben schamlos ausgenutzt.</p> <p>6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplante Nachverdichtung den von der Politik immer wieder geforderten hehren Zielsetzung einer schonenden Nachverdichtung und dem Erhalt des Grünbestandes eklatant widerspricht. Ziel der Planung ist es nicht, dem dringenden Bedarf an Wohnraum für Familien abzuwehren. Vielmehr soll ein wertvoller Grünbestand einer individuellen Luxusplanung geopfert werden.</p> <p>Namens meiner Mandanten beantrage ich deshalb, das Bauleitplanverfahren nicht weiterzuführen und den vorhabensbezogenen Bebauungsplan nicht zu beschließen.</p>	<p>sich durch das Bauvorhaben nicht. Insbesondere wird auch die Frischluftschneise in keiner Weise tangiert. In diesem Zusammenhang hilft auch der Verweis auf das von der TUM im Rahmen eines Forschungsprojektes 2010 erstellte Gutachten zur Klosterlandschaft Sankt Michael nicht weiter. Denn bereits im Rahmen der damaligen Gutachtenserstellung wurde festgestellt, dass sich das Grundstück und der Bereich des jetzigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außerhalb des eigentlichen Umgriffs der Klosterlandschaft befindet und insbesondere auch Sichtachsen oder Blickbeziehungen zum Kloster Michelsberg außerhalb des Grundstücks des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen. Außerdem bilden die im Bereich vorhandenen Baumhecken eine deutliche Abgrenzung zu der Frischluftschneise und der Wiesen- und Waldlandschaft im Bereich des Klosters Michaelsberg bzw. der Waldwiese und des Michelsberger Waldes. Ebenso wird in dem ehemals eingeholten Gutachten sogar von einer "Patchwork-Landschaft" gesprochen. Die Klosterlandschaft zeigt sich als kleinteilig und inhomogen.</p> <p>Eine Zerstörung der gewachsenen Kulturlandschaft ist nicht erkennbar. Auf dem Baugrundstück wird eine einheitliche Planung vollzogen werden. Die bisherige unkoordinierte Bebauung und die bisherige Unansehnlichkeit des Grundstücks mit der dortigen Bebauung werden beseitigt.</p> <p>6. Kenntnisnahme; Eine überdimensionierte Nachverdichtung erfolgt durch das Bauvorhaben nicht. Das Grundstück ist bereits bebaut. Vielmehr erfolgt durch das Bauvorhaben eine Konzentrierung der bebauten Fläche auf ein Gebäude und nicht auf verschiedene, durchaus verstreut liegende Gebäulichkeiten. Bedenken hinsichtlich der Gefahr einer weiteren Verdichtung als die bereits bei einigen im Umfeld der St. Getreu Straße stattgefundenen Verdichtungen bestehen nicht.</p> <p>Ob es sich bei dem Vorhaben um eine erwähnte "Luxusplanung" handelt, ist für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht relevant.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
A.11.	Schreiben 11	27.10.2021	<p>Ich bin erstaunt und beunruhigt, daß die Anwohner der St. Getreu-Str. nach den langwierigen und kostenpflichtigen Straßenarbeiten nun schon wieder so ein großes Bauprojekt über sich ergehen lassen sollen. Von den Lärm- und Abgasbelastigungen ganz abgesehen ist dieses Grundstück durch seinen Wasserreichtum, der vom Michelsberger Wald immer wieder für feuchte Keller sorgt, ein sehr sensibler Bereich.</p> <p>Diese Tatsache wird ihrerseits nicht beachtet, wenn Sie von einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes absehen.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben ist ein brutaler Eingriff und wird Fauna und Flora empfindlich stören.</p> <p>Sie machen sich unglaublich, wenn auf der einen Seite von Umweltschutz gesprochen wird und dann betoniert man im großen Stil gewachsene Natur zu.</p> <p>Ich hoffe, Sie werden dieses Bauvorhaben im Einklang mit der Natur und zum Wohle der Umwelt und kommenden Generationen entscheiden.</p>	<p>Kenntnisnahme; die Grundfläche sowie die Gebäudedekubatur werden zurückgenommen. Das beabsichtigte Bauvorhaben weist zwar eine gewisse Größe auf, die natürlichen Gegebenheiten werden jedoch ausdrücklich beachtet.</p> <p>Hinsichtlich des Sachverhaltes zum Wasserreichtum wird auf ein zwischenzeitliches Gutachten zu den wasserführenden Schichten verwiesen, das im nächsten Verfahrensschritt den Unterlagen beigelegt wird. Hier wurden Bohrungen bis in 9 m Tiefe durchgeführt, ohne dass Grundwasser in Form von Schichtenwasser oder Staunässe festgestellt werden konnte. Ein Problem hinsichtlich wasserführender Schichten konnte nicht festgestellt werden. Durch das Bauvorhaben und die Konzentrierung auf einen Baukörper auf dem Grundstück tritt keine Gefährdung des vorhandenen Geländes ein.</p> <p>Zerstörungen von Flora und Fauna durch das Bauvorhaben erfolgen nicht. Die Grenze zu dem benachbarten Landschaftsschutzgebiet wird beachtet. Einwirkungen oder Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ergeben sich durch das Bauvorhaben nicht. Insbesondere wird auch die Frischluftschneise in keiner Weise tangiert. Außerdem bilden die im Bereich vorhandenen Baumhecken eine deutliche Abgrenzung zu der Frischluftschneise und der Wiesen- und Waldlandschaft im Bereich des Klosters Michaelsberg bzw. der Waldwiese und des Michelsberger Waldes.</p> <p>Eine überdimensionierte Nachverdichtung erfolgt durch das Bauvorhaben nicht. Das Grundstück ist bereits bebaut. Vielmehr erfolgt durch das Bauvorhaben eine Konzentrierung der bebauten Fläche auf ein Gebäude und nicht auf verschiedene, durchaus verstreut liegende Gebäulichkeiten.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme des Klima- und Umweltamtes Bamberg – Bereich Klimaschutz bestehen keine Einwände zum Vorhaben, weitere Untersuchungen wurden nicht gefordert. Deshalb sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Stadtklimas zu erwarten.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
A.12.	Schreiben 12	20.11.2021	<p>Gegenüber der geplanten Baumaßnahme nehmen wir wie folgt Stellung: Aufgrund der Änderung der Gebäudeklasse von 1 zu 3 gibt es hinsichtlich der Länge und der Breite keinerlei Beschränkungen mehr für den Bauherrn. Daraus resultieren unser Bedenken, dass das Gebäude letztlich doch für eine erheblich größere Personenzahl konzipiert oder zumindest die Option für die Zukunft offen ließe.</p> <p>Die vorhandene Abwasserinfrastruktur in Form der installierten Hebeanlage auf der Wendeplatte lässt hierfür aus unserer Sicht keinen Spielraum.</p> <p>Zur Sicherung des Gebäudes ist eine Stützmauer notwendig. Aus dem Michelsberger Wald tritt ganzjährig Wasser in Form von Schichtenwasser, bzw. einem in Teilen wohl noch vorhanden, alten Bachlaufs in Richtung der Grundstücke 32e und 32f aus. Das Wasser speist unter anderem unseren Gartenteich. Wie verändert sich dieser Wasserfluss durch die Stützmauer und die vorgesehene Tiefgarage.</p> <p>Das Gebäude weist im Vergleich zur bisherigen Bebauung - inkl. aller Nebengebäuden - eine Vergrößerung von 80 qm oder 20% auf.</p> <p>Laut den Angaben des Grundstücksvorbesitzers wurde das Gelände beim Bau des Bestandsgebäudes bis zu 3m über dem natürlichen Niveau mit Material aus dem Hafenbecken aufgeschüttet. Ist hier gesichert, dass durch das geplante Bauvorhaben keine Altlasten zu Tage gefördert werden, die eventuell das Wasser verunreinigen können. Das Wasser dient unter anderem als natürlicher Zufluss für die ehemaligen Mönchsteiche am Maienbrunnen.</p> <p>Da das aufgeschüttete Geländeniveau schon bis zu 3 m über unserem eigenen Grundstück liegt, muss die geplante Bepflanzung bedacht werden, da auch schon niedrige Bäume unser Grundstück ab dem Spätsommer erheblich beschatten werden.</p> <p>Zuletzt geben wir zu bedenken, dass über das Gelände 36b die Wanderwege der im Michelsberger Wald beheimateten Ringelnattern und Frösche führen. Es muss bedacht werden, dass diese Wanderwege und damit Lebensräume durch die enorme Baumaßnahme unwiederbringlich zerstört werden können.</p>	<p>-- Kenntnisnahme; das Wohngebäude ist für private Zwecke ausschließlich für maximal 2 Wohneinheiten ausgelegt, was im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch entsprechend begrenzt wurde.</p> <p>Eine negative Auswirkung auf die genannte Abwasserinfrastruktur ist nicht erkennbar.</p> <p>Hinsichtlich des Sachverhaltes zu den wasserführenden Schichten wurde mittlerweile ein Gutachten angefertigt, dass im nächsten Verfahrensschritt den Unterlagen beigelegt wird. Hier wurden Bohrungen bis in 9 m Tiefe durchgeführt, ohne dass Grundwasser in Form von Schichtenwasser oder Staunässe festgestellt werden konnte. Ein Problem hinsichtlich wasserführender Schichten konnte nicht festgestellt werden. Durch das Bauvorhaben und die Konzentrierung auf einen Baukörper auf dem Grundstück tritt keine Gefährdung des vorhandenen Geländes ein.</p> <p>Die Grundfläche sowie die Gebäudekubatur werden zurückgenommen. Das beabsichtigte Bauvorhaben weist zwar eine gewisse Größe auf, die natürlichen Gegebenheiten werden jedoch ausdrücklich beachtet.</p> <p>Die überbaute Grundfläche beträgt nur noch ca. 384 m², was einer Mehrung gegenüber dem Gebäude-Altbestand von nur noch 64 m² entspricht. Gleichzeitig verringert sich die gesamte versiegelte Fläche von derzeit ca. 610 m² auf ca. 575 m². Durch geeignete Bodenbeläge sowie ein begrüntes Flachdach wird eine weitere Verringerung negativer Auswirkungen der versiegelten Flächen erzielt.</p> <p>Eine Verwendung oder Einbringung von mit Altlasten belasteten Böden ist nicht beabsichtigt und auch nicht zulässig.</p> <p>Sollten im Zuge der Baumaßnahmen belastete Böden festgestellt werden, werden diese ordnungsgemäß entsorgt.</p> <p>Eine mögliche Beschattung der Nachbargrundstücke durch grenznahe Bepflanzung wird im Rahmen des Freiflächengestaltungsplans berücksichtigt bzw. vermieden.</p> <p>Eine negative Beeinträchtigung der Wanderwege sowie der vorhandenen Kleintiere ist weder durch das</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				Bauvorhaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch durch den bisher bereits vorliegenden Gebäudebestand erkennbar.
A.13.	Schreiben 13	19.11.2021	<p>1. Die <u>Michelsberger Klosterlandschaft</u> ist eines der bedeutenden Kulturdenkmale Bambergs. Mit all ihren sakralen und profanen Gebäuden sowie den landwirtschaftlichen Flächen und den Wegeführungen ist sie nach wie vor gut erhalten; sie hat nur in den Randbereichen durch neue Bebauungen an Fläche eingebüßt. Sonst hat sich das Areal in den Strukturen kaum verändert. Gebäude und freie Flächen bilden eine vernetzte Einheit von solcher Qualität und Dichte, dass die Wissenschaft von einer der wertvollsten historischen Kulturlandschaften spricht, die es in Deutschland gibt.</p> <p>Auch die Bebauung am südlichen Rand der Klosterlandschaft entlang der St. Getreu-Straße erhielt durch eine kluge Entscheidung der Stadt Bamberg einmal den Charakter einer durchgrünten Wohnsiedlung, weil das Gebiet als „Grüne Lunge“ der Stadt bezeichnet wurde. Trotz einiger in den letzten Jahren genehmigten „Bausünden“ sollte am grundlegenden Konzept festgehalten werden.</p> <p>Der geplante Neubau St. Getreu-Str. 36B, für den der Bebauungsplan Nr. 9 geändert werden soll, würde durch seine Größe und Massivität das besondere Flair der Klosterlandschaft und den Charakter ihrer südlichen Randbebauung massiv beeinträchtigen und ist deshalb abzulehnen.</p> <p>2. Der geplante Neubau ist auch aus Gründen der <u>Nachhaltigkeit</u> verfehlt. Ein wichtiges Thema des „Green Deal“, der Europa zukunftsfähig machen soll, ist die Bewahrung und Nutzung der sog. „Grauen Energie“, also jener Energie, die für die Erstellung eines Gebäudes - Herstellung und Transport der Baumaterialien, Aufbauarbeiten usw. - aufgewendet wurde. Beim Abbruch des Gebäudes und Depositionierung des Bauschutts geht diese „Graue Energie“ nicht nur verloren; dafür und für den Neubau muss erneut in hohem Maß Energie aufgewendet werden.</p> <p>Auf dem Grundstücke St. Getreu-Str. 36 B steht bereits ein intaktes Haus, das sich in die Landschaft einfügt. Vor Genehmigung eines</p>	<p>1. Kenntnisnahme; Eine Beeinträchtigung der Klosterlandschaft Michaelsberg durch das Bauvorhaben und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nicht erkennbar.</p> <p>So liegen z. B. auch Sichtachsen oder Blickbeziehungen zum Kloster Michaelsberg außerhalb des Grundstücks des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p> <p>Eine Zerstörung der gewachsenen Kulturlandschaft ist nicht erkennbar. Auf dem Baugrundstück wird eine einheitliche Planung vollzogen werden. Die bisherige unkoordinierte Bebauung und die bisherige Unansehnlichkeit des Grundstücks mit der dortigen Bebauung werden beseitigt.</p> <p>Es werden auch denkmalschutzrechtliche Belange nicht berührt.</p> <p>Die Grundfläche sowie die Gebäudekubatur werden zurückgenommen. Das beabsichtigte Bauvorhaben weist zwar eine gewisse Größe auf, die natürlichen Gegebenheiten werden jedoch ausdrücklich beachtet.</p> <p>Die überbaute Grundfläche beträgt nur noch ca. 384 m², was einer Mehrung gegenüber dem Gebäude-Altbestand von nur noch 64 m² entspricht. Gleichzeitig verringert sich die gesamte versiegelte Fläche von derzeit ca. 610 m² auf ca. 575 m². Durch geeignete Bodenbeläge sowie ein begrüntes Flachdach wird eine weitere Verringerung negativer Auswirkungen der versiegelten Flächen erzielt.</p> <p>2. Kenntnisnahme; im Gegensatz zum Gebäudebestand, der keinen klimatologischen Ansprüchen genügt und nur ungenügende wärmeschutztechnische Eigenschaften besitzt, wird beim Neubau den Anforderungen zum Klimaschutz in ausreichender Form genüge getan. Wie bereits in der vorliegenden Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt, werden die vorgesehenen Flachdächer begrünt. Außerdem sind Solar- bzw. Photovoltaikanlagen vorgesehen. Das Gebäude selbst wird klimatisch einem hohen Standard entsprechen.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Neubaus sollte zunächst die Sanier- und Ausbaufähigkeit des Vorhandenen geprüft werden.</p> <p>3. Das Grundstück liegt im Bereich stark <u>wasserführender Schichten</u>. Ein Eingriff in diese Erdschichten durch die geplante Tiefgarage hat nicht vorhersehbare Folgen.</p> <p>4. Der geplante Neubau würde eine der letzten vorhandenen <u>Frischluftschneisen</u> Bamberg stören. Auf Grund des jetzt schon problematischen sommerlichen Klimas im Bamberger Talkessel und in Hinblick auf den Klimawandel sollte jegliche solche Störung vermieden werden.</p> <p>Ich empfehle deshalb dringend, die Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 abzulehnen.</p>	<p>Aufgrund des Zustandes und des Alters des auf dem Grundstück vorhandenen Gebäudebestandes kommt eine Sanierung aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht. Der Altbestand der Gebäulichkeiten ist aus unterschiedlichen Komponenten hergestellt. Heutige baurechtliche Ansprüche an Brand-, Wärme- und Schallschutz wurden nicht umgesetzt und können auch bei einer Sanierung nicht eingehalten werden. Außerdem war der Grundriss der Bestandsimmobilie auf kleine Räume ausgelegt, was heute nicht mehr zeitgemäß und gängige Baupraxis ist. Zentrales Thema ist auch die Energieeffizienz, außerdem Barrierefreiheit, welche bei einer Sanierung des Altbestandes nicht eingehalten werden können.</p> <p>Der Gebäudebestand hat ein sehr schlechtes Oberflächenverhältnis mit seinen Außenbauteilen im Vergleich zum Raumvolumen. Dieses Verhältnis ist beim vorgesehenen Neubau deutlich besser, was sich zudem in der Energiebilanz positiv darstellt.</p> <p>3.- Kenntnisnahme; <u>hinsichtlich des Sachverhaltes zu den wasserführenden Schichten wurde mittlerweile ein Gutachten angefertigt, dass im nächsten Verfahrensschritt den Unterlagen beigefügt wird. Hier wurden Bohrungen bis in 9 m Tiefe durchgeführt, ohne dass Grundwasser in Form von Schichtenwasser oder Staunässe festgestellt werden konnte. Ein Problem hinsichtlich wasserführender Schichten konnte nicht festgestellt werden. Durch das Bauvorhaben und die Konzentrierung auf einen Baukörper auf dem Grundstück tritt keine Gefährdung des vorhandenen Geländes ein.</u></p> <p>4. Kenntnisnahme; <u>Einwirkungen oder Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ergeben sich durch das Bauvorhaben nicht. Insbesondere wird auch die Frischluftschneise in keiner Weise tangiert. Außerdem bilden die im Bereich vorhandenen Baumhecken eine deutliche Abgrenzung zu der Frischluftschneise und der Wiesen- und Waldlandschaft im Bereich des Klosters Michaelsberg bzw. der Waldwiese und des Michelsberger Waldes. Gemäß der Stellungnahme des Klima- und Umweltamtes Bamberg – Bereich Klimaschutz bestehen</u></p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				keine Einwände zum Vorhaben, weitere Untersuchungen wurden nicht gefordert. Deshalb sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Stadtklimas zu erwarten.
A.14.	Schreiben 14	18.11.2021	<p>Der Bebauungsplan 9b wird wegen seines „überschaubaren Umfanges“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Ob eine überplante Fläche von mehr als 1500 m² „überschaubar“ ist, sei dahingestellt. Ganz sicher bietet eine Fläche von über 1500m² in vielen Fällen Platz für ein halbes Dutzend Reihenhäuser, deren Planung dann wahrscheinlich nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden würde.</p> <p>Vor allem aber hat die Planung einen nicht überschaubaren Umfang unter dem Aspekt dass die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes 9 mit dem Vorhaben in sehr erheblicher Weise überschritten werden. Zulässig ist lt. Bebauungsplan 9 ein zweigeschossiger Baukörper mit einem Baurahmen von ca. 200 m². Tatsächlich soll nun ein Baukörper über 4 (!) Ebenen mit einer Grundfläche von 400 m² zugelassen werden. Das ist eine sehr erhebliche Überschreitung die ein vereinfachtes Verfahren ausschließen sollte. Zugleich wird sogar die zulässige GRZ, wenn auch geringfügig, überschritten obgleich in vielen anderen Fällen die Bebaubarkeit tatsächlich nicht durch die GRZ sondern durch den im Bebauungsplan kleiner als lt. GRZ möglichen Baurahmen begrenzt wird.</p> <p>Erschwerend kommt hinzu dass der bestehende Bebauungsplan gerade mal 20 Jahre alt ist und nun einer ganz erheblichen Veränderung unterzogen werden soll, während andere Anfragen unter Hinweis auf die Gültigkeit von weit über 50 Jahre alte Bebauungsplänen abgelehnt werden. Da oft wesentlich geringfügigere Abweichungen von oft sehr viel älteren Bebauungsplänen von der Verwaltung abgelehnt werden und zugleich aber ohne jeden Zweifel Anfragen aller Bürger stets gleich und ohne Ansehen von Status und Größe des Bauvorhabens behandelt werden, muss es an dieser Stelle also sehr bedeutsame andere und vom Bauherren völlig unabhängige Gründe geben, warum dieses Vorhaben befürwortet wird.</p> <p>Möglicherweise gibt es stadtgestalterische oder stadttökologische Überlegungen, die gerade an dieser sensiblen Stelle in nächster Nähe zu Grün-, Erholungs- und Landschaftschutzflächen eine Bebauung in dieser Art und Dimension zwingend erforderlich erscheinen lassen? Evtl. erwartet man sich daraus ein gewisse Schutzfunktion für die angrenzenden Fläche?</p> <p>Oder man hofft mit der 400m² Tiefgarage im zweiten Kellergeschoss, deren Errichtung den Klimazielen der Stadt Bamberg angesichts der zu ver-</p>	<p>- Kenntnisnahme; eine Bebauung mit Reihenhäusern ist an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar und würde zu erheblichen Nutzungskonflikten führen. Die Grundfläche sowie die Gebäudekubatur werden zurückgenommen. Das beabsichtigte Bauvorhaben weist zwar eine gewisse Größe auf, die natürlichen Gegebenheiten werden jedoch ausdrücklich beachtet.</p> <p>Die überbaute Grundfläche beträgt nur noch ca. 384 m², was einer Mehrung gegenüber dem Gebäude-Altbestand von nur noch 64 m² entspricht. Gleichzeitig verringert sich die gesamte versiegelte Fläche von derzeit ca. 610 m² auf ca. 575 m². Durch geeignete Bodenbeläge sowie ein begrüntes Flachdach wird eine weitere Verringerung negativer Auswirkungen der versiegelten Flächen erzielt.</p> <p>Im Rahmen möglicher beabsichtigter Bauvorhaben kann sich jeder Grundstücksbesitzer in Abstimmung mit der Stadt für die Durchführung vorhabenbezogener Bebauungspläne entschließen, die dann ebenfalls entsprechende Verfahren durchlaufen und einer ordnungsgemäßen Abwägung unterliegen. Dies ist im Stadtgebiet auch mehrfach in den letzten Jahren erfolgt und wird auch künftig weiterhin praktiziert werden.</p> <p>Insgesamt wird mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterhin der Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 9 entsprochen. Das geplante Vorhaben bewegt sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung in großen Teilen im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 9, der dortigen Festsetzungen und auch innerhalb der Vorschriften der Baunutzungsverordnung. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 sind dort Gebäude mit 2 Vollgeschossen zulässig. Das beabsichtigte Vorhaben weist ebenfalls lediglich 2 Vollgeschosse auf.</p> <p>Lediglich hinsichtlich der über Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen ist für das geplante Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>bauenden Mengen an CO₂ treibenden Beton eigentlich völlig zuwider laufen müsste, die Parkflächen in der Stadt Bamberg zu entlasten und so ökologischen und verkehrspolitischen Zielen gerecht zu werden?</p> <p>Es bedarf also einer Erläuterung warum eine Überschreitung des zulässigen Baurahmens um 100% vernachlässigbar erscheint und die Bebauungsplanung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.</p> <p>Zudem müssen die stadtgestalterischen oder verkehrspolitischen Ziele die mit dem Vorhaben erreicht werden sollen, näher erläutert werden.</p> <p>Sollten solche Ziele nicht ausschlaggebend sein, dann wäre zu erläutern, weshalb ein um Dimensionen außerhalb der Vorgaben des, zudem sehr jungen, Bebauungsplanes liegendes Vorhaben überhaupt befürwortet werden kann und welchen Wert Bebauungspläne haben, wenn sie nach so kurzer Zeit völlig auf den Kopf gestellt werden.</p>	<p>erforderlich, da die geplante Grundfläche von ca. 380 m² den bisher vorgegebenen Baurahmen mit einer Fläche von ca. 200 m² in einem nicht mehr genehmigungsfähigen Maß überschreiten würde. Dabei ist in die Betrachtung einzubeziehen, dass im Bestand neben dem Hauptwohngebäude, das den bisherigen Baurahmen ausschöpft, auf dem Grundstück noch weitere Gebäulichkeiten in einem Umfang von ca. 120 m² in der Vergangenheit genehmigt wurden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 ist eine GRZ von 0,25 maximal zulässig. Auch hier weicht das beabsichtigte Vorhaben nicht von der maximal zulässigen GRZ ab, sondern unterschreitet diese. Tatsächlich weist das geplante Bauvorhaben entsprechend der Planungen des Architekten für den oberirdischen Baukörper eine GRZ von 0,21 auf. Rechnet man alle überbauten Flächen bei der Baugrenze mit in die GRZ ein, d.h. die nicht als Vollgeschoss anzusehenden Untergeschosse, ergibt sich eine GRZ von 0,25. Auch insoweit wird daher die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 9 zulässige GRZ von 0,25 eingehalten.</p> <p>Berücksichtigt man auch alle sonstigen Anlagen inklusive Zufahrten, Zuwegungen, Stützmauern, ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,37. Dies steht im Einklang mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung und hier insbesondere § 19 Abs. 4, Nr. 3 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der dort in Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf. Da nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine GRZ von 0,25 zulässig ist, ergibt sich mit der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen maximalen Überschreitung eine insoweit zulässige GRZ von 0,37. Auch insoweit steht daher das beabsichtigte Vorhaben und stehen die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 9B im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 und der Vorschriften der Baunutzungsverordnung.</p> <p>Beeinträchtigungen der Eigentümer von Grundstücken im Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 durch das beabsichtigte Vorhaben über ein zumutbares Maß hinaus liegen nicht vor. Mögliche Ansprüche von Nachbarn wegen Nichteinhaltung von Fest-</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>setzungen des Bebauungsplanes, nachbarrechtlicher Vorschriften oder auch eines sog. Gebietserhaltungsanspruches sind tatsächlich nicht zu erkennen. Jedes Bauvorhaben und jeder vorhabenbezogene Bebauungsplan werden separat betrachtet und alle Vorgänge und Einwände gegeneinander und untereinander abgewogen.</p> <p>Das Wohngebäude ist für private Zwecke ausschließlich für maximal 2 Wohneinheiten ausgelegt, was im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch entsprechend begrenzt wird. Im Gegensatz zum Gebäudebestand, der keinen klimatologischen Ansprüchen genügt und nur ungenügende wärmeschutztechnische Eigenschaften besitzt, wird beim Neubau den Anforderungen zum Klimaschutz in ausreichender Form genüge getan. Wie bereits in der vorliegenden Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt, werden die vorgesehenen Flachdächer begrünt. Außerdem sind Solar- bzw. Photovoltaikanlagen vorgesehen. Das Gebäude selbst wird climatechnisch einem hohen Standard entsprechen.</p> <p>Eine überdimensionierte Nachverdichtung erfolgt durch das Bauvorhaben nicht. Das Grundstück ist bereits bebaut. Vielmehr erfolgt durch das Bauvorhaben eine Konzentrierung der bebauten Fläche auf ein Gebäude und nicht auf verschiedene, durchaus verstreut liegende Gebäulichkeiten.</p> <p>Die Grenze zu dem benachbarten Landschaftsschutzgebiet wird beachtet. Einwirkungen oder Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ergeben sich durch das Bauvorhaben nicht. Insbesondere wird auch die Frischluftschneise in keiner Weise tangiert.</p> <p>Die übrigen Themen des Vorbringers hinsichtlich Stadtgestaltung, verkehrspolitische Ziele, etc. können gerade in Bezug auf das einzelnen Bauvorhaben im vorliegenden vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht nachvollzogen werden.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
A.15.	Schreiben 15	17.11.2021	<p>Hiermit möchten wir zu verschiedenen Gesichtspunkten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9B Stellung nehmen und unsere Einwendungen geltend machen.</p> <p>Für die Sankt-Getreu-Straße mit ihren Stichstraßen existiert ein gültiger Bebauungsplan Nr. 9 vom 19.01.2000, der eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern (Baurahmen von ca. 200 m² mit 2 Nutzungseinheiten+ 2 Einliegerwohnungen) mit zwei Wohngeschossen sowie einem weiteren in der Hanglage möglichen freiliegenden Kellergeschoss) vorsieht (= Gebäude der Klasse 1).</p> <p>Nun soll auf zwei Grundstücken, die sich innerhalb des städtischen Bebauungsgebiets befinden und zur Hausnummer Sankt-Getreu-Straße 36B gehören, durch eine Zusammenlegung der Grundstücke Fl. Nr. 3388/20 (mit Baurecht: Baurahmen von ca. 200m²) und Fl. Nr. 3388/21 (ohne Baurecht) zu einem Grundstück mit einer Fläche von 1.538m², mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein wesentlich größeres Gebäude der Klasse 3 (siehe Schreiben von Herrn Geoffrey Schneider vom 13.08.2021 an das Stadtplanungsamt) mit einer bei Gebäuden der Klasse 3 rechtlich gesehen nach oben hin möglichen offenen Anzahl von Nutzungseinheiten und Quadratmetern sowie einer zusätzlichen Tiefgarage genehmigt werden.</p> <p>Aufgestellte Bebauungspläne sind von Fachleuten erarbeitet und sollen über einen längeren Zeitraum hinweg sicherstellen, dass Interessen der Öffentlichkeit berücksichtigt werden und alle Bürgerinnen und Bürger des Wohngebiets eine Gleichbehandlung erfahren. Deshalb finden wir es grundsätzlich problematisch einzelne Grundstücke aus einem geltenden Bebauungsplan herauszulösen und von den dort geltenden Vorgaben zu befreien. Der Vertrauensschutz mit Blick auf eine Gleichbehandlung von Bürgern innerhalb des Wohngebiets wird dadurch in unseren Augen verletzt, öffentliche Belange werden nur eingeschränkt geprüft.</p> <p>Zudem sollen Bebauungspläne sicherstellen, dass der Charakter eines Wohngebiets aus städtebaulicher Sicht erhalten bleibt. Durch immer größere Gebäudekomplexe, die über den geltenden Bebauungsplan hinausgehen, wird auch dieser Grundsatz verletzt. Deshalb lehnen wir eine Zusammenführung der beiden Grundstücke als Grundlage für die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einem fast doppelt so großen Baurahmen ab, weil sich das entstehende große Gebäude nach §34 BauGB nicht in das bestehende Wohngebiet einfügt.</p> <p>Laut vorhabenbezogenem Entwurfsplan (der aber noch keine Eingabeplanung darstellt) soll derzeit zwar nur ein Gebäude mit einer Nutzungseinheit mit Einliegerwohnung, jedoch mit einer überbauten Fläche von ca. 480m² und einer Tiefgarage (= 4-stöckiges Gebäude)</p>	<p>- Kenntnisnahme; im Rahmen möglicher beabsichtigter Bauvorhaben kann sich jeder Grundstücksbesitzer in Abstimmung mit der Stadt für die Durchführung vorhabenbezogener Bebauungspläne entschließen, die dann ebenfalls entsprechende Verfahren durchlaufen und einer ordnungsgemäßen Abwägung unterliegen. Dies ist im Stadtgebiet auch mehrfach in den letzten Jahren erfolgt und wird auch künftig weiterhin praktiziert werden.</p> <p>Insgesamt wird mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterhin der Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 9 entsprochen. Das geplante Vorhaben bewegt sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung in großen Teilen im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 9, der dortigen Festsetzungen und auch innerhalb der Vorschriften der Baunutzungsverordnung. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 sind dort Gebäude mit 2 Vollgeschossen zulässig. Das beabsichtigte Vorhaben weist ebenfalls lediglich 2 Vollgeschosse auf.</p> <p>Lediglich hinsichtlich der über Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen ist für das geplante Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erforderlich, da die geplante Grundfläche von ca. 380 m² den bisher vorgegebenen Baurahmen mit einer Fläche von ca. 200 m² in einem nicht mehr genehmigungsfähigen Maß überschreiten würde. Dabei ist in die Betrachtung einzubeziehen, dass im Bestand neben dem Hauptwohngebäude, das den bisherigen Baurahmen ausschöpft, auf dem Grundstück noch weitere Gebäulichkeiten in einem Umfang von ca. 120 m² in der Vergangenheit genehmigt wurden. Die Grundfläche sowie die Gebäudekubatur werden entsprechend zurückgenommen. Das beabsichtigte Bauvorhaben weist zwar eine gewisse Größe auf, die natürlichen Gegebenheiten werden jedoch ausdrücklich beachtet.</p> <p>Die überbaute Grundfläche beträgt nur noch ca. 384 m², was einer Mehrung gegenüber dem Gebäude-Altbestand von nur noch 64 m² entspricht. Gleichzeitig verringert sich die gesamte versiegelte Fläche von derzeit ca. 610 m² auf ca. 575 m². Durch</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>realisiert werden. Dieses Gebäude entspricht jedoch von der Größe her mehr als dem Dreifachen der in der Nachbarschaft liegenden Einfamilienhäuser bzw. fast dem Doppelten der Zweifamilienhäuser (z.B. dem im Bau befindlichen großen Zweifamilienhaus Heipp oben an der St.-Getreu-Str. 32). Das hier geplante Gebäude wird deutlich größer und deutlich höher als die bisher realisierten Gebäude in dieser Stichstraße der St.-Getreu-Straße: Mit einer Wandfläche an der Nord-Ostseite von ca. 23m Breite sowie an der Nord-Westseite von ca. 22m Länge mit dem zusätzlichen teilweise freiliegenden Untergeschoss bei überhohen Geschosshöhen von 3,50m sowie dem zusätzlichen Dachaufbau wird das Gebäude ca. 11,50m über dem bereits aufgeschütteten Wiesengrund an der Nord-Ecke hin zur Kettenstraße und dem Fußweg am Übergang in die Landschaft aufragen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass dieses Gebäude, die in dieser Stichstraße der St.-Getreu-Straße bisher genehmigungsfähige Gebäudegröße in diesem städtebaulich und ökologisch sensiblen Wohngebiet in eklatanter Weise übersteigt.</p> <p>Die Genehmigung eines derart großen Gebäudes bringt auch mögliche Verkehrsprobleme mit sich vor allem, wenn man über das geplante Gebäude hinaus in die Zukunft denkt:</p> <p>Mit der Genehmigung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9B besteht die Gefahr, dass die Grundlage für spätere Umplanungen des geplanten Gebäudes auch hin zu einem Gebäude mit vielen Nutzungseinheiten (Gebäude der Klasse 3) z.B. durch eine Tektur gelegt werden könnte, was wiederum verkehrsbezogene Probleme in diesem Wohngebiet und auch Probleme mit der dort befindlichen und nur für eine bestimmte Anzahl an Anwohnern ausgelegten Hebeanlage der Stadtwerke für die Abwässer in den beiden Stichstraßen der St-Getreu-Straße mit sich bringen würde. Hinweise darauf finden sich in den noch sehr vagen Planungen, die übergroße Räume und z.B. kaum Toiletten (z.B. Einliegerwohnung im Untergeschoss) in diesem Gebäude vorsehen.</p> <p>Außerdem wird die Genehmigung dieses großen Gebäudes der Klasse 3 einen Präzedenzfall für die Genehmigung weiterer großer Bauvorhaben in der Sankt-Getreu-Straße darstellen. Eine gewisse Verdichtung kann mit Blick auf die Innenentwicklung aus ökologischen Gründen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwar durchaus befürwortet werden, z.B. in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern auf kleineren Grundstücken (Bebauungsplan Nr. 9A). Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bereichs der Sankt-Getreu-Straße setzt jedoch einer stärkeren Nachverdichtung klare Grenzen, weil der Abfluss des Verkehrs über den Maienbrunnen, den Jacobsberg (mit Sutte</p>	<p>geeignete Bodenbeläge sowie ein begrüntes Flachdach wird eine weitere Verringerung negativer Auswirkungen der versiegelten Flächen erzielt. Bei der Herstellung des Gebäudes wird darauf geachtet, dass dieses sich an die umgebende Landschaft anpasst und einfügt. Nur ein Teil des Gebäudes ragt aus dem Gelände heraus.</p> <p>Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 ist eine GRZ von 0,25 maximal zulässig. Auch hier weicht das beabsichtigte Vorhaben nicht von der maximal zulässigen GRZ ab, sondern unterschreitet diese. Tatsächlich weist das geplante Bauvorhaben entsprechend der Planungen des Architekten für den oberirdischen Baukörper eine GRZ von 0,21 auf. Rechnet man alle überbauten Flächen bei der Baugrenze mit in die GRZ ein, d.h. die nicht als Vollgeschoss anzusehenden Untergeschosse, ergibt sich eine GRZ von 0,25. Auch insoweit wird daher die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 9 zulässige GRZ von 0,25 eingehalten.</p> <p>Berücksichtigt man auch alle sonstigen Anlagen inklusive Zufahrten, Zuwegungen, Stützmauern, ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,37. Dies steht im Einklang mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung und hier insbesondere § 19 Abs. 4, Nr. 3 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der dort in Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf. Da nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine GRZ von 0,25 zulässig ist, ergibt sich mit der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen maximalen Überschreitung eine insoweit zulässige GRZ von 0,37. Auch insoweit steht daher das beabsichtigte Vorhaben und stehen die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 9B im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 und der Vorschriften der Baunutzungsverordnung.</p> <p>Beeinträchtigungen der Eigentümer von Grundstücken im Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 durch das beabsichtigte Vorhaben über ein zumutbares Maß hinaus liegen nicht vor. Mögliche Ansprüche von Nachbarn wegen Nichteinhaltung von Festsetzungen des Bebauungsplanes, nachbarrechtlicher Vorschriften oder auch eines sog. Gebietserhaltungsanspruches sind tatsächlich nicht zu erkennen.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>und Matern) und/oder über den Domplatz vor allem in Richtung Sandstraße/Stadt aber auch über Wildensorg schwierig ist. Schon jetzt kommt es zu großen Verkehrsbelastungen der Anwohnerinnen und Anwohner an den betreffenden Straßen.</p> <p>Folgende zusätzliche Argumente sollten bedacht werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ein derartig großes und hohes Gebäude direkt an der Bebauungsgrenze der Stadt Bamberg hin zum Grünland und den Gärten mit kleinen Gartenhäusern entlang der Kettenstraße, d.h. auch in der Nähe des Landschaftsschutzgebiets und im Bereich der Klosterlandschaft St. Michael (Forschungsstudie „Klosterlandschaft St. Michael“ im Rahmen der Landesgartenschau 2012 in Auftrag gegeben), stellt aus städteplanerischer und ökologischer Sicht einen störenden Eingriff in eine einzigartige besonders schützenswerte Kulturlandschaft dar. Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie Belange des Naturschutzes und Klimaschutzes werden übergangen insbesondere, wenn man zusätzlich an den Welterbe-Status der Stadt Bamberg denkt. Deshalb muss auch der Argumentation der Stadt, dass es sich hierbei nur um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einem verkürzten Genehmigungsverfahren nach § 13 BauGB handelt deutlich widersprochen werden. Zu fordern wäre hier ein ausführliches Umweltgutachten. 	<p>Eine überdimensionierte Nachverdichtung erfolgt durch das Bauvorhaben nicht. Das Grundstück ist bereits bebaut. Vielmehr erfolgt durch das Bauvorhaben eine Konzentrierung der bebauten Fläche auf ein Gebäude und nicht auf verschiedene, durchaus verstreut liegende Gebäulichkeiten.</p> <p>Bedenken hinsichtlich der Gefahr einer weiteren Verdichtung als die bereits bei einigen im Umfeld der St. Getreu Straße stattgefundenen Verdichtungen bestehen nicht.</p> <p>Das Wohngebäude ist für private Zwecke ausschließlich für maximal 2 Wohneinheiten ausgelegt, was im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch entsprechend begrenzt wurde. Im Vergleich zur bisherigen Bebauung werden sich keine negativen Auswirkungen auf Zu- und Abfahrtsverkehr ergeben.</p> <p>Abwassertechnische Probleme ergeben sich durch die gegenüber dem bisherigen Gebäudebestand verbesserten baulichen Bedingungen nicht.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kenntnisnahme mit Verweis auf die vorgenommene Reduzierung; Eine Beeinträchtigung der Klosterlandschaft Michaelsberg durch das Bauvorhaben und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nicht erkennbar. So liegen z. B. auch Sichtachsen oder Blickbeziehungen zum Kloster Michelsberg außerhalb des Grundstücks des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der vorhandene Bebauungsplan Nr. 9 wird lediglich geändert, an entsprechender Stelle ist bereits ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Da die Bebauungsplan-Änderung den Bedingungen des BauGB § 13 a genügt, ist eine Umweltprüfung oder ein Klimagutachten nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan behandelt. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich. Gemäß der Stellungnahme des Klima- und Umweltamtes Bamberg – Bereich Klimaschutz bestehen keine Einwände zum Vorhaben, weitere Untersuchungen wurden nicht gefordert. Deshalb sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Stadtklimas zu erwarten.

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>2. Bereits geplante Einfriedungen/Zäune (2m hoher Metallzaun rund um das Grundstück sowie sicherlich notwendige Aufschüttungen und Abstützungsmaßnahmen für die breiten Zufahrten über das Wiesengelände hin zur Tiefgarage am Gebäude entlang werden die Sichtachse entlang des historischen Wegs an der Kettenstraße beeinträchtigen, aber auch den 2m breiten Fußweg zwischen der Wendeplatte und der Kettenstraße möglicherweise in einen Hohlweg verwandeln und den bisher fließenden Übergang von bebauten Flächen hin zur „natürlichen“ Kulturlandschaft erheblich stören. Deshalb muss hier dringend im nordöstlichen und nordwestlichen Bereich hin zu den Gärten und der Kettenstraße auf 2m hohe Barrieren aus Metall verzichtet werden und dafür gesorgt werden und dass Aufschüttungen nicht zu weiteren Sichtbarrieren beitragen.</p> <p>3. Die bisher hochgehaltene Frischluftschneise, die Frischluft vom Michelsberger Wald und dem Maintal über die Waldwiese aus westlicher Richtung in die Stadt Bamberg transportiert, die gerade mit Blick auf die schon stattfindende und noch drohende Klimaerwärmung in den nächsten Jahrzehnten zentral sein wird, wird durch ein weiteres sehr großes und sehr hohes Gebäude verkleinert. Auch dieser Umstand spricht für ein kleineres Gebäude und ein ausführliches Umweltgutachten.</p> <p>4. Der Bau eines viergeschossigen Wohnhauses (mit Tiefgarage) in dieser Breite und Länge mit überhohen Stockwerkshöhen von 3,50m bedeuten einen gewaltigen Erdaushub. Im hinteren Bereich des Gebäudes muss über zwei Stockwerke (d.h. zusammen mit der Fundamentierung des Gebäudes über 8m) in die Tiefe gegraben werden. Die Lehmschichten am Michelsberg sind in ständiger Bewegung. Dies stellt eine erhebliche Gefährdung für die</p>	<p>Das zur bisherigen Planung reduzierte Gebäude wird so im Gelände modelliert, dass ein Großteil des Bauvorhabens im Erdreich bzw. im Gelände eingegliedert wird und nach außen nur ein verträglicher Baukörper sichtbar ist. Gerade das nach zwei Seiten abfallende Gelände wurde und wird bei Verwirklichung des Bauvorhabens beachtet. Der Baukörper wurde an das Gelände angepasst, um mit der Umgebung verträglich zu sein.</p> <p>2. Das Plangebiet ist von besagtem Kettenweg aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes nicht einsehbar. Dieser Gehölzbestand verbleibt unangetastet. Mögliche Sichtbarrieren mit Verweis auf die reduzierte Planung entstehen nicht. Eine Zerstörung der gewachsenen Kulturlandschaft ist nicht erkennbar. Auf dem Baugrundstück wird eine einheitliche Planung vollzogen werden. Die bisherige unkoordinierte Bebauung und die bisherige Unansehnlichkeit des Grundstücks mit der dortigen Bebauung werden beseitigt.</p> <p>3. Kenntnisnahme; Einwirkungen oder Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ergeben sich durch das Bauvorhaben nicht. Insbesondere wird auch die Frischluftschneise in keiner Weise tangiert. Außerdem bilden die im Bereich vorhandenen Baumhecken eine deutliche Abgrenzung zu der Frischluftschneise und der Wiesen- und Waldlandschaft im Bereich des Klosters Michaelsberg bzw. der Waldwiese und des Michelsberger Waldes. Verwiesen wird auf die Ausführungen zur Umweltprüfung und nicht erforderlichen Unterlagen zu Pkt. 1 des Vorbringens.</p> <p>4.+5. Kenntnisnahme mit nochmaligem Verweis auf die vorgenommene Reduzierung; bei der Herstellung des Gebäudes wird darauf geachtet, dass dieses sich an die umgebende Landschaft anpasst und einfügt. Nur ein Teil des Gebäudes ragt aus dem Gelände heraus.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>umliegenden Häuser dar. Insbesondere bei Starkregeneignissen oder längeren Regenperioden während der Bauzeit, können Teil des Hanges (wie bereits im Jahr 2020 in der oberen Stichstraße geschehen) mitsamt den Gebäuden ins Rutschen geraten. Deshalb ist ein Baugrundgutachten zwingend erforderlich. Zudem muss ein Beweissicherungsverfahren für alle umliegenden Häuser angestrebt werden.</p> <p>5. Der geplante Tiefbau mit der Tiefgarage wird zudem auch einen starken Einfluss auf die wasserführenden Lehmschichten um das Baugelände haben. Gerade im Bereich der Grundstücke des Hauses St.-Getreu-Str. 36B befinden sich sehr viele stark wasserführende Schichten. Dies wird deutlich, wenn man das zum Teil sumpfige Wiesengelände in Augenschein nimmt. Um das Haus 36b wurden schon vor längerer Zeit mehrere Betonschächte in die Tiefe getrieben, die das Schichtenwasser vom Haus wegführen sollten. Dass dies nur zum Teil möglich war, zeigt sich an mehreren kleinen Bächen, die zum Teil unterirdisch hin zum Grundstück Nr. 32 e+fließen und dort in einem kleinen Teich enden oder oberirdisch über die Kettenstraße hinweg gehen. Wird das Wasser bedingt durch die große Gebäudebreite, -länge und vor allem -tiefe an seinem natürlichen Fluss gehindert, wird es sich neue Wege suchen. Auch hierfür ist ein Beweissicherungsverfahren notwendig, um sowohl Trocknungsschäden (durch Absperrung der Wasserzufuhr mit einer Schrumpfung der Erdmasse) als auch vermehrtem Wasserfluss mit der Gefahr von Unterspülung von Häusern begegnen zu können. Auch deshalb braucht es ein Baugrundgutachten.</p> <p>6. Die Umsetzung eines derartig großen Bauvorhabens in der Bauzeit für den gesamten Bereich der St.-Getreu-Straße wird über mehrere Jahre zu großen Belastungen für Menschen, Stadt und Natur führen, die kaum aufzufangen sind. Das geplante Bauvorhaben befindet sich ganz unten an der sehr kleinen Wendeplatte, der erst vor kurzem neu gebauten ersten Stichstraße der St.-Getreu-Straße. Der Aushub und dessen Abtransport sowie die Betonierung eines vierstöckigen Hauses mit einer Grundfläche von knapp 500m² wird in diesem schwer zu erreichenden Bereich durch den zu erwartenden immensen Schwerlastverkehr zu gewaltigen Belastungen und eventuell Schäden an der gesamten Infrastruktur einschließlich der neu gebauten St.-Getreu-Straße führen. Der Neubau der Straße wurde soeben erst fertig gestellt und zum großen Teil als Erschließungskosten den Anliegern der Sankt-Getreu-Straße aufgebürdet. Es erscheint nun zynisch, dass die neugebauten Straßen derartigen Belastungen ausgesetzt werden.</p>	<p>Hinsichtlich des Sachverhaltes zu den wasserführenden Schichten wurde mittlerweile ein Gutachten angefertigt, dass im nächsten Verfahrensschritt den Unterlagen beigelegt wird. Hier wurden Bohrungen bis in 9 m Tiefe durchgeführt, ohne dass Grundwasser in Form von Schichtenwasser oder Staunässe festgestellt werden konnte. Ein Problem hinsichtlich wasserführender Schichten konnte nicht festgestellt werden. Durch das Bauvorhaben und die Konzentrierung auf einen Baukörper auf dem Grundstück tritt keine Gefährdung des vorhandenen Geländes ein.</p> <p>Für den gesamte Bereich der benachbarten Anwesen sowie die Zufahrtsstraße wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt.</p> <p>6.- Kenntnisnahme; im Vergleich zur bisherigen Bebauung werden sich keine negativen Auswirkungen auf Zu- und Abfahrtverkehr ergeben. Wie bei jedem Bauvorhaben ist ein Baustellenverkehr bei Gebäudeneuerbauten in bestehenden Wohngebieten nicht zu vermeiden. Dies galt auch für die mittlerweile errichteten Gebäude oder Um/Anbauten und ist in der Regel zu dulden. Für den gesamte Bereich der benachbarten Anwesen sowie die Zufahrtsstraße wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt.</p> <p>Der Standard der neu errichteten Straße (St.-Getreu-Straße mit seitlich abführenden Straßenbereichen) entsprechen aktuellen Standards mit hohen Anforderungen an den heutigen Straßenverkehr. Insbesondere werden die Vorgaben des bundesweiten Stan-</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>7. Auf den Grundstücken, die in so großem Umfang bebaut werden sollen, leben zudem viele schützenswerte Tiere. Neben den Fledermäusen, die sich in den alten Schuppen auf dem Gelände aufhalten und überwintern, gibt es beispielsweise Ringelnattern, die regelmäßig vom Michelsberger Wald über das zu bebauende Grundstück in unser Gartengrundstück beim Haus St.-Getreu-Str. 32e ziehen und sich am Teich bei unserem Nachbarn im Garten des Hauses St.-Getreu-Str. 32f aufhalten. Es ist zu befürchten, dass durch die gewaltigen Ausmaße des Bauvorhabens der Lebensraum dieser Tiere empfindlich gestört oder sogar vernichtet wird. Daneben wird es auch zu größeren Baumfällungen kommen, die nur langsam durch nachwachsende Bäume ersetzt werden können.</p> <p>8. Nicht zuletzt bergen so große Bauvorhaben in schwierigen Lagen auch die Gefahr, dass monströse Gebäude entstehen, die so teuer sind, dass sie später nur schwer zu verkaufen oder zu vermieten sind. Deshalb kann es passieren, dass solche Bauten nicht fertig gestellt werden oder leer stehen. Zudem fördert die Stadt in Zeiten des Klimawandels hiermit Gebäude, die aus ökologischer Sicht durch Ihre Ausmaße und Geschosshöhen den Ideen einer ökologischen Bauweise in der Stadt Bamberg geradezu widersprechen. Auch das sollte bedacht werden.</p>	<p>darleistungskatalogs für den Straßen- und Brückenbau eingehalten. Neben dem üblichen Verkehrsbetrieb (u.a. auch durch Müll- und Rettungsfahrzeuge) wird somit auch der zu erwartende Baustellenverkehr qualitativ abgefangen.</p> <p>Die Andienung erfolgt mit Baustellenfahrzeugen in einem üblichen Maß - Schwertransporte sind nicht vorgesehen. Höhere Achslasten als ein Gesamtgewicht von 24 Tonne (entspricht einem 3-achsigen Fahrzeug) sind durch den Baustellenverkehr nicht vorgesehen. Aufgrund dessen sind Beschädigungen auch bei Belastung durch Baustellenverkehr/Schwerlastverkehr nicht zu erwarten.</p> <p>7.- Kenntnisnahme; Zerstörungen von Flora und Fauna durch das Bauvorhaben erfolgen nicht. Die Grenze zu dem benachbarten Landschaftsschutzgebiet wird beachtet. Einwirkungen oder Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ergeben sich durch das Bauvorhaben nicht. Eine negative Beeinträchtigung der vorhandenen Kleintiere ist weder durch das Bauvorhaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch durch den bisher bereits vorliegenden Gebäudebestand nicht erkennbar. Größere Baumfällungen sind nicht beabsichtigt. Dennoch notwendige Fällungen von Bäumen, die unter die Baumschutzverordnung fallen, werden entsprechend der Verordnung kompensiert. Insgesamt werden 6 Bäume gefällt und gleichzeitig 15 neu gepflanzt, was auch im Vorhabenplan abgebildet wird.</p> <p>8. Kenntnisnahme; das Wohngebäude ist für private Zwecke ausschließlich für maximal 2 Wohneinheiten ausgelegt, was im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch entsprechend begrenzt wurde. Eine zügige Bebauung und ein anschließender Bezug ist ausdrückliches Ziel des Bauherren, der das Gebäude zum Eigenbedarf errichtet. Ein Leerstand ist an dieser Stelle demnach nicht zu erwarten. Im Gegensatz zum Gebäudebestand, der keinen klimatologischen Ansprüchen genügt und nur ungenügende wärmeschutztechnische Eigenschaften be-</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Deshalb sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9B abgelehnt werden und die Bebauung des Grundstücks St.-Getreu-Str. 36B nur im Rahmen des bisher schon geltenden Bebauungsplan Nr. 9 und Nr. 9A mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus der Gebäudeklasse 1 genehmigt werden.</p> <p>Falls die Stadt Bamberg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterverfolgen will, fordern wir die Stadt dazu auf, da der Eingabeplan der Firma Domani ungenau ist und keine präzisen Höhenlinien des Grundstücks eingezeichnet sind, dass vor jeder weiteren Entscheidung über den Bebauungsplan zunächst das gesamte Gelände neu aufgenommen und korrekt vermessen wird, um die im Moment im Plan vage dargestellten Höhenpunkte zu präzisieren. Zusätzlich sollte auch ein Bauplan vorgelegt werden, der präzise Angaben zum geplanten Gebäude und zum zukünftigen Geländeverlauf insbesondere an den Übergängen zu den Wegen und Nachbargrundstücken enthält, damit Aufschüttungen erkannt werden können. Erst dann ist es möglich, die genaue Höhe des Gebäudes und der Verlauf des Geländes ausreichend zu beurteilen. Im Moment scheint sich der 0-Punkt des Geländes eher am hinteren ansteigenden Rand des Geländes im Südwesten zu orientieren, so dass im vorderen Bereich hin zur Einfahrt und Wendepalte mit den Nachbarhäusern an der Stichstraße Aufschüttungen notwendig wären. Deshalb sollte einer Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO nicht zugestimmt werden. Hilfreich wäre ergänzend ein Schnurgerüst, damit sich die Verantwortlichen ein Bild von den genauen Ausmaßen des geplanten Gebäudes machen können.</p> <p>Insgesamt widersprechen die vorgelegten Planungen einer ökologisch sinnvollen Maßnahme der Innenentwicklung. Ein ausführliches Umweltgutachten ist an dieser sensiblen Stelle am Übergang in die freie Landschaft und Natur in unseren Augen dringend erforderlich.</p>	<p>sitzt, wird beim Neubau den Anforderungen zum Klimaschutz in ausreichender Form genüge getan. Wie bereits in der vorliegenden Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt, werden die vorgesehenen Flachdächer begrünt. Außerdem sind Solar- bzw. Photovoltaikanlagen vorgesehen. Das Gebäude selbst wird klimatechnisch einem hohen Standard entsprechen.</p> <p>- Kenntnisnahme mit Verweis auf die vorstehend aufgeführte Abwägung zu den vorgebrachten Sachverhalten.</p> <p>Aufgrund des üblichen Maßstabes bei der Erstellung von Bebauungsplänen ist eine genauere Darstellung von Höhenlinien nicht wünschenswert und auch nicht zielführend.</p> <p>Eine genauere Darstellung der Höhenlinien inkl. der zukünftigen Geländemodellierung ist jedoch im Vorhabenplan ablesbar, der aufgrund der vorgenommenen Gebäude-Reduzierungen in aktualisierter Form den Planunterlagen weiterhin beiliegt.</p> <p>Außerdem wird das Gebäude im Vergleich zu den bisherigen Planungen eine geringfügig niedrigere Höhe aufweisen. Es ist zudem etwas niedriger als die bisherige vorhandene Bebauung. Es fügt sich somit künftig besser in die Umgebung ein, als das bisher vorhandene Gebäude.</p> <p>Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird die Stadt Bamberg auch auf die korrekten Umsetzung des Vorhabens achten. Eine Genehmigungsfreistellung ist nicht beabsichtigt.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
A.16.	Schreiben 16	16.11.2021	<p>Hiermit erheben wir Einwendungen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich „St.-Getreu-Straße 36B“. Wir bitten Sie, die folgenden Argumente gegen die eingereichte Planung und den weiteren Fortgang zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Das geplante Gebäude hätte geradezu monströse Ausmaße und entspräche in keiner Weise dem Gedanken von Nachhaltigkeit (Verbrauch knapper Ressourcen (Baumaterial) zur Erstellung, hoher Energieverbrauch während der Nutzungsphase, da sehr große Fläche, Geschosshöhe!) ■ Das Gebäude wäre dauerhaft ein optischer Störfaktor wegen seiner monströsen Größe (und eventuell auch der Höhe) und würde damit gegen das Gebot der Rücksichtnahme auf die angestammten Bewohner der Stichstraße verstoßen. ■ Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 aus dem Jahr 2000 missachtet den Vertrauensschutz der Nachbarn und sollte deshalb erneut geprüft werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme; die Grundfläche sowie die Gebäudedekubatur werden entsprechend zurückgenommen. Das beabsichtigte Bauvorhaben weist zwar eine gewisse Größe auf, die natürlichen Gegebenheiten werden jedoch ausdrücklich beachtet. Die überbaute Grundfläche beträgt nur noch ca. 384 m², was einer Mehrung gegenüber dem Gebäude-Altbestand von nur noch 64 m² entspricht. Gleichzeitig verringert sich die gesamte versiegelte Fläche von derzeit ca. 610 m² auf ca. 575 m². Durch geeignete Bodenbeläge sowie ein begrüntes Flachdach wird eine weitere Verringerung negativer Auswirkungen der versiegelten Flächen erzielt. Bei der Herstellung des Gebäudes wird darauf geachtet, dass dieses sich an die umgebende Landschaft anpasst und einfügt. Nur ein Teil des Gebäudes ragt aus dem Gelände heraus. Bei der Wahl der Baumaterialien wird darauf geachtet, dass Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen, möglichst nicht verwendet werden. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes. - Kenntnisnahme mit Verweis auf die vorgenommene Reduzierung; Bedenken hinsichtlich eines optischen Störfaktors - gerade in Richtung Stichstraße - bestehen nicht. Im Umfeld des Plangebietes existieren deutlich höhere und somit potenziell "störendere" Gebäude. - Kenntnisnahme; die Bedenken zum "Vertrauensschutz" können nicht nachvollzogen werden. Im Rahmen möglicher beabsichtigter Bauvorhaben kann sich jeder Grundstücksbesitzer in Abstimmung mit der Stadt für die Durchführung vorhabenbezogener Bebauungspläne entschließen, die dann ebenfalls entsprechende Verfahren durchlaufen und einer ordnungsgemäßen Abwägung unterliegen. Dies ist im Stadtgebiet auch mehrfach in den letzten Jahren

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>erfolgt und wird auch künftig weiterhin praktiziert werden.</p> <p>Insgesamt wird mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterhin der Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 9 entsprochen. Das geplante Vorhaben bewegt sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung in großen Teilen im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 9, der dortigen Festsetzungen und auch innerhalb der Vorschriften der Baunutzungsverordnung. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 sind dort Gebäude mit 2 Vollgeschossen zulässig. Das beabsichtigte Vorhaben weist ebenfalls lediglich 2 Vollgeschosse auf.</p> <p>Lediglich hinsichtlich der über Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen ist für das geplante Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erforderlich, da die geplante Grundfläche von ca. 380 m² den bisher vorgegebenen Baurahmen mit einer Fläche von ca. 200 m² in einem nicht mehr genehmigungsfähigen Maß überschreiten würde. Dabei ist in die Betrachtung einzubeziehen, dass im Bestand neben dem Hauptwohngebäude, das den bisherigen Baurahmen ausschöpft, auf dem Grundstück noch weitere Gebäulichkeiten in einem Umfang von ca. 120 m² in der Vergangenheit genehmigt wurden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 ist eine GRZ von 0,25 maximal zulässig. Auch hier weicht das beabsichtigte Vorhaben nicht von der maximal zulässigen GRZ ab, sondern unterschreitet diese. Tatsächlich weist das geplante Bauvorhaben entsprechend der Planungen des Architekten für den oberirdischen Baukörper eine GRZ von 0,21 auf. Rechnet man alle überbauten Flächen mit in die GRZ ein, d.h. die nicht als Vollgeschoss anzusehenden Untergeschosse, ergibt sich eine GRZ von 0,25. Auch insoweit wird daher die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 bisher maximal zulässige GRZ von 0,25 eingehalten.</p> <p>Berücksichtigt man auch alle sonstigen Anlagen inklusive Zufahrten, Zuwegungen, Stützmauern, ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,37. Dies steht im Einklang mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung und hier insbesondere § 19 Abs. 4, Nr. 3 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>■ Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Stadt keine Umweltprüfung des Bauvorhabens durchführen ließ. Diese sollte in jedem Fall noch erfolgen, um die Folgen des geplanten Baus auf die Umwelt eingehend zu ermitteln.</p> <p>■ Laut einer Untersuchung der klimatischen Verhältnisse in Bamberg von Professor Dr. Thomas Foken („Bamberg im Klimawandel“) handelt es sich im Berggebiet mit seinen Wäldern, der Waldwiese und dem unbebauten Gelände im Bereich Otto-Brunnen und Kettenstraße/Kettenweg um ein klimatisch und ökologisch hochsensibles und wertvolles Gebiet. Dieses wirkt auch als maßgebliche Frischluftschneise für die Stadt Bamberg. Allerdings habe sich der Luftaustausch durch die intensive Neubautätigkeit im Bereich Rothofleite bereits negativ verändert. Dies lässt</p>	<p>die Grundflächen der dort in Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf. Da nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine GRZ von 0,25 zulässig ist, ergibt sich mit der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen maximalen Überschreitung eine insoweit zulässige GRZ von 0,37. Auch insoweit steht daher das beabsichtigte Vorhaben und stehen die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 9B im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 und der Vorschriften der Baunutzungsverordnung. Beeinträchtigungen der Eigentümer von Grundstücken im Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 durch das beabsichtigte Vorhaben über ein zumutbares Maß hinaus liegen nicht vor. Mögliche Ansprüche von Nachbarn wegen Nichteinhaltung von Festsetzungen des Bebauungsplanes, nachbarrechtlicher Vorschriften oder auch eines sog. Gebietserhaltungsanspruches sind tatsächlich nicht zu erkennen.</p> <p>-- Kenntnisnahme; der vorhandene Bebauungsplan Nr. 9 wird lediglich geändert, an entsprechender Stelle ist bereits ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Da die Bebauungsplan-Änderung den Bedingungen des BauGB § 13 a genügt, ist eine Umweltprüfung oder ein Klimagutachten nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan behandelt. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich. Gemäß der Stellungnahme des Klima- und Umweltamtes Bamberg – Bereich Klimaschutz bestehen keine Einwände zum Vorhaben, weitere Untersuchungen wurden nicht gefordert. Deshalb sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Stadtklimas zu erwarten.</p> <p>- Kenntnisnahme; die Grenze zu dem benachbarten Landschaftsschutzgebiet wird beachtet. Einwirkungen oder Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ergeben sich durch das Bauvorhaben nicht. Insbesondere wird auch die Frischluftschneise in keiner Weise tangiert. In diesem Zusammenhang hilft auch der Verweis auf das von der TUM im Rahmen eines Forschungsprojektes 2010 erstellte Gutachten zur Klosterlandschaft Sankt Michael nicht weiter.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>eine weitere Verschlechterung des Luftaustauschs für den Fall eines weiteren Neubaus in der geplanten unverhältnismäßigen Größe am Rande der Frischluftschneise befürchten.</p> <p>■ Im Sinne der Nachhaltigkeit sollte auch die Frage erörtert werden, was aus dem Gebäude wird, wenn es der Bauherr nicht mehr bewohnen wird. Wer soll ein solches Riesengebäude für sich oder für sich und seine Familie erwerben? Liegt nicht vielmehr der Gedanke nahe, dass ein Investor das Gebäude erwirbt und zum Mehrfamilienhaus umbaut? Dies wäre aber eine umfassende Veränderung des Charakters der Straße (Vertrauensschutz der Anwohner) und hierfür ist die Zufahrtsstraße in keiner Weise geeignet.</p> <p>Aus den angeführten Gründen beantragen wir, das Bauleitplanverfahren nicht weiterzuführen und den vorhabensbezogenen Bebauungsplan nicht zu beschließen.</p>	<p>Denn bereits im Rahmen der damaligen Gutachterstellung wurde festgestellt, dass sich das Grundstück und der Bereich des jetzigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außerhalb des eigentlichen Umgriffs der Klosterlandschaft befindet und insbesondere auch Sichtachsen oder Blickbeziehungen zum Kloster Michelsberg außerhalb des Grundstücks des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen. Außerdem bilden die im Bereich vorhandenen Baumhecken eine deutliche Abgrenzung zu der Frischluftschneise und der Wiesen- und Waldlandschaft im Bereich des Klosters Michaelsberg bzw. der Waldwiese und des Michelsberger Waldes. Ebenso wird in dem ehemals eingeholten Gutachten sogar von einer "Patchwork-Landschaft" gesprochen. Die Klosterlandschaft zeigt sich als kleinteilig und inhomogen.</p> <p>- Kenntnisnahme; das Wohngebäude ist für private Zwecke ausschließlich für maximal 2 Wohneinheiten ausgelegt, was im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch entsprechend begrenzt wurde. Eine zügige Bebauung und ein anschließender Bezug ist ausdrückliches Ziel des Bauherren, der das Gebäude zum Eigenbedarf errichtet. Ein Leerstand ist an dieser Stelle demnach nicht zu erwarten. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist an dieser Stelle nicht beabsichtigt, zudem städtebaulich nicht vertretbar und würde zu erheblichen Nutzungskonflikten führen.</p>
A.17.	Schreiben 17	15.11.2021	<p>Wir beziehen uns auf das oben genannte Verfahren und die vorgesehene Möglichkeit, hierzu Stellung zu beziehen. Wir bringen hiermit unsere Einwendungen gegen eine Genehmigung eines möglichen Bauantrags, der derzeit für Einwendungen ausliegt.</p> <p>Unsere Einwendungen als Anwohner und Hauseigentümer in der Nachbarschaft beziehen sich auf folgende Punkte:</p> <p>Das geplante Haus mit Wohnung und Einliegerwohnung ist in unterschiedlicher Hinsicht völlig überdimensioniert. Es ist sowohl in der Grundfläche und der Wohnfläche, als auch in der Höhe bzw. der Tiefe für das Grundstück mit seiner ausgewiesenen Baufläche viel zu groß. Die im Be-</p>	<p>- Kenntnisnahme; die Grundfläche sowie die Gebäudedekubatur werden zurückgenommen. Das beabsichtigte Bauvorhaben weist zwar eine gewisse Größe auf, die natürlichen Gegebenheiten werden jedoch ausdrücklich beachtet.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>bauungsplan vorgesehene Bebauungsmöglichkeit wird massiv überschritten. Dies hat unterschiedliche Folgen, die bisher nicht angemessen berücksichtigt werden.</p> <p>1. Es wurde vor einigen Jahren schon einmal in der direkten Nachbarschaft ein sogenanntes Mehrgenerationenhaus überdimensioniert genehmigt. Im Laufe des Genehmigungs- und Bauverfahrens wurden dann aus diesem „Mehrgenerationenhaus“ zwei große, selbstständige Häuser. Dadurch und durch eine weitere Überziehung der genehmigten Maße wurde das Grundstück wesentlich dichter bebaut als vorgesehen und ursprünglich beantragt. Bei der Beurteilung der ausgelegten Pläne ist aufgrund der Anzahl, Größe und Aufteilung der Geschoße zu befürchten, dass es schon wieder passiert, dass durch nachträgliche Verschiebungen (Wände, Art der Räume und Umwidmungen von Geschoßen eine Wohnsituation entsteht, die an dieser Stelle einfach nicht passend und genehmigungsfähig ist.</p> <p>2. Im Plan sind die Höhenangaben nicht eindeutig. Dadurch ist zu befürchten, dass wie auch schon im oben genannten Fall das Gebäude höher zu liegen kommt als in der Planung unklar angeben.</p> <p>3. Das geplante Gebäude liegt bekanntermaßen im Gebiet „Klosterlandschaft St. Michael“ und sie ist Teil der Welterbestadt Bamberg (siehe Managementplan UNESCO-Welterbe „Altstadt von Bamberg“). Dies hat große Bedeutung für Kultur und Natur, die ja hier besonders zu schützen sind. Zu nennen wären hierbei einerseits die historisch gewachsene Bebauung mit einer insgesamt einzigartigen und damit schützenswerten Struktur. Andererseits ist die Naturlandschaft sowohl durch die Funktion des Bodens als wasserführend und wasserleitend, als auch durch die</p>	<p>Die überbaute Grundfläche beträgt nur noch ca. 384 m², was einer Mehrung gegenüber dem Gebäude-Altbestand von nur noch 64 m² entspricht. Gleichzeitig verringert sich die gesamte versiegelte Fläche von derzeit ca. 610 m² auf ca. 575 m². Durch geeignete Bodenbeläge sowie ein begrüntes Flachdach wird eine weitere Verringerung negativer Auswirkungen der versiegelten Flächen erzielt. Bei der Herstellung des Gebäudes wird darauf geachtet, dass dieses sich an die umgebende Landschaft anpasst und einfügt. Nur ein Teil des Gebäudes ragt aus dem Gelände heraus.</p> <p>1. Kenntnisnahme; das Wohngebäude ist für private Zwecke ausschließlich für maximal 2 Wohneinheiten ausgelegt, was im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch entsprechend begrenzt wurde.</p> <p>2. Kenntnisnahme; die Höhenangaben sind eindeutig, da die einzelnen Geschosse auf Höhen über NN festgesetzt wurden und auch entsprechend im Rahmen der Bauausführungen umgesetzt sind. Außerdem wird das Gebäude im Vergleich zu den bisherigen Planungen eine geringfügig niedrigere Höhe aufweisen. Es ist zudem etwas niedriger als die bisherige vorhandene Bebauung. Es fügt sich somit künftig besser in die Umgebung ein, als das bisher vorhandene Gebäude.</p> <p>3. Kenntnisnahme; Einwirkungen oder Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ergeben sich durch das Bauvorhaben nicht. Insbesondere wird auch die Frischluftschneise in keiner Weise tangiert. Außerdem bilden die im Bereich vorhandenen Baumhecken eine deutliche Abgrenzung zu der Frischluftschneise und der Wiesen- und Waldlandschaft im Bereich des Klosters Michaelsberg bzw. der Waldwiese und des Michelsberger Waldes.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Funktion als Frischluftzufuhrschneise in die Innenstadt von hoher ökologischer und klimatischer Bedeutung. Durch die eingereichte Planung wird sich auf der einen Seite durch Aufschüttung und Stützmauerbau in große Tiefe der Wasserfluss von Grundwasser und Oberflächenwasser deutlich verändern. Auf der anderen Seite bildet das riesige Haus einen Riegel in der Frischluftschneise, der den Zufluss kalter, frischer Luft aus dem Wald durch das Talgebiet in die Innenstadt einschränkt. Da solche deutlichen Verschlechterungen zu erwarten sind, müssen unbedingt qualifizierte Gutachten zu klimatischen, ökologischen und kulturellen Folgen erstellt werden. Unterbliebe dies, wäre das ein fahrlässiges Verhalten der Genehmigungsbehörden in Bezug auf die sensible ökologische, klimatische und kulturelle Situation der Stadt Bamberg. Dies entspräche nicht den vielfältigen Bekundungen der kommunalen Politik zu diesen zentralen Zukunftsthemen.</p> <p>4. Ein weiterer Punkt ist das Bemühen der Stadt Bamberg, die Klimakatastrophe zu bekämpfen durch unbedingt notwendige Einsparungen beim Klimakiller Kohlendioxid. Häuser aus Beton, Ziegel und Glas sind im Bau im Vergleich zu anderen Bauarten (z.B. Holzbau, der Kohlendioxid in großem Maße bindet) starke Kohlendioxidemittenden (ca. 590 kg CO2 pro Tonne Beton). Und je größer ein Haus ist, desto größer ist der CO2-Fußabdruck, der durch den Hausbau entsteht. Damit ist ein solches Haus, das für nur sehr wenige Bewohner gebaut wird, eine starke Belastung des Bamberger CO2-Fußabdrucks. Wenn in absehbarer Zeit die Stadt Bamberg CO2-neutral werden will und soll, dann ist eine solche Genehmigung absolut unnötig und kontraproduktiv.</p>	<p>Eine Beeinträchtigung der Klosterlandschaft Michelsberg durch das Bauvorhaben und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nicht erkennbar. So liegen z. B. auch Sichtachsen oder Blickbeziehungen zum Kloster Michelsberg außerhalb des Grundstücks des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p> <p>Der vorhandene Bebauungsplan Nr. 9 wird lediglich geändert, an entsprechender Stelle ist bereits ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Da die Bebauungsplan-Änderung den Ansprüchen des BauGB § 13 genügt, ist eine Umweltprüfung oder ein Klimagutachten nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan behandelt. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme des Klima- und Umweltamtes Bamberg – Bereich Klimaschutz bestehen keine Einwände zum Vorhaben, weitere Untersuchungen wurden nicht gefordert. Deshalb sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Stadtklimas zu erwarten.</p> <p>Das zur bisherigen Planung reduzierte Gebäude wird so im Gelände modelliert, dass ein Großteil des Bauvorhabens im Erdreich bzw. im Gelände eingegliedert wird und nach außen nur ein verträglicher Baukörper sichtbar ist. Gerade das nach zwei Seiten abfallende Gelände wurde und wird bei Verwirklichung des Bauvorhabens beachtet. Der Baukörper wurde an das Gelände angepasst, um mit der Umgebung verträglich zu sein.</p> <p>4. Kenntnisnahme; im Gegensatz zum Gebäudebestand, der keinen klimatologischen Ansprüchen genügt und nur ungenügende wärmeschutztechnische Eigenschaften besitzt, wird beim Neubau den Anforderungen zum Klimaschutz in ausreichender Form genüge getan. Wie bereits in der vorliegenden Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt, werden die vorgesehenen Flachdächer begrünt. Außerdem sind Solar- bzw. Photovoltaikanlagen vorgesehen. Das Gebäude selbst wird klimatisch einem hohen Standard entsprechen. Bei der Wahl der Baumaterialien wird darauf geachtet, dass Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit</p>

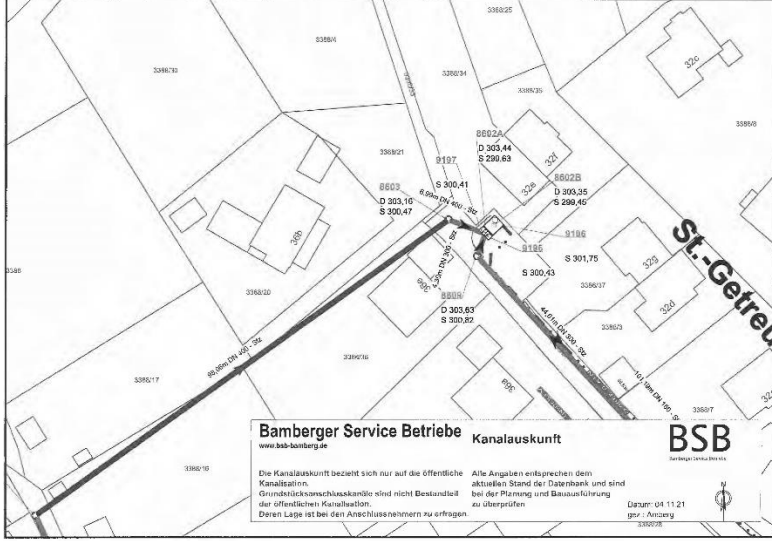
Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Aus diesen Punkten ergeben sich folgende Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Überprüfung einer Genehmigung auf mögliche (auch nachträgliche) Änderungen der Nutzung des Hauses, damit dies von vorneherein unterbunden wird. * Genaue eindeutig nachvollziehbare Festlegung der Höhen, damit in Falle einer Genehmigung keine Überziehung möglich ist. * Erstellung eines Gutachtens zu architektonischen Folgen eines solchen Baus auf die gewachsene und geschützte Kulturlandschaft. * Erstellung eines Gutachtens zu klimatischen und ökologischen Folgen eines solchen Baus für die Ökologie und das Klima. * Klärung der Belastung eines solchen Baus für das Klima in lokaler und gesamt-klimatischer Hinsicht. * Die Bauleitplanung sollte aus oben erläuterten Gründen nicht weitergeführt werden, das Baugesuch ist in dieser Form abzulehnen. <p>Gerne würden wir uns auch weiterhin an der Diskussion um die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens beteiligen.</p> <p>Aufgrund der sehr komplexen Situation einer solchen Genehmigung in juristischer, kultureller und ökologischer Sicht werden wir juristisch beraten, um die Ergebnisse unserer Einwendungen kritisch zu überprüfen. Wir bitten um sehr konkrete und nachvollziehbare Erklärungen als Antworten auf unsere Einwendungen.</p>	<p style="color: green;">schädigen, möglichst nicht verwendet werden. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme mit Verweis auf die vorstehend aufgeführte Abwägung zu den vorgebrachten Sachverhalten. <p style="color: green;">Eine Zerstörung der gewachsenen Kulturlandschaft ist nicht erkennbar. Auf dem Baugrundstück wird eine einheitliche Planung vollzogen werden. Die bisherige unkoordinierte Bebauung und die bisherige Unansehnlichkeit des Grundstücks mit der dortigen Bebauung werden beseitigt.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
B. Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und andere Interessensverbände				
Stellungnahmen mit Anregungen/Hinweisen				
B.1.	Amt für Klima- und Umwelt			
	Sachgebiet Immissionsschutz	3.11.2021	<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Einwände.</p>	- Kenntnisnahme
	Sachgebiet Naturschutz	3.11.2021	<p><u>Naturschutz</u></p> <p>Mit dem Bebauungsplan-Entwurf 9B vom 22.9.2021 besteht Einverständnis.</p> <p>Der beigefügte Vorhabenplan geht allerdings über den Geltungsbereich hinaus und erstreckt sich auch auf die benachbarten Grundstücke Fl.Nr. 3388/4 und 3388/30, die im Bebauungsplan Nr. 9 als Private Grünflächen/Gärten festgesetzt sind. Eine Einzäunung mit einem 2 m hohen Doppelstabmattenzaun ist für diese Art der Nutzung überdimensioniert. Ggf. sollte dies planungsrechtlich geregelt werden (evtl. unter Einbeziehung der beiden Gartengrundstücke in den Geltungsbereich des 9B und Festsetzung einer naturnahen Einfriedung).</p>	<p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Kenntnisnahme; die Darstellungen des Vorhabenplanes sind aufgrund der nötigen tiefbautechnischen Maßnahmen zur Regelung der Oberflächenwässer (Einbau von Zisternen) auf dem Grundstück des Vorhabenträger) erforderlich: Ein entsprechender Hinweis wird Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>
	Sachgebiet Bodenschutz, Altlasten	3.11.2021	<p><u>Bodenschutz, Altlasten</u></p> <p>Mit dem Bebauungsplan-Entwurf 9B vom 22.9.2021 besteht Einverständnis.</p> <p>Der für Wohnhäuser relativ große Flächenverbrauch wird aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes durch die Festlegung der Verwendung von Versickerungsfähigen Verkehrsflächen und der Begrünung des Flachdaches zumindest anteilig kompensiert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass nach der Geologischen Karte GK25, Blatt 6131 Bamberg Süd (1970) das Umfeld der Altenburg bereichsweise</p>	- Kenntnisnahme; hinsichtlich Geologie wurde mittlerweile ein Gutachten angefertigt, das im nächsten Verfahrensschritt den Unterlagen beigefügt wird. Hier wurden Bohrungen bis in 9 m Tiefe durchgeführt, ohne dass Grundwasser in Form von Schichtenwasser oder Staunässe festgestellt werden konnte. Ein Problem hinsichtlich wasserführender Schichten konnte nicht festgestellt werden. Durch das Bauvorhaben und die Konzentrierung auf einen

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			als Rutschhang kartiert ist. Bei der Anlage der Außenflächen ist sicherzustellen, dass das Gefährdungspotential durch Erosion infolge von möglichen Starkniederschlagsereignissen, durch Rutschungen oder abfließendes Oberflächenwasser selbst sowohl auf das eigene als auch auf die umliegenden Grundstücke verhindert wird.	Baukörper auf dem Grundstück tritt keine Gefährdung des vorhandenen Geländes ein.
	Sachgebiet Abfallrecht/ Abfallwirtschaft	3.11.2021	<u>Abfallrecht/ Abfallwirtschaft</u> Aus Sicht des Abfallrecht/ Abfallwirtschaft bestehen keine Einwände.	- Kenntnisnahme
	Sachgebiet Klimaschutz	3.11.2021	<u>Klimaschutz</u> Aus Sicht des Klimaschutzes bestehen keine Einwände.	- Kenntnisnahme
B.2.	Bamberger Service Betriebe			
	Sachgebiet Entwässerung	09.11.2021	<p>I. Den BSB wurde mit Schreiben vom 30.09.2021 der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit Planstand 22.09.2021 (Entwurf) zur Stellungnahme hinsichtlich Entwässerung, Entsorgung, Straßenbaulast und Grünanlagen übergeben.</p> <p><u>Entwässerung</u></p> <p>Die Abteilung Entwässerung gibt für o.g. Verfahren nachfolgende Stellungnahme ab:</p> <p>Für den Bereich St-Getreu-Straße wurde mit Datum vom 19.01.2000 der B-Plan Nr. 9 erlassen.</p> <p>Unter B. Sonstiges, Nr. 11 ist geregelt:</p> <p>„Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern oder zu nutzen (Regenwassernutzungsanlagen).</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet sind alle Anwesen nur mit Schmutzwasser an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.“</p> <p>Diese Vorgaben waren für den damaligen Entsorgungs- und Baubetrieb für die Konzeption der bestehenden öffentlichen Abwasseranlage bindend.</p>	<p>- Kenntnisnahme; die Auflage zur Regelung der Niederschlagswasser-Ableitung wird im Rahmen geeigneter tiefbautechnischer Maßnahmen (Einbau von Zisternen) auf dem Grundstück des Vorhabenträgers berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplanes .</p> <p>Hinsichtlich der gesamten Entsorgung von Schmutz- und Regenwässern im Bereich der betroffenen Grundstücke wird darauf hingewiesen, dass bereits im Bestand ein Wohngebäude inkl. Nebengebäude mit einer Fläche von ca. 280 m² vorhanden ist. Die gesamte versiegelte Fläche beläuft sich dabei auf ca.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Das vorhandene Pumpwerk ist demnach nur für die Entsorgung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Schmutzwassers, nicht jedoch für die Einleitung von Niederschlagswasser, ausgelegt.</p> <p>Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9B unter B. Hinweis Nr. 9 zur Regenwasserversickerung ausgeführte Empfehlung ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 als Verpflichtung aufzunehmen.</p> <p>Für diese Baumaßnahmen ist ein EWS-Verfahren nach der Entwässerungssatzung der Stadt Bamberg erforderlich. In diesen Verfahren wird die zukünftigen Einleitungsstelle in die öffentliche Kanalisation abgestimmt.</p> <p>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.</p> <p>Entsprechend DIN 1986-100 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.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass ggf. tieferliegende Gebäudeteile die unterhalb der Rückstauenebene liegen, z.B. Tiefgarage/n, Kellerräume, etc., vor Überflutung und Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation geschützt werden müssen.</p> <p>Zu beachten ist, dass auf den betroffenen Grundstücken im vorhabenbezogenen B-Plan ein privater Regenwasserkanal liegt, der das anfallende Niederschlagswasser von mindestens zwei Grundstücken (St.-Getreu-Str. 36a, 36e) und eventuell des abbruchrelevanten Altgebäudes über den Kettenweg in das unterliegende Grundstück Fl.Nr. 3391 zur Versickerung ableitet. Hierfür gibt es Unterlagen bzw. eine Genehmigung der Stadt bzw. des Wasserwirtschaftsamtes aus dem Jahr 1953/54. Da es sich hierbei um eine private Entwässerungsanlage handelt, welche über dieses Grundstück verläuft, ist ggf. der Bauherr darauf hinzuweisen.</p> <p>Es ist zu beachten, dass im rechtskräftigen B-Plan Nr. 9 im Bereich der Flurnr.: 3388/36 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu vorhanden ist. In dieser Trasse befindet sich der für die Abwasserableitung erforderliche Kanal. Bei allen Arbeiten (z.B. Stützwandbau, Fundamente, Baumpflanzungen, Zaunpfahlfundamente) ist darauf zu achten, dass negative Auswirkungen auf die Abwasserleitung vermieden werden.</p>	<p>610 m². Im Zuge der geplanten Maßnahmen wird eine geringfügige Verringerung der versiegelten Flächen auf ca. 575 m² erzielt. Durch geeignete Bodenbeläge sowie ein begrüntes Flachdach wird eine weitere Verringerung negativer Auswirkungen der versiegelten Flächen erzielt. Diese Verringerungen sowie die neuen tiefbautechnischen Maßnahmen zur Nutzung der Oberflächenwässer führen insgesamt zu einer Verbesserung der Situation in diesem Bereich.</p> <p>Der erwähnte private Regenwasserkanal wird im Zuge der Baumaßnahmen beachtet.</p> <p>Ein Hinweis zur Beachtung der Rückstauenebene ist im Bebauungsplan bereits enthalten.</p> <p>Der angesprochene bestehende Regenwasserkanal befindet sich südöstlich außerhalb des Geltungsbereiches. Im Rahmen der Bauausführungen wird auf die Vermeidung negativer Auswirkungen geachtet werden. Alle vorhandenen Leitungen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers werden berücksichtigt.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Wir bitten zu prüfen, ob für spätere Arbeiten an der öffentlichen Abwasseranlage ein Schutzstreifen mit einer Breite von 1 m und einer Länge von 10m entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 3388/21 und beginnend an der Grenze der Flurnummer 3388/17 in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Versorgungsträger vorgesehen werden kann.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Entwässerungssatzung der Stadt Bamberg verwiesen.</p> <p>Weiterhin ist die Stellungnahme der Strategischen Planung zu beachten:</p> <p>In den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO ist folgendes zu finden:</p> <p>9. Regenwasserversickerung Es wird empfohlen, die Regenwasserversickerung auf dem jeweiligen eigenen Grundstück vorzunehmen Unter der Tatsache der topographischen Gegebenheiten ist einer Einleitung des Regenwassers einer Versickerung vorzuziehen.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass dort nur ein Schmutzwasserkanal liegt und sowohl der Kanal als auch das Pumpwerk nur für SW ausgelegt sind.</p> <p>Die o.g. Formulierungen sind daher falsch.</p> <p>Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück schadlos zu versickern oder zu speichern und zu nutzen! Eine Einleitung in den vorhandenen SW-Kanal ist nicht genehmigungsfähig.</p>	<p>- Kenntnisnahme mit nochmaligem Verweis auf die Berücksichtigung der Niederschlagswasser-Ableitung im Rahmen geeigneter tiefbautechnischer Maßnahmen - Rückhaltung auf dem Grundstück des Vorhabenträgers (Einbau von Zisternen).</p>

Nr.	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			
Sachgebiet Entsorgung	09.11.2021	<p>Entsorgung</p> <p>Zu den oben genannten Verfahren wird von den BSB/Entsorgung wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Das Plangebiet liegt im Berggebiet Bambergs an der Ortsstraße „St-Getreu-Straße“.</p> <p>Im Geltungsbereich befindet sich das Objekt „St-Getreu-Straße Nr. 36 B“, welches an die städtische Müllabfuhr angeschlossen sind.</p> <p>Hinsichtlich der Planungen zum Neubau eines 2-geschossigen Wohngebäudes verweisen wir auf die Vorgaben für die Müllentsorgung und der Straßenreinigung. Die Anlagen liegen dieser Stellungnahme bei.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeine Vorgaben für die Müllentsorgung und Straßenreinigung durch die BSB auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen im Stadtgebiet Bamberg - Merkblatt zu den Anforderungen an private Standplätze und Abfallbehälter 	- Kenntnisnahme

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Sachgebiet Verkehrliche Erschließung/ Straßenbau	09.11.2021	<p><u>Verkehrliche Erschließung/ Straßenbau</u></p> <p>Dem vorgelegten Bebauungsplan kann im Wesentlichen gefolgt werden. Mit Sorge wird zur Kenntnis genommen, dass sich der aktuell durch die Stadt schwierig zu leistende Winterdienst auf dem Wendehammer manifestieren ggf. sich die Situation verschlimmern wird. Eine Ablagefläche für Schnee bei schneereichen Wintern ist nicht gegeben.</p> <p>Zu Ziff. 7 .1 Bei Baumpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist eine dauerhafte Wurzelsperre zu errichten.</p> <p>Hinweise: Zeichnerisch sollte die Zufahrt ins Grundstück mit einem Pfeil dargestellt werden.</p> <p>Der Vorhabenträger hat vor Beginn aller Bauarbeiten eine Beweissicherung der öffentlichen Verkehrsfläche durchzuführen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme; der Zufahrtsbereich sowie die Zufahrtssituation des bisher auch schon genutzten Anwesens ändert sich durch die Planungen nicht. - Kenntnisnahme; eine Wurzelsperre in Richtung der Wendeanlage ist nicht erforderlich, da hier weiterhin die Zufahrt erfolgen soll. In Richtung Osten grenzt nur ein unbefestigter Grünweg an, der nicht als befestigte öffentliche Verkehrsfläche fungiert; eine Wurzelsperre ist demnach auch hier nicht erforderlich. - Kenntnisnahme; ein Zufahrtspfeil ist nicht erforderlich, da sich an der bisherigen Zufahrtssituation nichts ändert. Im Bebauungsplan ist zudem bereits die relevante Straßenbegrenzungslinie eingetragen. - Für den gesamte Bereich der benachbarten Anwesen sowie die Zufahrtsstraße wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt.
	Sachgebiet Grünanlagen und Friedhöfe	9.11.2021	<p><u>Grünanlagen und Friedhöfe</u></p> <p>Seitens der GuF bestehen keine Einwände oder Auflagen, die nicht bereits im GOP Erwähnung finden.</p> <p>Für weitere Abstimmungen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme
	Sachgebiet Müllentsorgung und Straßenreinigung	9.11.2021	<p>Generell werden Privatstraßen und Privatgrundstücke von den Fahrzeugen der Müllentsorgung und der Straßenreinigung nicht befahren.</p> <p>Um Straßen und Fahrwege mit Müllsammelfahrzeugen zu befahren, müssen nachfolgende Anforderungen erfüllt werden:</p> <p>Straßen oder Wege müssen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - öffentlich gewidmet sein - für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einer zul. Gesamtmasse von mind. 30 Tonnen ausreichend tragfähig, befestigt und durchgehend befahrbar sein 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme; die Situation zur Müllentsorgung des bisher auch schon genutzten Anwesens ändert sich durch die Planungen nicht. -

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> - ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mind. 3,05 Meter aufweisen - mit Begegnungsverkehr eine Breite von mindestens 5,50 Meter aufweisen - eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 4 Meter aufweisen - so bemessen sein, dass an Ein- und Ausfahrten die Schleppkurven 3-achsiger Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind. Dies gilt ebenso bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z.B. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen - so gestaltet sein, dass Bodenschwellen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können <p>Falls Absperrpfosten vorhanden sind, sind diese am Tag der Abfuhr von der Hausverwaltung rechtzeitig zu entfernen.</p> <p>Anforderungen an die Gestaltung von Sackgassen, Stichstraßen und -wegen Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UVV "Müllbeseitigung" (BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Am Ende einer Sackgasse muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein. Wenn keine geeigneten Wendeanlagen vorhanden sind, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Rückwärtsfahren ist in Sackgassen ohne Wendemöglichkeit nicht zulässig.</p> <p>Hinweise zur Müllentsorgung in Bereichen von Baustellen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baumaßnahmen und die damit entstehenden Behinderungen oder Beeinträchtigungen im Rahmen der Müllentsorgung müssen im Vorfeld mit den Bamberger Service Betrieben/Abt. Entsorgung abgeprochen werden. - Betroffene Grundstückseigentümer oder Anwohner müssen rechtzeitig durch den Baulastträger über mögliche Beeinträchtigungen oder Behinderungen, die im Zusammenhang mit der Müllentsorgung in Baustellenbereichen entstehen, informiert werden. - Falls durch Baustellenbetrieb eine Befahrung bzw. Anfahrt der Müllbehälterstandorte durch die BSB nicht möglich ist, trägt der Baulastträger die Verantwortung über deren Bereitstellung an die für Müllfahrzeuge befahrbare nächstgelegene und hindernisfreie öffentliche Straße bzw. Stelle. <p>Müllbehälterstandorte Die Stellplätze der Müllbehälter müssen den Anforderungen des § 15 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg vom 11.09.2014 entsprechen.</p>	

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><u>Vollservice Restmüllbehälter</u> Die von der Stadt Bamberg zur Verfügung gestellte Restmülltonne wird am Abfuhrtag vom festgelegten Standplatz auf dem anschlusspflichtigen Grundstück abgeholt, zur Entleerung bereitgestellt, entleert und zurückgebracht (Vollservice).</p> <p><u>Teilservice Fraktionen Biotonnen, PPK-Tonnen</u> Am jeweils dafür vorgesehenen Abfuhrtag müssen vom Überlassungspflichtigen die von der Stadt Bamberg zugelassenen Abfallbehälter bis 7.00 Uhr vor dem anschlusspflichtigen Grundstück zur Entleerung bzw. Abholung bereitgestellt werden (Teilservice).</p> <p><u>Grundsätzlich gilt:</u> Im Vollservice darf die maximale Entfernung vom Bereitstellungsort der Mülltonnen bis zur Entleerungsstelle nicht mehr als 15 m betragen. Andernfalls müssen die Müllbehälter unabhängig von Fraktionen und Größe selbstständig durch den Bürger/Hausverwaltung 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. Allgemein muss die Stellplatzfläche für die Müllbehälter mit mindestens 2% der Gesamtwohnfläche veranschlagt werden.</p> <p>Weiteres regelt die Abfallwirtschaftssatzung.</p> <p><u>Hinweis:</u> Allgemein regt die Abteilung Entsorgung an, künftig in Neubaugebieten die Müllentsorgung über Unterflursysteme umzusetzen. Aufgrund dessen sollte diese Überlegung von allen beteiligten Planern berücksichtigt werden.</p> <p>Um Straßen, Fahrwege, Gehwege und Plätze mit Kehrmaschinen zu befahren und zu reinigen, müssen nachfolgende Anforderungen erfüllt werden:</p> <p>Straßen und Fahrwege müssen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - öffentlich gewidmet sein - für Straßenkehrmaschinen ausreichend tragfähig, befestigt und befahrbar sein (mind. 14 Tonnen) - eine lichte Durchfahrts Höhe von mindestens 3,50 Meter aufweisen - so gestaltet sein, dass Bodenschwellen problemlos von Straßenkehrmaschinen befahren werden können 	

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> - so befestigt sein, dass das Heraussaugen bzw. Herauskehren des Fugenmaterials verhindert wird <p>Gehwege und Plätze müssen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - öffentlich gewidmet sein - für Straßenkehrmaschinen ausreichend tragfähig, befestigt und befahrbar sein (mind. 5 Tonnen) - eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 3 Meter aufweisen - eine Breite von mindestens 1,40 Meter aufweisen - so gestaltet sein, dass diese durchgehend ohne Hindernis, wie z.B. Straßenleuchten, Stromverteilungskästen etc., von der Straßenkehrmaschine befahren werden kann - so befestigt sein, dass das Heraussaugen bzw. Herauskehren des Fugenmaterials verhindert wird <p>Evtl. vorhandene Gitterroste müssen einer Befahrung durch die Kehrmaschine Stand halten.</p> <p>Anforderungen an die Gestaltung von Sackgassen, Stichstraßen und -wegen Am Ende der Sackgasse/Stichstraße muss eine geeignete Wendemöglichkeit vorhanden sein.</p> <p>Weiteres regelt die Straßenreinigungssatzung.</p> <p>Es wird darauf verwiesen, dass diese Vorgaben nicht abschließend sind. Für nachfolgende, detaillierte Bebauungspläne muss eine erneute Stellungnahme der Bamberger Service Betriebe erfolgen.</p>	
	Merkblatt zu den Anforderungen an private Standplätze und Abfallbehälter gem. § 1 5 Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg	9.11.2021	<ul style="list-style-type: none"> -Türen auf Zugangswegen sind mit „Türstoppern“ auszurüsten. Türgriffe sollen keine scharfen Kanten aufweisen. Glastüren müssen aus Sicherheitsglas bestehen, um die Verletzungsgefahr zu verringern. -Die vorgegebene Mindestbreite für Transportwege und Durchgangstüren von <ul style="list-style-type: none"> (1) 1 Meter für Tonnen (Behältervolumen 80/120/240 Liter) und (2) 2 Meter für Müllgroßbehälter (Behältervolumen 0,77m³ und 1, 1 m³) <p>ist einzuhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Behälter sind am Abfuhrtag so zu platzieren, dass <ul style="list-style-type: none"> (3) diese zum Abholzeitpunkt frei zugänglich und unverschlossen sind (4) diese nicht durch Gegenstände (Kinderwägen, Fahrräder, etc.) zugestellt sind (5) ein Mindestabstand von 1,5 Meter zwischen den einzelnen Behältern besteht 	- Kenntnisnahme

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Weiteres regelt die Abfallwirtschaftssatzung.</p> <p>Die Stellplätze der Müllbehälter müssen den Anforderungen des § 15 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg vom 11.09.2014 entsprechen. Insbesondere darf die maximale Entfernung (beim Vollservice) des Bereitstellungsortes der Mülltonnen bis zur Entleerungsstelle nicht mehr als 15 m betragen. Andernfalls müssen die Müllbehälter wie im Teilservice selbstständig durch den Bürger/Hausverwaltung an der nächstgelegenen öffentlichen, für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße bereitgestellt werden.</p> <p>Außerdem müssen die Stellplätze ausreichend dimensioniert sein, um eine für die geplante Nutzung ausreichende Anzahl an Behältern aufstellen zu können. Allgemein muss die Stellplatzfläche für die Müllbehälter mit mindestens 2% der Gesamtwohnfläche veranschlagt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Standplatz muss über eine durchgängige Mindesthöhe von 2,10 Meter verfügen. - Der Standplatz muss ebenerdig angelegt sein. Rampen dürfen nur bis zu einer Steigung von 1:10 ausgebildet werden. - Der Standplatz und der Transportweg müssen mit trittsicherem Material befestigt sein, das ausreichend beständig und leicht zu reinigen ist. - Standplätze und Transportwege müssen am Abfuhrtag in verkehrssicherem Zustand (insbesondere frei von Schnee und Eis), sauber und bei Dunkelheit ausreichend beleuchtet sein. - Standplätze, die direkt vom Entsorgungsfahrzeug bedient werden, müssen eine geeignete Zufahrt haben, damit das Müllfahrzeug diese ohne zurücksetzen erreichen kann. - Behälterboxen müssen den jeweils geltenden DIN-Vorschriften entsprechen. - Kunststoffbehälter und Müllsäcke dürfen nur an Standplätzen aufgestellt werden, die ausreichend brandsicher sind. - Standplätze für Biotonnen sind nach Möglichkeit so auszulegen, dass die Behälter nicht der Sonneneinstrahlung ausgesetzt werden. - In engen Hausdurchgängen sind „Schürfleisten“ anzubringen, damit Beschädigungen vermieden werden. 	

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
B.3.	Bauordnungsamt	2.11.2021	<p>I. Stellungnahme:</p> <p>1. Die nordwestliche Abstandsfläche ist mit 2,50 m zu gering. Die Mindestabstandsfläche ist nach Art. 6 BayBO immer noch 3,00 m, diese ist auch einzuhalten. Das Haus bzw. der Baurahmen ist dementsprechend zu verschieben. Es besteht auch die Möglichkeit die zukünftige Grundstücksgrenze zu verlegen.</p> <p>Im Bebauungsplan ist keine Aussage getroffen, dass die Abstandsflächen mit den Baugrenzen eingehalten sind, demzufolge ist Wandhöhe = Abstandsfläche. Da die nordöstliche Gebäudewand eine Höhe von ca. 7,85 m/ 11,38 m hat müsste diese Höhe auch für die Abstandsflächen angenommen werden.</p> <p>Soll hier nur die Mindestabstandsfläche von 3,00 m vorgesehen werden, kann die Abstandsflächenproblematik nur über eine Abstandsflächenübernahme auf das (neue) Nachbargrundstück geheilt werden.</p> <p>2. Die eingezeichneten Stellplätze erscheinen schlecht anfahrbar. Hier sollte die Fläche etwas nach Süd – Osten verschoben werden</p>	<p>1. Kenntnisnahme; die Grundfläche sowie die Gebäudedekubatur werden zurückgenommen. Die Baugrenze an der Nordwestgrenze zum Grundstück Fl. Nr. 3380/30, das sich ebenfalls im Besitz des Vorhabenträgers befindet, beträgt künftig 3,00 m. und mehr. Das zur bisherigen Planung reduzierte Gebäude wird so im Gelände modelliert, dass ein Großteil des Bauvorhabens im Erdreich bzw. im Gelände eingegliedert wird und nach außen nur ein verträglicher Baukörper sichtbar ist. Gerade das nach zwei Seiten abfallende Gelände wurde und wird bei Verwirklichung des Bauvorhabens beachtet. Der Baukörper wurde an das Gelände angepasst, um mit der Umgebung verträglich zu sein. Außerdem wird das Gebäude im Vergleich zu den bisherigen Planungen eine geringfügig niedrigere Höhe aufweisen. Es ist zudem etwas niedriger als die bisherige vorhandene Bebauung. Es fügt sich somit künftig besser in die Umgebung ein, als das bisher vorhandene Gebäude.</p> <p>2. Kenntnisnahme; der Anfahrtsbereich wird im Rahmen der Planungs-Überarbeitungen angepasst. Oberirdische Stellplätze sind künftig nicht mehr vorhanden.</p>
B.4.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	6.10.2021	<p>Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bodendenkmal-pflegerische Belange:</u> Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.</p> <p>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem</p>	<p>- Kenntnisnahme; ein Hinweis zum Auffinden von Bodendenkmälern ist mit Verweis auf das BayDSchG Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	
B.5.	Bewahrt die Bergstadt e.V.	19.11.2021	<p>Wir möchten hiermit die Gelegenheit ergreifen, seitens unseres Vereins unsere Vorbehalte zum o.g. Bauvorhaben in das Verfahren zur Änderung der Bebauungsplanung einzubringen. Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Einwände:</p> <p>1. Das Bauvorhaben übertrifft das städtebaulich Verträgliche an dieser Stelle. Der ursprüngliche Bebauungsplan hat aus wohlerwogenen Gründen eine bestimmte Höchstdichte der Bebauung vorgesehen, handelt es sich doch um einen sensiblen Bereich des Übergangs in die umliegende historische Landschaft. Die Zusammenlegung der Grundstücke, von denen nur das derzeit bebaute über ein Baurecht verfügt, kann aus unserer Sicht nicht als Grund für eine Vergrößerung des Bauvolumens herangezogen werden. Wäre dies die Absicht des bestehenden Bebauungsplanes gewesen, wäre das zweite Grundstück ebenfalls mit einem Baurecht ausgestattet worden. Die Tatsache, dass vom Vorbesitzer schon viel Fläche überbaut und versiegelt wurde, rechtfertigt nach unserer Meinung insbesondere bei einer Neuplanung nicht eine Fortschreibung dieses Zustandes. Ein Neubau sollte angesichts der aktuellen ökologischen Notwendigkeiten wie z.B. der Entsiegelung von Siedlungsflächen bzw. des Stopps von Flächenverbrauch diesen Missstand zu Lasten der Allgemeinheit aber korrigieren und nicht noch weiter zementieren oder sogar verschärfen."</p>	<p>1. Kenntnisnahme; die Grundfläche sowie die Gebäudedekubatur werden zurückgenommen. Das beabsichtigte Bauvorhaben weist zwar eine gewisse Größe auf, die natürlichen Gegebenheiten werden jedoch ausdrücklich beachtet. Die überbaute Grundfläche beträgt nur noch ca. 384 m², was einer Mehrung gegenüber dem Gebäude-Altbestand von nur noch 64 m² entspricht. Gleichzeitig verringert sich die gesamte versiegelte Fläche von derzeit ca. 610 m² auf ca. 575 m². Durch geeignete Bodenbeläge sowie ein begrüntes Flachdach wird eine weitere Verringerung negativer Auswirkungen der versiegelten Flächen erzielt. Bei der Herstellung des Gebäudes wird darauf geachtet, dass dieses sich an die umgebende Landschaft anpasst und einfügt. Nur ein Teil des Gebäudes ragt aus dem Gelände heraus. Auf dem Baugrundstück wird zudem eine einheitliche Planung vollzogen werden. Die bisherige unkoordinierte Bebauung und die bisherige Unansehnlichkeit des Grundstücks mit der dortigen Bebauung werden beseitigt.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>2. Es ist uns aus den Unterlagen nicht ersichtlich, welche Tatsachen ein Interesse der Allgemeinheit an einer derartigen Erweiterung des Bauvolumens begründen könnten, zumal es sich nicht um ein Mehrfamilienhaus zur Begegnung der Wohnungsnot in Bamberg handelt.</p> <p>3. Das planerische Vorgehen bzw. die Beschlusslage des Bausenats räumt einem Bauherrn somit ohne Not zu Lasten der Allgemeinheit eine Ausnahmeregelung ein, die einen Präzedenzfall für andere Bauwillige darstellen wird.</p> <p>4. Die alleinige Betrachtung im Rahmen des zur Debatte stehenden Bebauungsplanes greift zu kurz. Schon im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Bergstadt im Rahmen der „Klimastadt“ und der gewünschten Sozialentwicklung ist eine Baumaßnahme in einer derartigen Größenordnung in einem noch zu erstellenden Gesamtkonzept zu sehen und jetzt vorerst abzulehnen, um negativ wirkende Auswirkungen zu vermeiden.</p> <p>5. Das Bauvorhaben ist anachronistisch im Hinblick auf ökologische und soziale Erfordernisse einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Es vernichtet eine Unmenge an grauer Energie, schon beim Abbruch der bestehenden Gebäude und setzt dies fort durch den für ein Einfamilienhaus unverhältnismäßig hohen Einsatz von Baumaterial und die damit verbundenen Emissionen an CO₂-Äquivalenten. Diese</p>	<p>Das zur bisherigen Planung reduzierte Gebäude wird so im Gelände modelliert, dass ein Großteil des Bauvorhabens im Erdreich bzw. im Gelände eingegliedert wird und nach außen nur ein verträglicher Baukörper sichtbar ist. Gerade das nach zwei Seiten abfallende Gelände wurde und wird bei Verwirklichung des Bauvorhabens beachtet. Der Baukörper wurde an das Gelände angepasst, um mit der Umgebung verträglich zu sein. Außerdem wird das Gebäude im Vergleich zu den bisherigen Planungen eine geringfügig niedrigere Höhe aufweisen. Es ist zudem etwas niedriger als die bisherige vorhandene Bebauung. Es fügt sich somit künftig besser in die Umgebung ein, als das bisher vorhandene Gebäude.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben versiegelt dabei keine größere Fläche, als die bereits bisher auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude. Der Außenbereich und Zufahrtswege werden so gestaltet, dass gerade versickerungsfähige Materialien verwendet werden.</p> <p>2.-9. Kenntnisnahme; jedes Bauvorhaben und jeder vorhabenbezogene Bebauungsplan werden separat betrachtet und alle Vorgänge und Einwände gegeneinander und untereinander abgewogen. Im Rahmen möglicher beabsichtigter Bauvorhaben kann sich jeder Grundstücksbesitzer in Abstimmung mit der Stadt für die Durchführung vorhabenbezogener Bebauungspläne entschließen, die dann ebenfalls entsprechende Verfahren durchlaufen und einer ordnungsgemäßen Abwägung unterliegen. Dies ist im Stadtgebiet auch mehrfach in den letzten Jahren erfolgt und wird auch künftig weiterhin praktiziert werden. Insgesamt wird mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterhin der Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 9 entsprochen. Das geplante Vorhaben bewegt sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung in großen Teilen im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 9, der dortigen Festsetzungen und auch innerhalb der Vorschriften der Baunutzungsverordnung. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>belasten die Klimabilanz der Stadt Bamberg ohne zusätzlichen, dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dies steht deshalb den Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen und damit auch denen der Stadt Bamberg entgegen. Der Klimaschutzmanager der Stadt Bamberg muss deshalb die Auswirkungen der Maßnahme prüfen und das Referat für Klima, Mobilität und Soziales beteiligen.</p> <p>6. Die städtebauliche Qualität der Bergstadt beruht auf der engen Verzahnung von Stadt und Landschaft. Diese ist sowohl im Nahbereich auch aus den Blickbeziehungen größerer Entfernung ablesbar. Schon die Bebauung am oberen Waldrand des Michelsberger Waldes wird durch ihre Dimensionen als störender Eingriff wahrgenommen. Dies würde sich mit dem geplanten Projekt fortsetzen. Während sich die bestehenden Häuser im Plangebiet (von einigen Negativbeispielen abgesehen) noch einigermaßen in die Landschaft einfügen, wird das Projekt durch seine schiere Dimension optisch dominieren (was vom Bauherren offensichtlich billigend in Kauf genommen würde) und damit den Übergang in die Landschaft empfindlich stören. Es steht jedem Bauherrn frei, eine Planung nach seinem Geschmack und Bedürfnissen vorzulegen, es ist jedoch die Aufgabe von Stadtverwaltung und Stadtrat, bei Bedarf im Sinne und Auftrag der Bürgergemeinschaft planerischen Exzessen entgegen zu treten und korrigierend einzugreifen. Der Bau selbst könnte sich an anderer Stelle der Stadt vermutlich unauffälliger in die Umgebung einfügen als am gegenwärtigen Ort.</p> <p>7. Bei der Betrachtung der Wertigkeit der landschaftlichen Situation ist zu berücksichtigen, dass es sich dabei um die erweiterte historische Klosterlandschaft handelt. Deren Strukturen bestehen auch heute noch bis hin zu den Hecken- und Wegestrukturen, für die die Kettenstraße ein gutes Beispiel ist. Leider wird diese auch von Seiten der Stadt nach unserem Empfinden viel zu wenig wahrgenommen und geschätzt. Man begnügt sich mit der engeren Klosterlandschaft im direkten Umgriff des Klosters Michelsberg und verkennt das Potential der über ein Jahrtausend gewachsenen und kaum veränderten klösterlichen Kulturlandschaft. Die Wertschätzung vergleichbarer Landschaften zeigt sich beispielsweise im Bestreben, für die zisterziensischen Klosterlandschaften das „Europäische Kulturerbe-Siegel“ (EKS) zu beantragen. Bamberg hat das Alleinstellungsmerkmal, dass seine Klosterlandschaft am Rande einer Stadt liegt. Im Rahmen der Gartenschau wurden diese Qualitäten gewürdigt und Potentiale beschrieben, in der praktischen Politik und bei der Städteplanung ist davon leider nichts mehr zu bemerken. Viele Aktivitäten dieser Akteure wirken eher kontraproduktiv, wie das vorliegende Projekt nahelegt.</p>	<p>Nr. 9 sind dort Gebäude mit 2 Vollgeschossen zulässig. Das beabsichtigte Vorhaben weist ebenfalls lediglich 2 Vollgeschosse auf. Lediglich hinsichtlich der über Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen ist für das geplante Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erforderlich, da die geplante Grundfläche von ca. 380 m² den bisher vorgegebenen Baurahmen mit einer Fläche von ca. 200 m² in einem nicht mehr genehmigungsfähigen Maß überschreiten würde. Dabei ist in die Betrachtung einzubeziehen, dass im Bestand neben dem Hauptwohngebäude, das den bisherigen Baurahmen ausschöpft, auf dem Grundstück noch weitere Gebäulichkeiten in einem Umfang von ca. 120 m² in der Vergangenheit genehmigt wurden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 ist eine GRZ von 0,25 maximal zulässig. Auch hier weicht das beabsichtigte Vorhaben nicht von der maximal zulässigen GRZ ab, sondern unterschreitet diese. Tatsächlich weist das geplante Bauvorhaben entsprechend der Planungen des Architekten für den oberirdischen Baukörper eine GRZ von 0,21 auf. Rechnet man alle überbauten Flächen mit in die GRZ ein, d.h. die nicht als Vollgeschoss anzusehenden Untergeschosse, ergibt sich eine GRZ von 0,25. Auch insoweit wird daher die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 bisher maximal zulässige GRZ von 0,25 eingehalten. Berücksichtigt man auch alle sonstigen Anlagen inklusive Zufahrten, Zuwegungen, Stützmauern, ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,37. Dies steht im Einklang mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung und hier insbesondere § 19 Abs. 4, Nr. 3 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der dort in Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf. Da nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine GRZ von 0,25 zulässig ist, ergibt sich mit der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen maximalen Überschreitung eine insoweit zulässige GRZ von 0,37. Auch insoweit steht daher das beabsichtigte Vorhaben und stehen die beabsichtigten Festsetzungen im Bebau-</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>8. Die Qualität der Architektur des geplanten Gebäudes entspricht nach unserer Wahrnehmung nicht der des Ortes. Auch das bestehende Gebäude wurde bereits als Störfaktor empfunden. Beim geplanten Neubau handelt es sich, wie die Homepage des Unternehmens Domani eindrücklich belegt, um einen Bau von der Stange, bei dem immer gleiche Elemente beliebig kombiniert werden können.</p> <p>9. Die Stadtgestaltung vergangener Jahrhunderte hat zu einem eindrücklichen Stadtbild geführt, welches in der Folge als Weltkulturerbe ausgezeichnet wurde und für weltweites Interesse an unserer Stadt geführt hat. Jedes neue Gebäude im Bereich oder Umgriff des Weltkulturerbes sollte diesem hohen Anspruch genügen und sich eigenständig auch durch seine bauliche Gestaltungsqualität als zumindest sehenswert im positiven Sinne qualifizieren. Dies erscheint uns im vorliegenden Fall jedoch in keiner Weise gegeben (ebenso wenig wie inzwischen bedauerlicherweise bei vielen anderen Bauten im Berggebiet und in der Stadt). Hätten die Baubehörden und Stadträte der vergangenen Jahrhunderte bei der Beplanung des Stadtgebietes so gehandelt wie bisher in diesem Verfahren, hätte Bamberg sicherlich nicht den jetzigen Status als Weltkulturerbe erreicht.</p> <p>10. Die Baumaßnahme greift durch die Tiefe der Ausschachtungen und Gründungen mit großer Wahrscheinlichkeit in Wasser führende Schichten ein. Das ganze Gebiet im Bereich der Kettenstraße und hangabwärts davon ist über den größten Teil des Jahres sehr feucht. Dies trägt zu einem Kleinklima mit einer entsprechenden Abkühlung und damit auch einer schützenswerten Flora und Fauna bei. Dies kommt Spaziergängern in diesem Erholungsgebiet zugute, bewirkt aber auch eine Stärkung der Frischluftschneisen zur Innenstadt. Eine Gefährdung dieser Situation ist auszuschließen. Dazu sind entsprechende hydrologische Bodenuntersuchungen durch die Stadt zu veranlassen und vom Bauträger zu finanzieren. Die bisherigen Vorgaben seitens der Stadt entsprechen nicht den fachlichen Anforderungen, die sich aus den neuen klimatischen Gegebenheiten ableiten.</p>	<p>ungsplan Nr. 9B im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 und der Vorschriften der Baunutzungsverordnung. Beeinträchtigungen der Eigentümer von Grundstücken im Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 durch das beabsichtigte Vorhaben über ein zumutbares Maß hinaus liegen nicht vor. Mögliche Ansprüche von Nachbarn wegen Nichteinhaltung von Festsetzungen des Bebauungsplanes, nachbarrechtlicher Vorschriften oder auch eines sog. Gebietserhaltungsanspruches sind tatsächlich nicht zu erkennen. Eine Beeinträchtigung der Klosterlandschaft Michaelsberg durch das Bauvorhaben und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nicht erkennbar. So liegen z. B. auch Sichtachsen oder Blickbeziehungen zum Kloster Michelsberg außerhalb des Grundstücks des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Zerstörung der gewachsenen Kulturlandschaft ist nicht erkennbar. Auf dem Baugrundstück wird eine einheitliche Planung vollzogen werden. Die bisherige unkoordinierte Bebauung und die bisherige Unansehnlichkeit des Grundstücks mit der dortigen Bebauung werden beseitigt.</p> <p>10. Kenntnisnahme; hinsichtlich des Sachverhaltes zu den wasserführenden Schichten wurde mittlerweile ein Gutachten angefertigt, dass im nächsten Verfahrensschritt den Unterlagen beigelegt wird. Hier wurden Bohrungen bis in 9 m Tiefe durchgeführt, ohne dass Grundwasser in Form von Schichtenwasser oder Staunässe festgestellt werden konnte. Ein Problem hinsichtlich wasserführender Schichten konnte nicht festgestellt werden. Durch das Bauvorhaben und die Konzentrierung auf einen Baukörper auf dem Grundstück tritt keine Gefährdung des vorhandenen Geländes ein. Die Grenze zu dem benachbarten Landschaftsschutzgebiet wird beachtet. Einwirkungen oder Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ergeben sich durch das Bauvorhaben nicht. Insbesondere wird auch die Frischluftschneise in keiner Weise tangiert. Außerdem bilden die im Bereich vorhandenen Baumhecken eine deutliche Abgrenzung zu der Frischluftschneise und der Wiesen- und</p>


Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>11. Der geplante Bau bemüht sich nicht, optisch in den Hintergrund zu treten, sondern ist darauf angelegt, nach außen zu wirken, wie das Beispiel eines wesentlich kleineren Hauses von der Homepage der Firma Domani belegt. Es besteht zusätzlich die Gefahr, dass auch das Grundstück mit seinen Einrichtungen außerhalb beleuchtet wird, sofern dies nicht durch bauliche Auflagen untersagt wird.</p> <p>12. Flora und Fauna der Umgebung werden in der Nacht durch die Lichtemissionen aus den großen Fensterflächen empfindlich gestört werden. Durch den Altbestand von u.a. Bruchweiden gibt es hier ein hohes Vorkommen an Fledermäusen, die den Insektenbestand im Gleichgewicht halten. Diese Balance würde zerstört. Der ökologische Sinn einer dunklen Stadt wird zunehmend entdeckt und wertgeschätzt. Die Belästigung durch Licht, das talwärts weit reichen dürfte, betrifft auch Spaziergänger, die diesen Bereich abends und in der Nacht begehen. Der Zauber des Ortes wird zerstört. Die Wahrnehmung einer relativ naturnahen Landschaft geht für die anderen Bürger verloren.</p> <p>13. Beim Tag der Artenvielfalt, den der Verein „Bewahrt die Bergstadt“ am 28. Juni 2003 mit namhaften Wissenschaftlern durchgeführt hat, wurde eindrucksvoll die Artenvielfalt im Bereich der Klosterlandschaft nachgewiesen. Wir sehen die Gefahr, dass diese Stück für Stück durch unbedachte und maßlose Eingriffe gefährdet wird.</p> <p>Wir hoffen, dass die aufgeführten Punkte im weiteren Verfahren angemessene Berücksichtigung finden und bitten die Mitglieder im Bauausschuss, das Vorhaben in der derzeitigen Form abzulehnen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Waldlandschaft im Bereich des Klosters Michaelsberg bzw. der Waldwiese und des Michelsberger Waldes.</p> <p>11. Kenntnisnahme mit Verweis auf die vorgenommene Reduzierung</p> <p>12.+13. Kenntnisnahme mit nochmaligem Verweis auf die vorgenommene Reduzierung; Gemäß der Stellungnahme des Klima- und Umweltamtes Bamberg – Bereich Klimaschutz bestehen keine Einwände zum Vorhaben, weitere Untersuchungen wurden nicht gefordert. Deshalb sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Stadtklimas zu erwarten. Maßgebliche Beeinträchtigungen auf die Tierwelt und die Artenvielfalt sind aufgrund der Beibehaltung der Wohnnutzung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Stellungnahme des Klima- und Umweltamtes Bamberg – Bereich Naturschutz werden, ergänzend zur Relevanzabschätzung, ebenfalls keine weiteren Untersuchungen gefordert. Somit wird, auch aufgrund des bestandsnahen Umbaus und dem beibehalten der Nutzung, auf eine weitere artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet.</p>
B.6.	Bund Naturschutz	17.11.2021	<p>Der Bund Naturschutz lehnt den Bebauungsplan 9b in seiner aktuellen Form ab.</p> <p>Begründung:</p> <p>Das Plangebiet grenzt im Norden an das sensible Biotopgebiet Waldwiese Gaustadt und seine bis über die Kettenstraße hinweg reichenden Wald- und Wiesenkomplexe. Da der Neubau in seiner Höhe, seinem Volumen und seiner Bauweise (große leuchtende Fenster) stark vom aktuell bestehenden Bau abweicht, ist seine Auswirkung auf das Kleinklima und die sensible Tierwelt im Vorfeld eingehend zu untersuchen.</p>	<p>- Kenntnisnahme; die Grundfläche sowie die Gebäudedekubatur werden zurückgenommen. Das beabsichtigte Bauvorhaben weist zwar eine gewisse Größe auf, die natürlichen Gegebenheiten werden jedoch ausdrücklich beachtet.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Für das klimatologische Gutachten wäre Prof. Dr. Thomas Foken sehr geeignet, der sich mit dem Bamberger Stadtklima sehr gut auskennt.</p> <p>Die Tierwelt ist besonders durch die zu erwartende Lichtemissionen des Neubaus beeinträchtigt. Große, beleuchtete Fenster können besonders am Waldrand wie große Fallen für nachtaktive Fluginsekten (Hirschkäfer, Nachtfalter) darstellen. Außerdem sind die großen Fensterflächen eine permanente Gefahr für die Vogelwelt der Umgebung (Vogelschlag).</p> <p>Der Verzicht auf eine artenschutzrechtliche Prüfung zugunsten einer „Relevanzabschätzung“ ist hier nicht angemessen. Die Nicht-Existenz von faunistisch relevanten Nachweisen rechtfertigt nicht den Verzicht auf eine tierökologische Untersuchung. Die Nachweise fehlen schlecht aus dem Grunde, dass hier noch keine ökologische Untersuchung stattgefunden hat. Diese ist hier dringend notwendig.</p> <p>Der große Neubau am äußersten Rande der bisherigen Bebauung und in direkter Nachbarschaft von Biotopkomplexen lässt sich kaum noch als „Innenentwicklung“ bezeichnen. Daher fordert der BN einen Umweltbericht bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung.</p>	<p>Bei der Herstellung des Gebäudes wird darauf geachtet, dass dieses sich an die umgebende Landschaft anpasst und einfügt. Nur ein Teil des Gebäudes ragt aus dem Gelände heraus.</p> <p>Die Grenze zu dem benachbarten Landschaftsschutzgebiet wird beachtet. Einwirkungen oder Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ergeben sich durch das Bauvorhaben nicht.</p> <p>Dabei wird u.a. auch die Frischluftschneise in keiner Weise tangiert. Außerdem bilden die im Bereich vorhandenen Baumhecken eine deutliche Abgrenzung zu der Frischluftschneise und der Wiesen- und Waldlandschaft im Bereich des Klosters Michaelsberg bzw. der Waldwiese und des Michelsberger Waldes. Gemäß der Stellungnahme des Klima- und Umweltamtes Bamberg – Bereich Klimaschutz bestehen keine Einwände zum Vorhaben, weitere Untersuchungen wurden nicht gefordert. Deshalb sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Stadtklimas zu erwarten. Im Rahmen der Stellungnahme des Klima- und Umweltamtes Bamberg – Bereich Naturschutz werden, ergänzend zur Relevanzabschätzung, ebenfalls keine weiteren Untersuchungen gefordert. Somit wird, auch aufgrund des bestandsnahen Neubaus und dem Beibehalten der Nutzung, auf eine weitere artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet.</p> <p>Maßgebliche Beeinträchtigungen nachtaktiver Tiere sind aufgrund der Beibehaltung der Wohnnutzung nicht zu erwarten.</p> <p>Der vorhandene Bebauungsplan Nr. 9 wird lediglich geändert, an entsprechender Stelle ist bereits ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Da die Bebauungsplan-Änderung den Bedingungen des BauGB § 13 a genügt, ist eine Umweltprüfung oder ein Klimagutachten nicht erforderlich. Die erforderlichen Umweltbelange sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan behandelt. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Das zur bisherigen Planung reduzierte Gebäude wird so im Gelände modelliert, dass ein Großteil des Bauvorhabens im Erdreich bzw. im Gelände eingegliedert wird und nach außen nur ein verträglicher Baukörper sichtbar ist. Gerade das nach zwei Seiten abfallende Gelände wurde und wird bei Verwirklichung des Bauvorhabens beachtet. Der Baukörper wurde</p>


Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				an das Gelände angepasst, um mit der Umgebung verträglich zu sein.
B.7.	Bürgerverein IV Distrikt Sandgebiet	4.11.2021	<p>Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 9B hier unsere Stellungnahme:</p> <p>Bei dem geplanten Bau handelt es sich nach unserer Meinung um eine massive Abweichung vom geltenden Bebauungsplan Nr. 9 vom 19.01.2000. Wir sehen es kritisch, einzelne Baugrundstücke aus diesem Bebauungsplan herauszulösen.</p> <p>Mit der Zusammenlegung von 2 Grundstücken die Grundlage für ein Haus mit den angegebenen Dimensionen zu schaffen, legitimiert nach unserer Auffassung keine Abweichung vom bestehenden Bebauungsplan.</p> <p>Künftige Bauungen sollten sich daher, wie im gültigen Bebauungsplan genannt, den Bestandsimmobilien anpassen. Sonst dient dieser Antrag eventuell als Vorreiter für Weitere.</p> <p>Abzuwägen sind bei diesem Vorhaben auch die Belange der Umwelt und des Naturschutzes. Ebenfalls greift der geplante Baukörper erheblich in das Landschaftsbild ein und verändert somit den Charakter der Umgebung.</p> <p>Aus diesen genannten Gründen können wir eine Abweichung vom bestehenden Bebauungsplan nicht positiv unterstützen.</p>	<p>- Kenntnisnahme; im Rahmen möglicher beabsichtigter Bauvorhaben kann sich jeder Grundstücksbesitzer in Abstimmung mit der Stadt für die Durchführung vorhabenbezogener Bebauungspläne entschließen, die dann ebenfalls entsprechende Verfahren durchlaufen und einer ordnungsgemäßen Abwägung unterliegen. Dies ist im Stadtgebiet auch mehrfach in den letzten Jahren erfolgt und wird auch künftig weiterhin praktiziert werden.</p> <p>Insgesamt wird mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterhin der Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 9 entsprochen. Das geplante Vorhaben bewegt sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung in großen Teilen im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 9, der dortigen Festsetzungen und auch innerhalb der Vorschriften der Baunutzungsverordnung. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 sind dort Gebäude mit 2 Vollgeschossen zulässig. Das beabsichtigte Vorhaben weist ebenfalls lediglich 2 Vollgeschosse auf.</p> <p>Lediglich hinsichtlich der über Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen ist für das geplante Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erforderlich, da die geplante Grundfläche von ca. 380 m² den bisher vorgegebenen Baurahmen mit einer Fläche von ca. 200 m² in einem nicht mehr genehmigungsfähigen Maß überschreiten würde. Dabei ist in die Betrachtung einzubeziehen, dass im Bestand neben dem Hauptwohngebäude, das den bisherigen Baurahmen ausschöpft, auf dem Grundstück noch weitere Gebäulichkeiten in einem Umfang von ca. 120 m² in der Vergangenheit genehmigt wurden. Die Grundfläche sowie die Gebäudekubatur werden entsprechend zurückgenommen. Das beabsichtigte Bauvorhaben weist zwar eine gewisse Größe auf, die natürlichen Gegebenheiten werden jedoch ausdrücklich beachtet.</p> <p>Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 ist eine GRZ von 0,25 maximal zulässig. Auch hier</p>




Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>weicht das beabsichtigte Vorhaben nicht von der maximal zulässigen GRZ ab, sondern unterschreitet diese. Tatsächlich weist das geplante Bauvorhaben entsprechend der Planungen des Architekten für den oberirdischen Baukörper eine GRZ von 0,21 auf. Rechnet man alle überbauten Flächen mit in die GRZ ein, d.h. die nicht als Vollgeschoss anzusehenden Untergeschosse, ergibt sich eine GRZ von 0,25. Auch insoweit wird daher die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 bisher maximal zulässige GRZ von 0,25 eingehalten.</p> <p>Berücksichtigt man auch alle sonstigen Anlagen inklusive Zufahrten, Zuwegungen, Stützmauern, ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,37. Dies steht im Einklang mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung und hier insbesondere § 19 Abs. 4, Nr. 3 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der dort in Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf. Da nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine GRZ von 0,25 zulässig ist, ergibt sich mit der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen maximalen Überschreitung eine insoweit zulässige GRZ von 0,37. Auch insoweit steht daher das beabsichtigte Vorhaben und stehen die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 9B im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 und der Vorschriften der Baunutzungsverordnung.</p> <p>Beeinträchtigungen der Eigentümer von Grundstücken im Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 durch das beabsichtigte Vorhaben über ein zumutbares Maß hinaus liegen nicht vor. Mögliche Ansprüche von Nachbarn wegen Nichteinhaltung von Festsetzungen des Bebauungsplanes, nachbarrechtlicher Vorschriften oder auch eines sog. Gebietserhaltungsanspruches sind tatsächlich nicht zu erkennen. Jedes Bauvorhaben und jeder vorhabenbezogene Bebauungsplan werden separat betrachtet und alle Vorgänge und Einwände gegeneinander und untereinander abgewogen.</p> <p>Das Wohngebäude ist für private Zwecke ausschließlich für maximal 2 Wohneinheiten ausgelegt, was im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch entsprechend begrenzt wird. Im Gegensatz zum Gebäudebestand, der keinen klimatologischen Ansprüchen genügt und nur ungenügende</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>wärmeschutztechnische Eigenschaften besitzt, wird beim Neubau den Anforderungen zum Klimaschutz in ausreichender Form Genüge getan. Wie bereits in der vorliegenden Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt, werden die vorgesehenen Flachdächer begrünt. Außerdem sind Solar- bzw. Photovoltaikanlagen vorgesehen. Das Gebäude selbst wird climatechnisch einem hohen Standard entsprechen.</p> <p>Eine überdimensionierte Nachverdichtung erfolgt durch das Bauvorhaben nicht. Das Grundstück ist bereits bebaut. Vielmehr erfolgt durch das Bauvorhaben eine Konzentrierung der bebauten Fläche auf ein Gebäude und nicht auf verschiedene, durchaus verstreut liegende Gebäulichkeiten.</p> <p>Die Grenze zu dem benachbarten Landschaftsschutzgebiet wird beachtet. Einwirkungen oder Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ergeben sich durch das Bauvorhaben nicht. Insbesondere wird auch die Frischluftschneise in keiner Weise tangiert.</p>
B.8.	PLEdoc GmbH	18.10.2021	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>

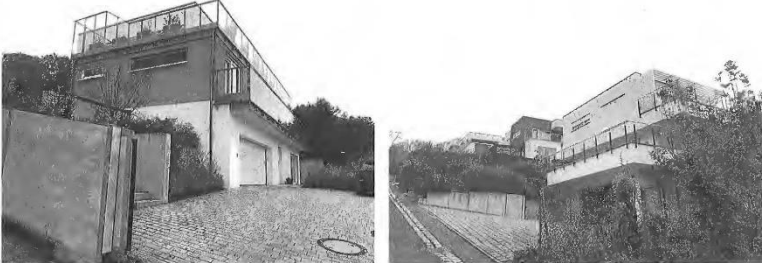
Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> 	
B.9.	Schutzgemeinschaft Alt-Bamberg e.V.	18.11.2021	<p>Hiermit legt die Schutzgemeinschaft Alt Bamberg e. V. Widerspruch ein gegen den Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich St.-Getreu-Str. 36 B, Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9</p> <p>Begründungen</p> <p>1. Hinweis auf Festsetzungen im Baugesetzbuch und in der Bayerischen Bauordnung:</p> <p>Baugesetzbuch:</p> <p>§ 1 Abs. 5 und 6 (Nr. 5): Den Gemeinden wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Verpflichtung auferlegt „<i>die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln</i>“ sowie „<i>die Belange der Baukultur, (...) die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes</i>“ zu berücksichtigen.</p> <p>Bayerische Bauordnung:</p> <p>Art. 8: „Baugestaltung: Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen <i>und Bauteile zueinander</i>,</p>	<p>1.-4. Kenntnisnahme; die Grundfläche sowie die Gebäudekubatur werden zurückgenommen. Das beabsichtigte Bauvorhaben weist zwar eine gewisse Größe auf, die natürlichen Gegebenheiten werden jedoch ausdrücklich beachtet. Die überbaute Grundfläche beträgt nur noch ca. 384 m², was einer Mehrung gegenüber dem Gebäude-Altbestand von nur noch 64 m² entspricht. Gleichzeitig verringert sich die gesamte versiegelte Fläche von derzeit ca. 610 m² auf ca. 575 m². Durch geeignete Bodenbeläge sowie ein begrüntes Flachdach wird eine weitere Verringerung negativer Auswirkungen der versiegelten Flächen erzielt.</p>

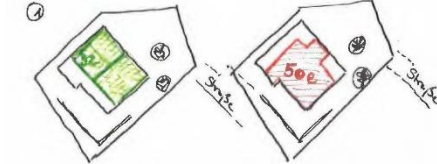

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten."</i></p> <p>2. Dimension des Vorhabens</p> <p>Zitat aus der Sitzungsvorlage: <i>„Das Vorhaben überschreitet das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 zulässige Maß der Nutzung wesentlich. Gemäß den Festsetzungen des Bplans ist ein zweigeschossiger Baukörper mit einem Baurahmen von ca. 200 qm zulässig.“</i></p> <p>Wesentlich bedeutet bei diesem Projekt sage und schreibe um das ca. Sechseinhalbfache (!), und das an dieser städtebaulich und kulturlandschaftlich so empfindlichen Stelle. Der geplante Baukörper wird inklusive Tiefgarage vier Geschosse mit jeweils ca. 350 qm umfassen, das bedeutet ca. 1.350 qm.</p> <p>Für die Schutzgemeinschaft Alt Bamberg e. V. ist dies nicht akzeptabel.</p> <p>3. Lage des neuen Gebäudekomplexes im Grundstück und zum Straßenraum</p> <p>Das Vorhaben reizt die beplanbaren Grundstücke 3388/20 und /21 vollkommen aus. Dadurch wird zwingend notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Heranrücken des Gebäudekomplexes an die südöstliche Grundstücksgrenze und - eine parallele Ausrichtung an die Grundstücksgrenze <p>Die Folge: der dreistöckige Baukörper mit seiner fast vollständigen Freilegung des Souterrains mindestens 11 Meter über Zufahrtsgelände wird sich massiv in den Straßenraum „drängen“, und das auch noch in schwarzer Farbgebung!</p> <p>4. Betrachtung des vorhandenen Gebäudes:</p> <p>Durch seine leichte Schrägstellung und das Satteldach fügt es sich gut in die Topographie ein und lässt den Blick nach Westen frei auf die bewaldeten Hügel der klösterlichen Kulturlandschaft.</p>	<p>Bei der Herstellung des Gebäudes wird darauf geachtet, dass dieses sich an die umgebende Landschaft anpasst und einfügt. Nur ein Teil des Gebäudes ragt aus dem Gelände heraus.</p> <p>Auf dem Baugrundstück wird zudem eine einheitliche Planung vollzogen werden. Die bisherige unkoordinierte Bebauung und die bisherige Unansehnlichkeit des Grundstücks mit der dortigen Bebauung werden beseitigt.</p> <p>Das zur bisherigen Planung reduzierte Gebäude wird so im Gelände modelliert, dass ein Großteil des Bauvorhabens im Erdreich bzw. im Gelände eingegliedert wird und nach außen nur ein verträglicher Baukörper sichtbar ist. Gerade das nach zwei Seiten abfallende Gelände wurde und wird bei Verwirklichung des Bauvorhabens beachtet. Der Baukörper wurde an das Gelände angepasst, um mit der Umgebung verträglich zu sein. Außerdem wird das Gebäude im Vergleich zu den bisherigen Planungen eine geringfügig niedrigere Höhe aufweisen. Es ist zudem etwas niedriger als die bisherige vorhandene Bebauung. Es fügt sich somit künftig besser in die Umgebung ein, als das bisher vorhandene Gebäude.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben versiegelt dabei keine größere Fläche, als die bereits bisher auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude. Der Außenbereich und Zufahrtswege werden so gestaltet, dass gerade versickerungsfähige Materialien verwendet werden.</p> <p>Jedes Bauvorhaben und jeder vorhabenbezogene Bebauungsplan werden separat betrachtet und alle Vorgänge und Einwände gegeneinander und untereinander abgewogen.</p> <p>Im Rahmen möglicher beabsichtigter Bauvorhaben kann sich jeder Grundstücksbesitzer in Abstimmung mit der Stadt für die Durchführung vorhabenbezogener Bebauungspläne entschließen, die dann ebenfalls entsprechende Verfahren durchlaufen und einer ordnungsgemäßen Abwägung unterliegen. Dies ist im Stadtgebiet auch mehrfach in den letzten Jahren erfolgt und wird auch künftig weiterhin praktiziert werden.</p> <p>Insgesamt wird mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterhin der Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet"</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			 <p data-bbox="701 592 1462 616">St.-Getreu-Straße 36b - am Horizont die bewaldeten Hügel des Michaelsberger Waldes</p> <p data-bbox="701 647 1462 836">Der geplante übergroße Würfel würde diesen Blick vollständig verstellen. Die vom Architekten auf Seite 17 dargestellte 3D-Ost-Ansicht ist zudem augenscheinlich nicht realistisch sondern hinsichtlich der Baumkulisse des Michaelsberger Waldes eher beschönigend. Um die Ausmaße der Planung zu verdeutlichen, sollte daher der Bauherr vor einer endgültigen Entscheidung durch die Behörden zur Aufstellung eines Stangengerüsts verpflichtet werden.</p> <p data-bbox="701 868 1462 1031">Die Schutzgemeinschaft Alt Bamberg e. V. ist weit davon entfernt, moderne Architektur rückwärtsgewandt zu verteufeln, auch spricht grundsätzlich nichts dagegen, vom gültigen Bebauungsplan in verträglichem Maß abzuweichen. Wir fordern jedoch eine die städtebauliche und topografische Situation würdigende Entwicklung sowie eine qualitätvolle Architektur (s. Punkt 1).</p> <p data-bbox="701 1062 1462 1114">4. Betrachtung der vorhandenen Bebauung entlang der westlichen Seite der Stichstraße:</p> <p data-bbox="701 1129 1462 1318">Die Gebäude überbieten sich, von Süden nach Norden betrachtet, in ihrer Größe. Haus Nr. 36 (gebaut ca. 1985) zeichnet sich durch ein moderates Baumaß und hervorragend an das vorhandene Gelände angepasste Architektur aus. Für die Häuser Nr. 36 a und 36 e wurden bereits Befreiungen vom BPlan genehmigt (toskanisches Dach, Flachdach), die zulässigen Untergeschosse als Vollgeschosse verunklären jedoch den Straßenraum bereits erheblich.</p>	<p data-bbox="1554 140 2092 188">des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 9 entsprochen.</p> <p data-bbox="1554 196 2092 440">Das geplante Vorhaben bewegt sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung in großen Teilen im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 9, der dortigen Festsetzungen und auch innerhalb der Vorschriften der Baunutzungsverordnung. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 sind dort Gebäude mit 2 Vollgeschossen zulässig. Das beabsichtigte Vorhaben weist ebenfalls lediglich 2 Vollgeschosse auf.</p> <p data-bbox="1554 448 2092 799">Lediglich hinsichtlich der über Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen ist für das geplante Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erforderlich, da die geplante Grundfläche von ca. 380 m² den bisher vorgegebenen Baurahmen mit einer Fläche von ca. 200 m² in einem nicht mehr genehmigungsfähigen Maß überschreiten würde. Dabei ist in die Betrachtung einzubeziehen, dass im Bestand neben dem Hauptwohngebäude, das den bisherigen Baurahmen ausschöpft, auf dem Grundstück noch weitere Gebäulichkeiten in einem Umfang von ca. 120 m² in der Vergangenheit genehmigt wurden.</p> <p data-bbox="1554 807 2092 1182">Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 ist eine GRZ von 0,25 maximal zulässig. Auch hier weicht das beabsichtigte Vorhaben nicht von der maximal zulässigen GRZ ab, sondern unterschreitet diese. Tatsächlich weist das geplante Bauvorhaben entsprechend der Planungen des Architekten für den oberirdischen Baukörper eine GRZ von 0,21 auf. Rechnet man alle überbauten Flächen mit in die GRZ ein, d.h. die nicht als Vollgeschoss anzusehenden Untergeschosse, ergibt sich eine GRZ von 0,25. Auch insoweit wird daher die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 bisher maximal zulässige GRZ von 0,25 eingehalten.</p> <p data-bbox="1554 1190 2092 1407">Berücksichtigt man auch alle sonstigen Anlagen inklusive Zufahrten, Zuwegungen, Stützmauern, ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,37. Dies steht im Einklang mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung und hier insbesondere § 19 Abs. 4, Nr. 3 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der dort in Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			 <p data-bbox="703 660 904 692">St.-Getreu-Straße 36e</p> <p data-bbox="703 708 1464 884">Nun soll also mit dem Neubau Haus Nr. 36 b das Ganze noch getopt werden. Städtebaulich vertretbar ist an dieser Stelle jedoch ausschließlich ein baulicher sanfter Übergang in die wertvolle Kulturlandschaft. Guter Architekt*innen haben da mit Sicherheit individuelle, verträgliche Lösungen. Das Portfolio der Fa. Domani mit seinen unsensiblen vorgefertigten Kuben ist unserer Ansicht nach dafür nicht geeignet.</p>   <p data-bbox="703 1203 972 1219">Bauvorhaben St.-Getreu-Straße 36b</p> <p data-bbox="1093 1203 1361 1241">„Häuser im Bauhausstil“, Quelle: www.domani-massivhaus.d</p>	<p data-bbox="1554 134 2092 405">werden darf. Da nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine GRZ von 0,25 zulässig ist, ergibt sich mit der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen maximalen Überschreitung eine insoweit zulässige GRZ von 0,37. Auch insoweit steht daher das beabsichtigte Vorhaben und stehen die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 9B im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 und der Vorschriften der Baunutzungsverordnung.</p> <p data-bbox="1554 405 2092 660">Beeinträchtigungen der Eigentümer von Grundstücken im Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 durch das beabsichtigte Vorhaben über ein zumutbares Maß hinaus liegen nicht vor. Mögliche Ansprüche von Nachbarn wegen Nichteinhaltung von Festsetzungen des Bebauungsplanes, nachbarrechtlicher Vorschriften oder auch eines sog. Gebietserhaltungsanspruches sind tatsächlich nicht zu erkennen.</p> <p data-bbox="1554 660 2092 804">Auf dem Baugrundstück wird eine einheitliche Planung vollzogen werden. Die bisherige unkoordinierte Bebauung und die bisherige Unansehnlichkeit des Grundstücks mit der dortigen Bebauung werden beseitigt.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>5. Forderung nach einem Geotechnischen Baugrundgutachten</p> <p>Ein geotechnisches Baugrundgutachten, erstellt von einem unabhängigen Gutachter, beauftragt durch den Bauherren und dem Antrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt, ist an dieser Stelle unerlässlich, denn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch die Tiefgarage wird auf einer Grundfläche von ca. 350 qm in das Hanggrundstück eingegriffen. Es stellt sich uns die Frage, inwieweit das Gebäude und die L-förmig Stützmauer (Höhe 2,50 m, Schenkellänge ca. 18 und 20 m) die wasserführenden Schichten stören wird und inwieweit sich unkontrollierbare Wasserabflüsse auch auf den talwärts liegenden Hohlweg „An der Kettenstraße“ auswirken können. - Zudem ist uns bekannt, dass der frühere Grundstücksbesitzer am östlichen Rand der Grundstücke 3388/21 und /4 Aufschüttungen vorgenommen hat. Diese gilt es fachkundlich zu untersuchen und zu dokumentieren. <p>6. Festsetzungen auf den Nachbargrundstücken/ Durchführungsvertrag</p> <p>Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf hat der Bauherr einen Plan beigelegt (S. 17), auf dem Ausgleichsmaßnahmen und Verpflichtungen zur Eingrünung formuliert und zeichnerisch dargestellt sind. Sie sollen größtenteils auf den Nachbargrundstücken 3388/4 und /30 umgesetzt werden. Über die Rechtsgültigkeit dieser Festsetzungen hinaus muss unserer Ansicht nach zwingend ein Durchführungsvertrag mit dem Bauherrn abgeschlossen werden, in dem der Verkauf dieser beiden Grundstücke an Dritte untersagt und die Hinterlegung einer Bürgschaft festgesetzt werden.</p> <p>7. Neubauten im weiteren Umkreis des Grundstücks</p> <p>Abschließend möchten wir unser Entsetzen über die in jüngster Zeit bereits genehmigten Gebäude in der Bergstadt zum Ausdruck bringen. Im Speziellen geht es uns um die drei gigantischen Gebäudekomplexe Rothofleite 10-14.</p> <p>Hier ergänzen sich hohe Gartenzäune mit Fotodruck in Betonoptik, Kiesvorgärten und überdimensionierte, gepflasterte Auffahrtsflächen mit quaderförmigen, durchfensterten Baukörpern, umfasst mit zwecklos großen Balkonen. Die architektonischen Qualitäten dieses „Ensembles“ lassen zu wünschen übrig – ein städtebaulicher Missstand erster Güte.</p>	<p>5. Kenntnisnahme; hinsichtlich des Sachverhaltes zu den wasserführenden Schichten wurde mittlerweile ein Gutachten angefertigt, dass im nächsten Verfahrensschritt den Unterlagen beigelegt wird. Hier wurden Bohrungen bis in 9 m Tiefe durchgeführt, ohne dass Grundwasser in Form von Schichtenwasser oder Staunässe festgestellt werden konnte. Ein Problem hinsichtlich wasserführender Schichten konnte nicht festgestellt werden. Durch das Bauvorhaben und die Konzentrierung auf einen Baukörper auf dem Grundstück tritt keine Gefährdung des vorhandenen Geländes ein.</p> <p>Eine Untersuchung oder Dokumentation bisher vorgenommener möglicher Aufschüttungen aus vergangener Zeit ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens und somit nicht relevant. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen belastete Böden festgestellt werden, werden diese ordnungsmäßig entsorgt.</p> <p>6. Kenntnisnahme; der Durchführungsvertrag ist Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und wird rechtzeitig vorgelegt. Die Umsetzung aller beabsichtigten Maßnahmen wird dadurch gewährleistet.</p> <p>7. Kenntnisnahme; die Beurteilung von bereits errichteten Gebäuden im Umfeld des Plangebietes ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens und somit nicht relevant.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			 <p>Rothofleite 10 Rothofleite 10 - 14</p> <p>8. Widerspruch des Vereins „Bewahrt die Bergstadt“</p> <p>Die Schutzgemeinschaft Alt Bamberg e. V. schließt sich darüber hinaus der ausführlichen Argumentationskette des Vereins „Bewahrt die Bergstadt e. V.“ vollumfänglich an.</p> <p>Die von der Schutzgemeinschaft Alt Bamberg e. V. getätigten Aussagen sollen bei der Abwägung im Bausenat und Stadtrat zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden.</p>	<p>8. Kenntnisnahme mit Verweis auf vollumfänglichen Behandlungsvorschlag zu B.5 / Bewahrt die Bergstadt e.V.</p>
B.10.	StadtheimatpflegerIn	17.11.2021	<p>Zu obigem Vorhaben nehme ich als Stadtheimatpflegerin der Stadt Bamberg wie folgt Stellung:</p> <p>Die in den Unterlagen beschriebenen Planungen fordern eine Befreiung von den Bestimmungen des geltenden B-Plans Nr. 9 und würden einen vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 9b mit entsprechenden Teiländerungen zur Folge haben.</p> <p>1. Eine Befreiung von einem geltenden B-Plan sollte eine absolute Ausnahme darstellen, Kriterien hierfür sind im vorliegenden Fall unserer Meinung nach nicht gegeben.</p> <p>Geltende B-Pläne sind durchaus gewiesene Fachleute unter Beteiligung verschiedenster Ämter und Träger öffentlicher Belange gewissenhaft erarbeitet und die darin dargelegten Bestimmungen sind grundsätzlich fundiert und fachlich abgesichert. Änderungen oder Befreiungen von diesen Vorgaben (Grundflächenzahl, Geschößzahl etc.) müssen entsprechend wohl begründet sein und sollten einem Interesse der Öffentlichkeit bzw. Umgebung nicht entgegenstehen.</p> <p>2. Dieses geplante Wohnhaus sprengt in diesem Wohngebiet alle dort üblichen Maßstäbe.</p> <p>Für das Vorhaben St. Getreu-Str. 36b wurden zwei Grundstücke zusammengelegt und durch den Änderungsantrag wäre ein Gebäude von ins-</p>	<p>1.+2. Kenntnisnahme; die Grundfläche sowie die Gebäudekubatur werden zurückgenommen. Das beabsichtigte Bauvorhaben weist zwar eine gewisse Größe auf, die natürlichen Gegebenheiten werden jedoch ausdrücklich beachtet.</p> <p>Die überbaute Grundfläche beträgt nur noch ca. 384 m², was einer Mehrung gegenüber dem Gebäude-Altbestand von nur noch 64 m² entspricht. Gleichzeitig verringert sich die gesamte versiegelte Fläche von derzeit ca. 610 m² auf ca. 575 m². Durch geeignete Bodenbeläge sowie ein begrüntes Flachdach wird eine weitere Verringerung negativer Auswirkungen der versiegelten Flächen erzielt.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p data-bbox="696 140 1462 466">gesamt 4 Etagen (1 Tiefgaragengeschoß, 1 halb Keller / halb Erdgeschoß durch die Hanglage und 2 Obergeschosse) mit ca. 400 qm Grundfläche zulässig. In die Grundfläche des geplanten Hauses würde über zwei Mal die Grundfläche der Doppelhäuser in der unmittelbaren Nachbarschaft (vgl. Abb. Bsp. 1: Haus Nr. 32g+d der 32e+f) passen und selbst das flächenmäßig größte Gebäude in der Straße /der weiteren Umgebung (vgl. Abb. Bsp. 2: Haus Nr. 50e Flst. 3384) besitzt „nur“ eine etwa 3/4 so große Grundfläche! Das Haus Nr. 50e wie auch der Baumassenvergleich (vgl. Abb.) geben einen Eindruck, wie groß das durch den geänderten B-Plan mögliche Haus mindestens werden wird und macht die in dieser baulichen und landschaftlichen Umgebung überzogene Größe des Vorhabens in überdeutlich.</p> <div data-bbox="696 502 1444 730"> <p data-bbox="696 502 1444 526">Bsp. 1 Bsp. 2</p> <p data-bbox="750 534 985 558" style="text-align: center;">GRUNDFLÄCHENVERGLEICH (2)</p>  <p data-bbox="1153 566 1444 590" style="text-align: center;">BAUVOLUMENVERGLEICH</p> <p data-bbox="1153 598 1444 730"> Nr. 32g+d geplanter Neubau  ~ 13m ~ 12m </p> </div>	

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 9 ent- sprochen.</p> <p>Das geplante Vorhaben bewegt sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung in großen Teilen im Rah- men der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 9, der dortigen Festsetzungen und auch innerhalb der Vorschriften der Baunutzungsverordnung. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 sind dort Gebäude mit 2 Vollgeschossen zu- lässig. Das beabsichtigte Vorhaben weist ebenfalls lediglich 2 Vollgeschosse auf.</p> <p>Lediglich hinsichtlich der über Baugrenzen defi- nierten überbaubaren Flächen ist für das geplante Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erforderlich, da die geplante Grundfläche von ca. 380 m² den bisher vorgegebenen Baurahmen mit einer Fläche von ca. 200 m² in einem nicht mehr genehmigungsfähigen Maß überschreiten würde. Dabei ist in die Betrachtung einzubeziehen, dass im Bestand neben dem Hauptwohngebäude, das den bisherigen Baurahmen ausschöpft, auf dem Grundstück noch weitere Gebäulichkeiten in einem Umfang von ca. 120 m² in der Vergangen- heit genehmigt wurden.</p> <p>Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 ist eine GRZ von 0,25 maximal zulässig. Auch hier weicht das beabsichtigte Vorhaben nicht von der maximal zulässigen GRZ ab, sondern un- terschreitet diese. Tatsächlich weist das geplante Bauvorhaben entsprechend der Planungen des Architekten für den oberirdischen Baukörper eine GRZ von 0,21 auf. Rechnet man alle überbauten Flächen mit in die GRZ ein, d.h. die nicht als Voll- geschoss anzusehenden Untergeschosse, ergibt sich eine GRZ von 0,25. Auch insoweit wird daher die nach den Festsetzungen des Bebauungsplan- es Nr. 9 bisher maximal zulässige GRZ von 0,25 eingehalten.</p> <p>Berücksichtigt man auch alle sonstigen Anlagen inklusive Zufahrten, Zuwegungen, Stützmauern, ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,37. Dies steht im Einklang mit den Vorschriften der Baunut- zungsverordnung und hier insbesondere § 19 Abs. 4, Nr. 3 BauNVO, wonach die zulässige Grundflä- che durch die Grundflächen der dort in Satz 1 be- zeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>3. Das geplante Wohnhaus stellt eine Art von Architektur dar, die in ihrer Unsensibilität am Übergang zur historischen Kulturlandschaft des Klosters Michelsberg aus heimatpflegerischer Sicht abzulehnen ist. Das Haus wäre zur Talseite hin sichtbar dreigeschossig und würde in seiner geplanten Architektur mit großen Glasflächen und massiven, horizontalen Brüstungsbändern als riesiger Kubus wirken. Der Managementplan UNESCO Welterbe Bamberg listet auf S. 32 unter Pkt. 5.1.1. Gefährdungsfaktoren für das Welterbe auf, wozu auch das Berggebiet mit dem baulichen Veränderungsdruck durch Neubauvorhaben im Übergangsbereich des Stadtgebietes zur offenen Landschaft gehört. Hier sieht der Managementplan eine Pflicht seitens der Stadt zu gewissenhafter Qualitätssicherung und einem Monitoring dessen, was geplant wird. Im Falle des Antrages sieht die Stadtheimatpflege die Stadt bzw. Stadtpolitik in der Pflicht, solche unpassenden Vorhaben zu unterbinden, was durch ein Beibehalten des bestehenden B-Planes problemlos möglich ist!</p> <p>4. Die große Dimensionierung des Baukörpers in die Tiefe (Tiefgaragen- und Kellergeschoß hangseitig) erfordert zudem eine gutachterliche hydrologische Aussage, inwieweit hier Grundwasserströme beeinträchtigt werden können, die ein Austrocknen der Feuerlettschicht zur Folge haben können. Ein solches Austrocknen kann im Nachzug zu Bauschäden führen, wie sie mittlerweile an den Kirchen St. Getreu und St. Michael zu beobachten sind. Die großen Glasflächen werden tagsüber spiegelnd zum Verhängnis für Vögel und in der Dämmerung/ im Dunkeln die Umgebung des Hauses in</p>	<p>werden darf. Da nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine GRZ von 0,25 zulässig ist, ergibt sich mit der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen maximalen Überschreitung eine insoweit zulässige GRZ von 0,37. Auch insoweit steht daher das beabsichtigte Vorhaben und stehen die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 9B im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 und der Vorschriften der Baunutzungsverordnung. Auf dem Baugrundstück wird eine einheitliche Planung vollzogen werden. Die bisherige unkoordinierte Bebauung und die bisherige Unansehnlichkeit des Grundstücks mit der dortigen Bebauung werden beseitigt.</p> <p>3. Kenntnisnahme; Eine Beeinträchtigung der Kulturlandschaft Michaelsberg durch das Bauvorhaben und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nicht erkennbar. Eine Zerstörung der gewachsenen Kulturlandschaft ist nicht erkennbar. Auf dem Baugrundstück wird eine einheitliche Planung vollzogen werden. Die bisherige unkoordinierte Bebauung und die bisherige Unansehnlichkeit des Grundstücks mit der dortigen Bebauung werden beseitigt. So liegen z. B. auch Sichtachsen oder Blickbeziehungen zum Kloster Michelsberg außerhalb des Grundstücks des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Denkmalschutzrechtliche Belange werden nicht berührt. Das zuständige Landesamt für Denkmalpflege hat gegen das geplante Vorhaben keine Einwände erhoben. Der Verbleib im Welterbe-Status wird durch das Vorhaben nicht gefährdet.</p> <p>4. Kenntnisnahme; hinsichtlich hydrologischer Aussagen wurde mittlerweile ein Gutachten angefertigt, dass im nächsten Verfahrensschritt den Unterlagen beigelegt wird. Hier wurden Bohrungen bis in 9 m Tiefe durchgeführt, ohne dass Grundwasser in Form von Schichtenwasser oder Staunässe festgestellt werden konnte. Ein Problem hinsichtlich wasserführender Schichten konnte nicht festgestellt werden. Durch das Bauvorhaben und die Konzentrierung auf</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>einer Art beleuchten, wie sie der Naturumgebung absolut abträglich sein wird.</p> <p>Aus diesen Überlegungen heraus und der Überzeugung, dass das durch den B-Plan 9b zukünftig ermöglichte Gebäude in Größe und Art an dieser Stelle der Baugrenze zur Kultur- bzw. Klosterlandschaft Michelsberg „welterbeuntauglich“ ist, lehnt die Stadtheimspflege die Befreiung vom B-Plan Nr. 9 strikt ab.</p> <p>Der vorhandene B-Plan Nr. 9 ermöglicht bereits ein der Lage angemessenes Wohnhaus.</p>	<p>einen Baukörper auf dem Grundstück tritt keine Gefährdung des vorhandenen Geländes ein.</p>
B.11.	Stadtwerke Bamberg GmbH	29.10.2021	<p>Mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme der Stadtwerke Bamberg für das o. g. Bebauungsplanverfahren Nr. 9B.</p> <p>Stellungnahme Strom-, Gas- und Wasserversorgung: Seitens der Strom- Gas- und Wasserversorgung bestehen keine Einwände. Das Grundstück 3388/21 ist derzeit mit Trinkwasser über einen Wasserzählerübergabeschacht versorgt. Ein Anschluss Niederdruck-Gasleitung ist möglich.</p> <p>Stellungnahme Glasfaseranbindung FTTX: Aus Sicht der Glasfaseranbindung bestehen keine Einwände.</p> <p>Stellungnahme Fernwärmeversorgung: Die Stadtwerke Bamberg Wärme und Energieerzeugungs GmbH hat keine Bedenken.</p> <p>Stellungnahme Straßenbeleuchtung: Zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren Nr. 9B bestehen seitens der Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH keine Einwände. Für Änderungen der bestehenden Straßenbeleuchtung ist die Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH zuständig. Die Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH tritt aufgrund der umfassenden Verantwortung der Straßenbeleuchtung gemäß dem Straßenbeleuchtungsvertrag als Betreiber der gesamten Straßenbeleuchtung in Bamberg auf. Die Änderung der Straßenbeleuchtung wird dem Erschließungsträger in Rechnung gestellt.</p> <p>Stellungnahme ÖPNV: Aus Sicht des ÖPNV bestehen keine Bedenken.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Kenntnisnahme</p>

Stellungnahmen keine Anregungen

B.0.	Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg mit Schreiben vom 19.10.2021
	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH mit Schreiben vom 25.10.2021
	Deutscher Wetterdienst mit Schreiben vom 15.11.2021
	Immobilienmanagement, Bamberg mit Schreiben vom 20.10.2021
	Regierung von Oberfranken mit Schreiben vom 19.10.2021
	Regionaler Planungsverband mit Schreiben vom 15.10.2021
	Stadtjugendamt Amt 51 mit Schreiben vom 02.11.2021
	Straßenverkehrsamt, Bamberg mit Schreiben vom 5.10.2021
	Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 11.11.2021

Kennedy, Brita

Von: Bund@web44.blitz.net
Gesendet: Mittwoch, 17. November 2021 23:23
An: Postfach Stadtplanungsamt
Betreff: Stellungnahme

Gesendet am: 17.11.2021 23:22 Uhr

Titel:

Gebiet:

Name: Bund Naturschutz in Bayern, KG Bamberg

Vorname: Martin Bücker

Straße: Kapuzinerstr. 12

PLZ: 96047

Ort: Bamberg

Telefon: 0951-5190611

E-Mail: bamberg@bund-naturschutz.de

Stellungnahme: Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Kreisgruppe Bamberg

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 18. Nov. 2021 					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

An das Stadtplanungsamt der Stadt Bamberg Untere Sandstraße 34
96049 Bamberg

Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren 9 B für den Bereich St.-Getreu-Straße 36B

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund Naturschutz lehnt den Bebauungsplan 9b in seiner aktuellen Form ab.

Begründung:

Das Plangebiet grenzt im Norden an das sensible Biotopgebiet Waldwiese Gaustadt und seine bis über die Kettenstraße hinweg reichenden Wald- und Wiesenkomplexe. Da der Neubau in seiner Höhe, seinem Volumen und seiner Bauweise (große leuchtende Fenster) stark vom aktuell bestehenden Bau abweicht, ist seine Auswirkung auf das Kleinklima und die sensible Tierwelt im Vorfeld eingehend zu untersuchen.

Für das klimatologische Gutachten wäre Prof. Dr. Thomas Foken sehr geeignet, der sich mit dem Bamberger Stadtklima sehr gut auskennt.

Die Tierwelt ist besonders durch die zu erwartende Lichtemissionen des Neubaus beeinträchtigt. Große, beleuchtete Fenster können besonders am Waldrand wie große Fallen für nachtaktive Fluginsekten (Hirschkäfer, Nachtfalter) darstellen. Außerdem sind die großen Fensterflächen eine permanente Gefahr für die Vogelwelt der Umgebung (Vogelschlag).

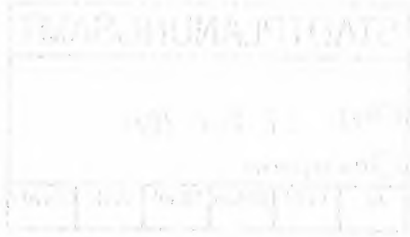
Der Verzicht auf eine artenschutzrechtliche Prüfung zugunsten einer „Relevanzabschätzung“ ist hier nicht angemessen.

Die Nicht-Existenz von faunistisch relevanten Nachweisen rechtfertigt nicht den Verzicht auf eine tierökologische Untersuchung. Die Nachweise fehlen schlecht aus dem Grunde, dass hier noch keine ökologische Untersuchung stattgefunden hat. Diese ist hier dringend notwendig.

Der große Neubau am äußersten Rande der bisherigen Bebauung und in direkter Nachbarschaft von Biotopkomplexen lässt sich kaum noch als „Innenentwicklung“ bezeichnen. Daher fordert der BN einen Umweltbericht bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit freundlichen Grüßen

Martin Bücker, 1. Vors. der Kreisgruppe Bamberg im Bund Naturschutz bamberg@bund-naturschutz.de
0951-5190611



Schumm, Melanie

Von: Schmidt, Franziska
Gesendet: Dienstag, 9. November 2021 09:18
An: Postfach Stadtplanungsamt
Cc: Probst, Florian; Neidhart, Patricia; Neubauer, Stefan; Sebald, Peter; Neuberth, Robert; Gerencser, Michael; Ruppert, Bernhard; Amberg, Christian; Jessen, Andreas
Betreff: B-Plan Nr. 9 B für den Bereich St.-Getreu-Str. 36 B
Anlagen: 9 B_BSB Stellungnahme EW_ES_SuB_GuF vom 09.11.2021.pdf; 2021 11 04 A4 Kanalauskunft St.-Getreu-Straße.pdf; Allgemeine Vorgaben für die Müllentsorgung und Straßenreinigung.pdf; Merkblatt - Behälterstandorte.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie vorab per E-Mail die Stellungnahme der BSB zur Kenntnis und weiteren Verwendung.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.
Franziska Schmidt
Sekretariat

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 09. Nov. 2021 <i>flw</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

E-Mail: franziska.schmidt@stadt.bamberg.de

Telefon: +49 (0) 951/87 72 10
Telefax: +49 (0) 951/87 72 01

Bamberger Service Betriebe
Margaretendamm 40
96052 Bamberg
www.bsb-bamberg.de

Postfach 11 03 23
96031 Bamberg

Techn. Werkleiter:
Kaufm. Werkleiter:
Vorsitzender Werksenat:
Steuernummer:

Berufsm. Stadtrat Thomas Beese
Berufsm. Stadtrat Bertram Felix
Oberbürgermeister Andreas Starke
207/114/70035

Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan für den Bereich St.-Getreu-Str. 36 B
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB
Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9

- Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.
2 BauGB

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 09.09.2021					
<input type="checkbox"/> Rücksprache <small>Erhaltung Service Betriebe</small>					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

- I. Den BSB wurde mit Schreiben vom 30.09.2021 der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit Planstand 22.09.2021 (Entwurf) zur Stellungnahme hinsichtlich Entwässerung, Entsorgung, Straßenbaulast und Grünanlagen übergeben.

Entwässerung

Die Abteilung Entwässerung gibt für o.g. Verfahren nachfolgende Stellungnahme ab:

Für den Bereich St.-Getreu-Straße wurde mit Datum vom 19.01.2000 der B-Plan Nr. 9 erlassen.

Unter B. Sonstiges, Nr. 11 ist geregelt:

„Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern oder zu nutzen (Regenwassernutzungsanlagen).

Im allgemeinen Wohngebiet sind alle Anwesen nur mit Schmutzwasser an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.“

Diese Vorgaben waren für den damaligen Entsorgungs- und Baubetrieb für die Konzeption der bestehenden öffentlichen Abwasseranlage bindend.

Das vorhandene Pumpwerk ist demnach nur für die Entsorgung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Schmutzwassers, nicht jedoch für die Einleitung von Niederschlagswasser, ausgelegt.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9B unter B. Hinweis Nr. 9 zur Regenwasserversickerung ausgeführte Empfehlung ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 als Verpflichtung aufzunehmen.

Für diese Baumaßnahmen ist ein EWS-Verfahren nach der Entwässerungssatzung der Stadt Bamberg erforderlich. In diesen Verfahren wird die zukünftigen Einleitungsstelle in die öffentliche Kanalisation abgestimmt.

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.

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.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass ggf. tieferliegende Gebäudeteile die unterhalb der Rückstauenebene liegen, z.B. Tiefgarage/n, Kellerräume, etc., vor Überflutung und Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation geschützt werden müssen.

Zu beachten ist, dass auf den betroffenen Grundstücken im vorhabenbezogenen B-Plan ein privater Regenwasserkanal liegt, der das anfallende Niederschlagswasser von mindestens zwei Grundstücken (St.-Getreu-Str. 36a, 36e) und eventuell des abbruchrelevanten Altgebäudes über den Kettenweg in das unterliegende Grundstück Fl.Nr. 3391 zur Versickerung ableitet. Hierfür gibt es Unterlagen bzw. eine Genehmigung der Stadt bzw. des Wasserwirtschaftsamtes aus dem Jahr 1953/54. Da es sich hierbei um eine private Entwässerungsanlage handelt, welche über dieses Grundstück verläuft, ist ggf. der Bauherr darauf hinzuweisen.

Es ist zu beachten, dass im rechtskräftigen B-Plan Nr. 9 im Bereich der Flurnr.: 3388/36 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu vorhanden ist. In dieser Trasse befindet sich der für die Abwasserableitung erforderliche Kanal. Bei allen Arbeiten (z.B. Stützwandbau, Fundamente, Baumpflanzungen, Zaunpfahlfundamente) ist darauf zu achten, dass negative Auswirkungen auf die Abwasserleitung vermieden werden.

Wir bitten zu prüfen, ob für spätere Arbeiten an der öffentlichen Abwasseranlage ein Schutzstreifen mit einer Breite von 1m und einer Länge von 10m entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 3388/21 und beginnend an der Grenze der Flurnummer 3388/17 in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Versorgungsträger vorgesehen werden kann.

Im Übrigen wird auf die Entwässerungssatzung der Stadt Bamberg verwiesen.

Weiterhin ist die Stellungnahme der Strategischen Planung (Hr. Jessen) zu beachten:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9B für den Bereich St.-Getreu-Straße 36B
Entwurf, Stand: 22.09.2021

In den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO ist folgendes zu finden:

9. Regenwasserversickerung

Es wird empfohlen, die Regenwasserversickerung auf dem jeweiligen eigenen Grundstück vorzunehmen. ...

Unter der Tatsache der topographischen Gegebenheiten ist einer Einleitung des Regenwassers einer Versickerung vorzuziehen.

Ich gehe davon aus, dass dort nur ein Schmutzwasserkanal liegt und sowohl der Kanal als auch das Pumpwerk nur für SW ausgelegt sind.

Die o.g. Formulierungen sind daher falsch.

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück schadlos zu versickern oder zu speichern und zu nutzen! Eine Einleitung in den vorhandenen SW-Kanal ist nicht genehmigungsfähig.

Entsorgung

Zu den oben genannten Verfahren wird von den BSB/Entsorgung wie folgt Stellung genommen:

Das Plangebiet liegt im Berggebiet Bambergs an der Ortsstraße „St.-Getreu-Straße“.

Im Geltungsbereich befindet sich das Objekt „St.-Getreu-Straße Nr. 36 B“, welches an die städtische Müllabfuhr angeschlossen sind.

Hinsichtlich der Planungen zum Neubau eines 2-geschossigen Wohngebäudes verweisen wir auf die Vorgaben für die Müllentsorgung und der Straßenreinigung. Die Anlagen liegen dieser Stellungnahme bei.

- Allgemeine Vorgaben für die Müllentsorgung und Straßenreinigung durch die BSB auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen im Stadtgebiet Bamberg
- Merkblatt zu den Anforderungen an private Standplätze und Abfallbehälter

Verkehrliche Erschließung / Straßenbau

Dem vorgelegten Bebauungsplan kann im Wesentlichen gefolgt werden.

Mit Sorge wird zur Kenntnis genommen, dass sich der aktuell durch die Stadt schwierig zu leistende Winterdienst auf dem Wendehammer manifestieren ggf. sich die Situation verschlimmern wird. Eine Ablagefläche für Schnee bei schneereichen Wintern ist nicht gegeben.

Zu Ziff. 7.1

Bei Baumpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist eine dauerhafte Wurzelsperre zu errichten.

Hinweise:

Zeichnerisch sollte die Zufahrt ins Grundstück mit einem Pfeil dargestellt werden.

Der Vorhabenträger hat vor Beginn aller Bauarbeiten eine Beweissicherung der öffentlichen Verkehrsfläche durchzuführen.

Grünanlagen und Friedhöfe

Seitens der GuF bestehen keine Einwände oder Auflagen, die nicht bereits im GOP Erwähnung finden.

Für weitere Abstimmungen stehen wir gerne zur Verfügung.

II. Über Herrn Techn. Werkleiter

III. in das Stadtplanungsamt

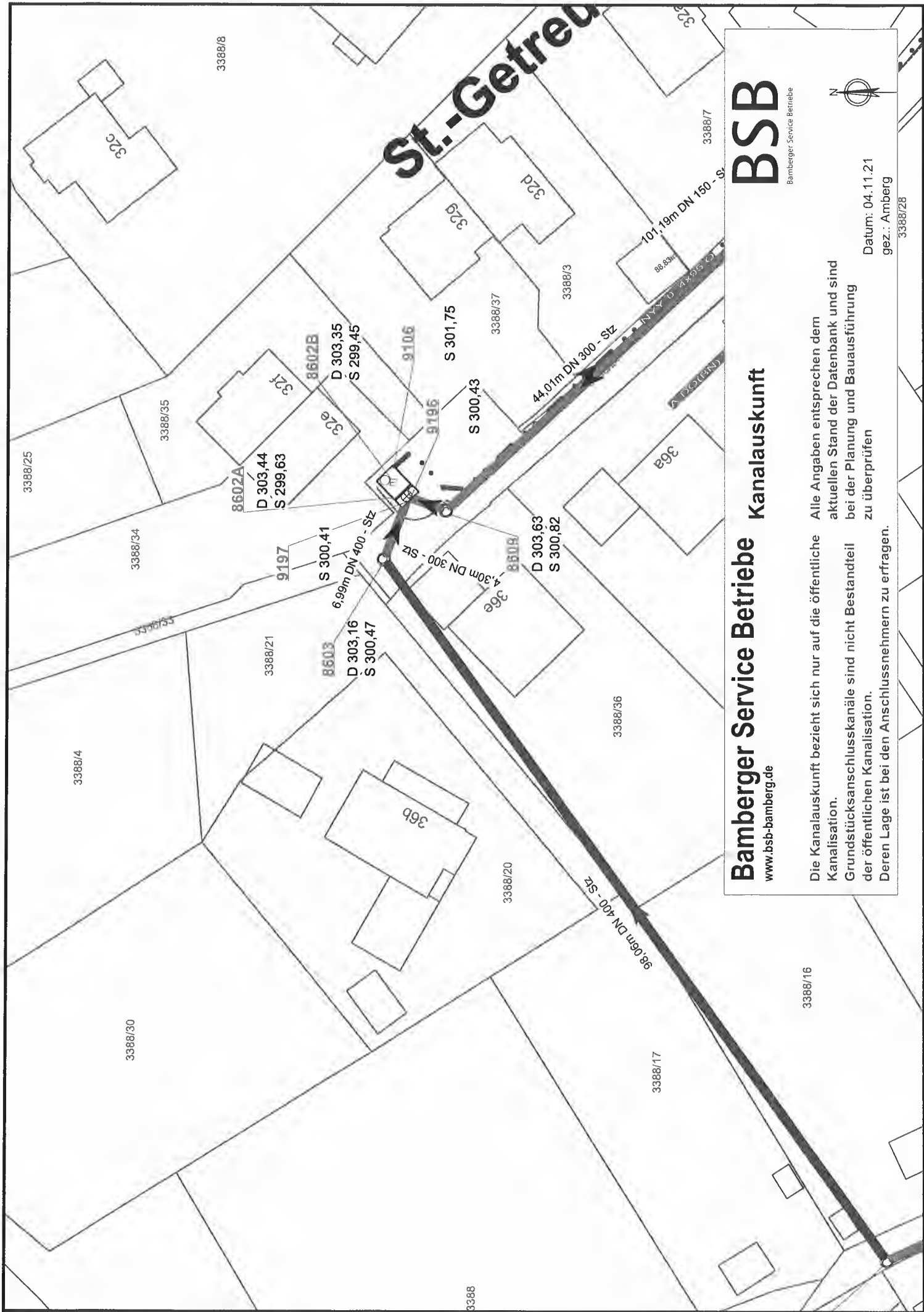
Bamberg, 09.11.2021
Bamberger Service Betriebe
i.A.



Franziska Schmidt
- Sekretariat -

Anlagen:

- Kanalauskunft vom 04.11.2021
- Allgemeine Vorgaben für die Müllentsorgung und Straßenreinigung durch die BSB auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen im Stadtgebiet Bamberg
- Merkblatt zu den Anforderungen an private Standplätze und Abfallbehälter



Bamberger Service Betriebe

Kanalauskunft



Bamberger Service Betriebe

www.bsb-bamberg.de

Die Kanalauskunft bezieht sich nur auf die öffentliche Kanalisation. Grundstücksanschlusskanäle sind nicht Bestandteil der öffentlichen Kanalisation. Deren Lage ist bei den Anschlussnehmern zu erfragen.

Alle Angaben entsprechen dem aktuellen Stand der Datenbank und sind bei der Planung und Bauausführung zu überprüfen

Datum: 04.11.21
gez.: Amberg
3388/28



3388/16

3388/17

3388/20

3388/36

3388/21

3388/30

3388/4

3388/34

3388/35

3388/25

3388/8

3388/7

3388/37

3388/3

36a

36b

S 301,75

S 300,43

D 303,63

S 300,82

D 303,44

S 299,63

D 303,16

S 300,47

D 303,35

S 299,45

D 303,44

S 299,63

9106

9196

9197

8603

8602A

8602B

3388

St.-Getreid

44,01m DN 300 - Sz

6,99m DN 400 - Sz

4,30m DN 300 - Sz

98,06m DN 400 - Sz

101,19m DN 150 - Sz

88,83m

Generell werden Privatstraßen und Privatgrundstücke von den Fahrzeugen der Müllentsorgung und der Straßenreinigung nicht befahren.

Um Straßen und Fahrwege mit Müllsammelfahrzeugen zu befahren, müssen nachfolgende Anforderungen erfüllt werden:

Straßen oder Wege müssen:

- öffentlich gewidmet sein
- für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einer zul. Gesamtmasse von mind. 30 Tonnen ausreichend tragfähig, befestigt und durchgehend befahrbar sein
- ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mind. 3,05 Meter aufweisen
- mit Begegnungsverkehr eine Breite von mindestens 5,50 Meter aufweisen
- eine lichte Durchfahrthöhe von mind. 4 Meter aufweisen
- so bemessen sein, dass an Ein- und Ausfahrten die Schleppkurven 3-achsiger Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind. Dies gilt ebenso bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z.B. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen
- so gestaltet sein, dass Bodenschwellen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können

Falls Absperrpfosten vorhanden sind, sind diese am Tag der Abfuhr von der Hausverwaltung rechtzeitig zu entfernen.

Anforderungen an die Gestaltung von Sackgassen, Stichstraßen und -wegen

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UVV "Müllbeseitigung" (BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Am Ende einer Sackgasse muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein. Wenn keine geeigneten Wendeanlagen vorhanden sind, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden.

Rückwärtsfahren ist in Sackgassen ohne Wendemöglichkeit nicht zulässig.

Hinweise zur Müllentsorgung in Bereichen von Baustellen

- Baumaßnahmen und die damit entstehenden Behinderungen oder Beeinträchtigungen im Rahmen der Müllentsorgung müssen im Vorfeld mit den Bamberger Service Betrieben/Abt. Entsorgung abgesprochen werden.
- Betroffene Grundstückseigentümer oder Anwohner müssen rechtzeitig durch den Baulastträger über mögliche Beeinträchtigungen oder Behinderungen, die im Zusammenhang mit der Müllentsorgung in Baustellenbereichen entstehen, informiert werden.
- Falls durch Baustellenbetrieb eine Befahrung bzw. Anfahrt der Müllbehälterstandorte durch die BSB nicht möglich ist, trägt der Baulastträger die Verantwortung über deren Bereitstellung an die für Müllfahrzeuge befahrbare nächstgelegene und hindernisfreie öffentliche Straße bzw. Stelle.

Müllbehälterstandorte

Die Stellplätze der Müllbehälter müssen den Anforderungen des § 15 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg vom 11.09.2014 entsprechen.

Vollservice Restmüllbehälter

Die von der Stadt Bamberg zur Verfügung gestellte Restmülltonne wird am Abfuhrtag vom festgelegten Standplatz auf dem anschlusspflichtigen Grundstück abgeholt, zur Entleerung bereitgestellt, entleert und zurückgebracht (Vollservice).

Teilservice Fraktionen Biotonnen, PPK-Tonnen

Am jeweils dafür vorgesehen Abfuhrtag müssen vom Überlassungspflichtigen die von der Stadt Bamberg zugelassenen Abfallbehälter bis 7.00 Uhr vor dem anschlusspflichtigen Grundstück zur Entleerung bzw. Abholung bereitgestellt werden (Teilservice).

Grundsätzlich gilt:

Im Vollservice darf die maximale Entfernung vom Bereitstellungsort der Mülltonnen bis zur Entleerungsstelle nicht mehr als 15 m betragen. Andernfalls müssen die Müllbehälter unabhängig von Fraktionen und Größe selbstständig durch den Bürger/Hausverwaltung 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. Allgemein muss die Stellplatzfläche für die Müllbehälter mit mindestens 2% der Gesamtwohnfläche veranschlagt werden.

Weiteres regelt die Abfallwirtschaftssatzung.

Hinweis:

Allgemein regt die Abteilung Entsorgung an, künftig in Neubaugebieten die Müllentsorgung über Unterflursysteme umzusetzen.

Aufgrund dessen sollte diese Überlegung von allen beteiligten Planern berücksichtigt werden.

Um Straßen, Fahrwege, Gehwege und Plätze mit Kehrmaschinen zu befahren und zu reinigen, müssen nachfolgende Anforderungen erfüllt werden:

Straßen und Fahrwege müssen:

- öffentlich gewidmet sein
- für Straßenkehrmaschinen ausreichend tragfähig, befestigt und befahrbar sein (mind. 14 Tonnen)
- eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 Meter aufweisen
- so gestaltet sein, dass Bodenschwellen problemlos von Straßenkehrmaschinen befahren werden können
- so befestigt sein, dass das Heraussaugen bzw. Herauskehren des Fugenmaterials verhindert wird

Gehwege und Plätze müssen:

- öffentlich gewidmet sein
- für Straßenkehrmaschinen ausreichend tragfähig, befestigt und befahrbar sein (mind. 5 Tonnen)
- eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 3 Meter aufweisen
- eine Breite von mindestens 1,40 Meter aufweisen
- so gestaltet sein, dass diese durchgehend ohne Hindernis, wie z.B. Straßenleuchten, Stromverteilungskästen etc., von der Straßenkehrmaschine befahren werden kann
- so befestigt sein, dass das Heraussaugen bzw. Herauskehren des Fugenmaterials verhindert wird

Evtl. vorhandene Gitterroste müssen einer Befahrung durch die Kehrmaschine Stand halten.

Anforderungen an die Gestaltung von Sackgassen, Stichstraßen und -wegen

Am Ende der Sackgasse/Stichstraße muss eine geeignete Wendemöglichkeit vorhanden sein.

Weiteres regelt die Straßenreinigungssatzung.

Es wird darauf verwiesen, dass diese Vorgaben nicht abschließend sind.

Für nachfolgende, detaillierte Bebauungspläne muss eine erneute Stellungnahme der Bamberger Service Betriebe erfolgen.

- Türen auf Zugangswegen sind mit „Türstoppeln“ auszurüsten. Türgriffe sollen keine scharfen Kanten aufweisen. Glastüren müssen aus Sicherheitsglas bestehen, um die Verletzungsgefahr zu verringern.
- Die vorgegebene Mindestbreite für Transportwege und Durchgangstüren von
 - (1) 1 Meter für Tonnen (Behältervolumen 80/120/240 Liter) und
 - (2) 2 Meter für Müllgroßbehälter (Behältervolumen 0,77m³ und 1,1m³)ist einzuhalten.
- Behälter sind am Abfuhrtag so zu platzieren, dass
 - (3) diese zum Abholzeitpunkt frei zugänglich und unverschlossen sind
 - (4) diese nicht durch Gegenstände (Kinderwagen, Fahrräder, etc.) zugestellt sind
 - (5) ein Mindestabstand von 1,5 Meter zwischen den einzelnen Behältern besteht

Weiteres regelt die Abfallwirtschaftssatzung.

Die Stellplätze der Müllbehälter müssen den Anforderungen des § 15 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg vom 11.09.2014 entsprechen. Insbesondere darf die maximale Entfernung (beim Vollservice) des Bereitstellungsortes der Mülltonnen bis zur Entleerungsstelle nicht mehr als 15 m betragen. Andernfalls müssen die Müllbehälter wie im Teilservice selbstständig durch den Bürger/Hausverwaltung 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. Allgemein muss die Stellplatzfläche für die Müllbehälter mit mindestens 2% der Gesamtwohnfläche veranschlagt werden.

- Der Standplatz muss über eine durchgängige Mindesthöhe von 2,10 Meter verfügen.
- Der Standplatz muss ebenerdig angelegt sein. Rampen dürfen nur bis zu einer Steigung von 1:10 ausgebildet werden.
- Der Standplatz und der Transportweg müssen mit trittsicherem Material befestigt sein, das ausreichend beständig und leicht zu reinigen ist.
- Standplätze und Transportwege müssen am Abfuhrtag in verkehrssicherem Zustand (insbesondere frei von Schnee und Eis), sauber und bei Dunkelheit ausreichend beleuchtet sein.
- Standplätze, die direkt vom Entsorgungsfahrzeug bedient werden, müssen eine geeignete Zufahrt haben, damit das Müllfahrzeug diese ohne zurücksetzen erreichen kann.
- Behälterboxen müssen den jeweils geltenden DIN-Vorschriften entsprechen.
- Kunststoffbehälter und Müllsäcke dürfen nur an Standplätzen aufgestellt werden, die ausreichend brandsicher sind.
- Standplätze für Biotonnen sind nach Möglichkeit so auszulegen, dass die Behälter nicht der Sonneneinstrahlung ausgesetzt werden.
- In engen Hausdurchgängen sind „Schürfleisten“ anzubringen, damit Beschädigungen vermieden werden.

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 05. Nov. 2021 <i>rw</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den
Bereich St.-Getreu-Straße 36 B
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB (Baugesetzbuch)
Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9
Amt 61



I. Stellungnahmen

Wasserrecht

erstellt durch: Frau Kellner, Frau Prietz

Es wird angemerkt, dass das „Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz“ zwischenzeitlich in „Klima- und Umweltamt“ umbenannt wurde (siehe B Hinweis, Punkt 9).

Immissionsschutz

erstellt durch: Herr Hemmer

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Einwände.

Naturschutz

erstellt durch: Herr Dr. Gerdes

Mit dem Bebauungsplan-Entwurf 9B vom 22.9.2021 besteht Einverständnis.

Der beigefügte Vorhabenplan geht allerdings über den Geltungsbereich hinaus und erstreckt sich auch auf die benachbarten Grundstücke Fl.Nr. 3388/4 und 3388/30, die im Bebauungsplan Nr. 9 als Private Grünflächen/Gärten festgesetzt sind. Eine Einzäunung mit einem 2 m hohen Doppelstabmattenzaun ist für diese Art der Nutzung überdimensioniert. Ggf. sollte dies planungsrechtlich geregelt werden (evtl. unter Einbeziehung der beiden Gartengrundstücke in den Geltungsbereich des 9B und Festsetzung einer naturnahen Einfriedung).

Bodenschutz, Altlasten

erstellt durch: Herr Schenk

Mit dem Bebauungsplan-Entwurf 9B vom 22.9.2021 besteht Einverständnis.

Der für Wohnhäuser relativ große Flächenverbrauch wird aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes durch die Festlegung der Verwendung von Versickerungsfähigen Verkehrsflächen und der Begrünung des Flachdaches zumindest anteilig kompensiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach der Geologischen Karte GK25, Blatt 6131 Bamberg Süd (1970) das Umfeld der Altenburg bereichsweise als Rutschhang kartiert ist. Bei der Anlage der Außenflächen ist sicherzustellen, dass das Gefährdungspotential durch Erosion infolge von möglichen Starkniederschlagsereignis-

sen, durch Rutschungen oder abfließendes Oberflächenwasser selbst sowohl auf das eigene als auch auf die umliegenden Grundstücke verhindert wird.

Abfallrecht/Abfallwirtschaft

erstellt durch: Frau Köberlein

Aus Sicht des Abfallrecht/Abfallwirtschaft bestehen keine Einwände.

Klimaschutz

erstellt durch: Herr Lindner

Aus Sicht des Klimaschutzes bestehen keine Einwände.

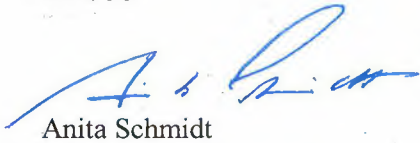
II. In das

Amt 61

zur weiteren Veranlassung.

Bamberg, 03.11.2021

Amt 38

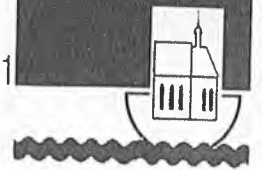


Anita Schmidt

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 05. Nov. 2021 <i>fw</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BP	Plan	Stadt	Verk. VerwFi

BÜRGERVEREIN
4. DISTRIKT
DER STADT BAMBERG e.V.

gegr. 1891



Bürgerverein 4. Distrikt der Stadt Bamberg e.V., Schrottenberggasse 2, 96049 Bamberg

Stadtplanungsamt
Sachgebiet Bebauungsplanung
Untere Sandstr. 34

96049 Bamberg

Schrottenberggasse 2 96049 Bamberg
Konto Nr. 570 234 252
Sparkasse Bamberg BLZ 770 500 00

Barbara Kropf 1. Vorsitzende
Tel. 0951 / 59402
Fax 0951 / 574 54

E-mail kontakt@bürgerverein-
bamberg.do

Bebauungsplanverfahren Nr. 9B
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich
St-Getreu-Straße 36B

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Bebauungsplanverfahren Nr. 9B hier unsere Stellungnahme:

Bei dem geplanten Bau handelt es sich nach unserer Meinung um eine massive Abweichung vom geltenden Bebauungsplan Nr. 9 vom 19.01.2000. Wir sehen es kritisch, einzelne Baugrundstücke aus diesem Bebauungsplan herauszulösen.

Mit der Zusammenlegung von 2 Grundstücken die Grundlage für ein Haus mit den angegebenen Dimensionen zu schaffen, legitimiert nach unserer Auffassung keine Abweichung vom bestehenden Bebauungsplan.

Künftige Bauungen sollten sich daher, wie im gültigen Bebauungsplan genannt, den Bestandsimmobilien anpassen. Sonst dient dieser Antrag eventuell als Vorreiter für Weitere.

Abzuwägen sind bei diesem Vorhaben auch die Belange der Umwelt und des Naturschutzes. Ebenfalls greift der geplante Baukörper erheblich in das Landschaftsbild ein und verändert somit den Charakter der Umgebung.

Aus diesen genannten Gründen können wir eine Abweichung vom bestehenden Bebauungsplan nicht positiv unterstützen.

Bürgerverein 4. Distrikt der Stadt Bamberg e.V.

Simone Franke
Im Namen der Vorstandschaft

Schumm, Melanie

Von: Kontakt BV 2 <kontakt@buergerverein-bamberg.de>
Gesendet: Donnerstag, 4. November 2021 17:50
An: Postfach Stadtplanungsamt
Betreff: Stellungnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan St. Getreu Str. 36b
Anlagen: SwiftScan 04.11.2021 17.40.pdf

Mit freundlichen Grüßen
Simone Franke
Bürgerverein 4. Distrikt der Stadt Bamberg e.V.

Von meinem iPhone gesendet

Von meinem iPhone gesendet

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 05. Nov. 2021					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

STELLUNGNAHME

Bauordnungsamt

Aktenzeichen: 1594/21

Bauherr: Amt 61
Frau Schwarze
Bamberg, St.-Getreu-Str. 36b

Bauvorhaben: Stellungnahmeersuchen Amt 61: Bebauungsplanverfahren Nr. 9B

I. Stellungnahme:

1. Die nordwestliche Abstandsfläche ist mit 2,50 m zu gering. Die Mindestabstandsfläche ist nach Art. 6 BayBO immer noch 3,00 m, diese ist auch einzuhalten. Das Haus bzw. der Baurahmen ist dementsprechend zu verschieben. Es besteht auch die Möglichkeit die zukünftige Grundstücksgrenze zu verlegen.

Im Bebauungsplan ist keine Aussage getroffen, dass die Abstandsflächen mit den Baugrenzen eingehalten sind, demzufolge ist Wandhöhe = Abstandsfläche. Da die nördöstliche Gebäudewand eine Höhe von ca. 7,85 m/ 11,38 m hat müsste diese Höhe auch für die Abstandsflächen angenommen werden.

Soll hier nur die Mindestabstandsfläche von 3,00 m vorgesehen werden, kann die Abstandsflächenproblematik nur über eine Abstandsflächenübernahme auf das (neue) Nachbargrundstück geheilt werden.

2. Die eingezeichneten Stellplätze erscheinen schlecht anfahrbar. Hier sollte die Fläche etwas nach Süd – Osten verschoben werden

II. In das Amt 61 mit der Bitte um Kenntnisnahme

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 03. Nov. 2021					<i>mlw</i>
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BP/an	Stadt	Verk.	VerwFi

Bitte auf allen Schreiben Aktenzeichen, Bauherr und Bauvorhaben angeben.

Bamberg, den 02.11.2021

Bauordnungsamt

I.A.

Krohn
Krohn

Kennedy, Brita

Von: noreply_netzauskunft@pledoc.de
Gesendet: Montag, 18. Oktober 2021 12:25
An: Postfach Stadtplanungsamt
Betreff: Ihre Anfrage Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B der Stadt Bamberg: Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9 sowie Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für ..., Unser Zeichen 20211002769, Ihr Zeichen BPlan-9B-TÖB -4-

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Unter folgendem Link erhalten Sie unsere Antwort zu Ihrer Anfrage: Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B der Stadt Bamberg: Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9 sowie Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich St.-Getreu-Straße 36 B als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch; Hier: Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und sonstige Interessenvertretungen und Vereine vom 30.09.2021 zum Download:

<https://download.open-grid-europe.com/public/Downloadticket.aspx?DownloadticketId=b44583c9-faf8-496e-84b2-ed58e9f6ca62>

Dieser Link ist bis zum 07.12.2021 gültig.

Folgende Dokumente sind im Zip enthalten:

- 20211002769_Stellungnahme_gesamt.pdf (Version 1)

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 18. Okt. 2021 <i>flw</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

Mit freundlichen Grüßen

PLEDOC GmbH

Gladbecker Straße 404 • D-45326 Essen
www.pledoc.de

netzauskunft@pledoc.de

Online-Leitungsauskunft:
www.bil-leitungsauskunft.de

Geschäftsführer: Marc-André Wegener
Amtsgericht Essen HRB 9864

Ist der Empfänger dieser Nachricht nicht der Adressat dieser E-Mail, darf er deren Inhalt nicht verwenden, weitergeben, reproduzieren oder auf andere Weise nutzen. Eine entsprechende Unterlassungsverpflichtung gilt auch für seine Mitarbeiter und/oder Empfangsbevollmächtigten.

The information contained in this message is confidential or protected by law. If you are not the intended recipient, please contact the sender and delete this message! Any unauthorized copying of this message or unauthorized distribution of the information contained herein is prohibited.



Bitte denken Sie über Ihre Verantwortung gegenüber der Umwelt nach, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken.
Please consider your environmental responsibility before printing this e-mail.

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 09. Nov. 2021					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Stadtplanungsamt Bamberg
Sachgebiet Bebauungsplanung
Andrea Schwarze
Untere Sandstraße 34
96049 Bamberg

zuständig Sarah Christin Beinrott
Durchwahl 0201/3659-186

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
BPlan-9B-TÖB -4-2	30.09.2021	PLEdoc	20211002769	18.10.2021

Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B der Stadt Bamberg: Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9 sowie Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich St.-Getreu-Straße 36 B als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch; Hier: Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und sonstige Interessenvertretungen und Vereine

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (*hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH*)

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Geschäftsführer: Marc-André Wegener

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 · USt-IdNr. DE 170738401

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
SQ-9001 AU 6020





PLEDOC
 Ein Unternehmen der OGE

Vorgang:	20211002769
Erstellt:	18.10.2021
Lage:	36 b, St.-Getreu-Straße, 96049, Bamberg

Gladbecker Str. 404
 45326 Essen

Legende	
	Pipeline
	Trasse GasLINE
	Stromkabel OGE
	Nachrichtentechnik OGE
	Korrosionsschutzanlage
	Anfrage

(c) NavLog/GeoBasis-DE/BKG 2019/IGT 45326 Essen (p) by Intergraph/HexagonSI



STADTWERKE BAMBERG

Stadtwerke Bamberg, Postfach 27 20, 96018 Bamberg

Stadtplanungsamt
Sachgebiet Bebauungsplanung
Untere Sandstraße 34
96049 Bamberg

Stadtwerke Bamberg
Energie- und Wasserversorgungs GmbH

Margaretendamm 28
96052 Bamberg
www.stadtwerke-bamberg.de

Abteilung Netze
Planung/Bau
Babette Ehrmann
Telefon: 0951 77-6100
Telefax: 0951 77-6090
Vermittlung: 0951 77-0
babette.ehrmann@stadtwerke-bamberg.de

via Email: stadtplanungsamt@stadt.bamberg.de

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 02. Nov. 2021					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

Datum: 29.10.2021
Unser Zeichen: N-GP - BEH
Ihre Zeichen: BPlan-9B-TÖB -4-2
Ihr Schreiben vom: 30.09.2021

Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
für den Bereich St.-Getreu-Straße 36 B
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB (Baugesetzbuch)
Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme der Stadtwerke Bamberg für das o. g. Bebauungsplanverfahren Nr. 9B.

Stellungnahme Strom-, Gas- und Wasserversorgung:

Seitens der Strom- Gas- und Wasserversorgung bestehen keine Einwände.

Das Grundstück 3388/21 ist derzeit mit Trinkwasser über einen Wasserzählerübergabeschacht versorgt.

Ein Anschluss Niederdruck-Gasleitung ist möglich.

Stellungnahme Glasfaseranbindung FTTX:

Aus Sicht der Glasfaseranbindung bestehen keine Einwände.

Stellungnahme Fernwärmeversorgung:

Die Stadtwerke Bamberg Wärme und Energieerzeugungs GmbH hat keine Bedenken.

Stellungnahme Straßenbeleuchtung:

Zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren Nr. 9B bestehen seitens der Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH keine Einwände.

Für Änderungen der bestehenden Straßenbeleuchtung ist die Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH zuständig. Die Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH tritt aufgrund der umfassenden Verantwortung der Straßenbeleuchtung gemäß dem Straßenbeleuchtungsvertrag als Betreiber der gesamten Straßenbeleuchtung in Bamberg auf. Die Änderung der Straßenbeleuchtung wird dem Erschließungsträger in Rechnung gestellt.

Geschäftsführer:
Dr.-Ing. Michael Fiedeldey
Aufsichtsratsvorsitzender:
Oberbürgermeister Andreas Starke

Sitz der Gesellschaft:
Margaretendamm 28
96052 Bamberg
Amtsgericht Bamberg HRB 3883

Sparkasse Bamberg
Hypovereinsbank Bamberg
Fiessabank Bamberg
USt-IdNr.: DE203099254

IBAN: DE18 7705 0000 0000 0050 82
IBAN: DE51 7702 0070 0003 8821 87
IBAN: DE29 7933 0111 0001 0210 90
Gläubiger-ID: DE23ZZZ00000435570

BIC: BYLADEM1SKB
BIC: HYVEDEMM411
BIC: FLESDMM

Stellungnahme ÖPNV:
Aus Sicht des ÖPNV bestehen keine Bedenken.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Bamberg
Energie- und Wasserversorgungs GmbH

**Daniel
Then**

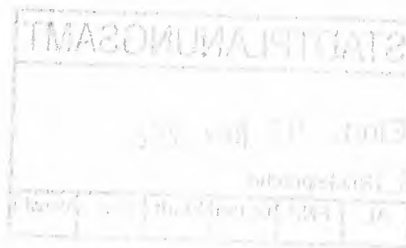
Digital signiert von Daniel Then
DN: cn=Daniel Then, c=DE, ou=N-GP, email=daniel.then@stadwerke-bamberg.de
Datum: 2021.10.29 10:09:18 +02'00'

Daniel Then
Abteilungsleiter

Rainer Voll

Digital signiert von Rainer Voll
DN: cn=Rainer Voll, ou=811
Ort: Bamberg
Datum: 2021.10.29 09:58:07 +02'00'

Rainer Voll
Sachgebietsleiter



Schwarze, Andrea

Von: Bünner, Patrick (LFD) <Patrick.Buenner@blfd.bayern.de>
Gesendet: Mittwoch, 6. Oktober 2021 10:19
An: Postfach Stadtplanungsamt
Cc: Poststelle, Postfach
Betreff: Stadt Bamberg: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 B mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich "St.-Getreu-Straße 36 B"
Anlagen: P-2021-5321-1_S2.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie unsere Stellungnahme im Anhang zu oben genannter Planung per Mail. Eine zusätzliche Versendung per Post entfällt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde in CC erhält das Schreiben mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Patrick Bünner

Dipl.-Geogr. Patrick Bünner
Referatsassistentin
BQ · Koordination Bauleitplanung

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4 · 80539 München
Tel.: 089 2114-303 · Fax: 089 2114-407
patrick.buenner@blfd.bayern.de

www.blfd.bayern.de
Instagram · Facebook
[@denkmaelerbayern](https://www.instagram.com/denkmaelerbayern)



STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 06. Okt. 2021 <i>pb</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BR/Jan	Stadt	Verk.	VerwFi

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Stadt Bamberg
Stadtplanungsamt, Sachgebiet Bebauungsplanung
Untere Sandstraße 34
96049 Bamberg

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
BPlan-9B-TÖB -4-2	30.09.2021	P-2021-5321-1_S2	06.10.2021

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Stadt Bamberg: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 B mit integriertem
Grünordnungsplan für den Bereich "St.-Getreu-Straße 36 B"**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Andreas Büttner

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Tel.: 089/2114-303 von 8 bis 12 Uhr
Fax: 089/2114-407
beteiligung@bfd.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.bfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.

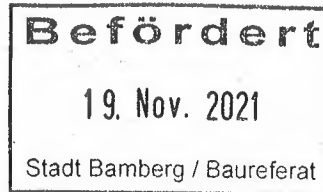
BEWAHRT DIE BERGSTADT

Gemeinnützige Vereinigung zum Schutz der Bamberger Natur- und Kulturdenkmale

Bamberg, den 19.11.2021

Bewahrt die Bergstadt e.V., Maienbrunnen 20, 96049 Bamberg

An die Stadt Bamberg
Stadtplanungsamt
Sachgebiet Bebauungsplanung
Untere Sandstraße 34
96049 Bamberg



Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9B
von Herrn Geoffrey Schneider in der St.-Getreu-Str. 36B

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 22. Nov. 2021 <i>pb</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten hiermit die Gelegenheit ergreifen, seitens unseres Vereins unsere Vorbehalte zum o.g. Bauvorhaben in das Verfahren zur Änderung der Bebauungsplanung einzubringen. Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Einwände:

1. Das Bauvorhaben **übertrifft das städtebaulich Verträgliche** an dieser Stelle. Der ursprüngliche Bebauungsplan hat aus wohlerwogenen Gründen eine bestimmte Höchstdichte der Bebauung vorgesehen, handelt es sich doch um einen sensiblen Bereich des Übergangs in die umliegende historische Landschaft. Die Zusammenlegung der Grundstücke, von denen nur das derzeit bebaute über ein Baurecht verfügt, kann aus unserer Sicht nicht als Grund für eine Vergrößerung des Bauvolumens herangezogen werden. Wäre dies die Absicht des bestehenden Bebauungsplanes gewesen, wäre das zweite Grundstück ebenfalls mit einem Baurecht ausgestattet worden. Die Tatsache, dass vom Vorbesitzer schon viel Fläche überbaut und versiegelt wurde, rechtfertigt nach unserer Meinung insbesondere bei einer Neuplanung nicht eine Fortschreibung dieses Zustandes. Ein Neubau sollte angesichts der aktuellen ökologischen Notwendigkeiten wie z.B. der Entsiegelung von Siedlungsflächen bzw. des Stopps von Flächenverbrauch diesen Missstand zu Lasten der Allgemeinheit aber korrigieren und nicht noch weiter zementieren oder sogar verschärfen.“
2. Es ist uns aus den Unterlagen nicht ersichtlich, welche Tatsachen ein **Interesse der Allgemeinheit** an einer derartigen Erweiterung des Bauvolumens begründen könnten, zumal es sich nicht um ein Mehrfamilienhaus zur Begegnung der Wohnungsnot in Bamberg handelt.

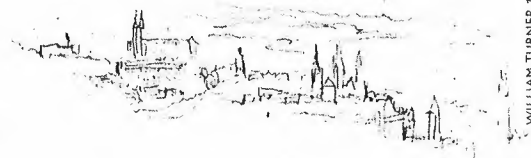
BEWAHRT DIE BERGSTADT

Gemeinnützige Vereinigung zum Schutz der Bamberger Natur- und Kulturdenkmale



WILLIAM TURNER 1840

3. Das planerische Vorgehen bzw. die Beschlusslage des Bausenats räumt einem Bauherrn somit ohne Not zu Lasten der Allgemeinheit eine Ausnahmeregelung ein, die einen **Präzedenzfall für andere Bauwillige** darstellen wird.
4. Die alleinige Betrachtung im Rahmen des zur Debatte stehenden Bebauungsplanes greift zu kurz. Schon im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Bergstadt im Rahmen der „Klimastadt“ und der gewünschten Sozialentwicklung ist eine Baumaßnahme in einer derartigen Größenordnung in einem noch zu erstellenden **Gesamtkonzept** zu sehen und jetzt vorerst abzulehnen, um negativ wirkende Auswirkungen zu vermeiden.
5. **Das Bauvorhaben ist anachronistisch im Hinblick auf ökologische und soziale Erfordernisse einer nachhaltigen Stadtentwicklung.** Es vernichtet eine Unmenge an grauer Energie, schon beim Abbruch der bestehenden Gebäude und setzt dies fort durch den für ein Einfamilienhaus unverhältnismäßig hohen Einsatz von Baumaterial und die damit verbundenen Emissionen an CO₂-Äquivalenten. Diese belasten die Klimabilanz der Stadt Bamberg, ohne zusätzlichen, dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dies steht deshalb den Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen und damit auch denen der Stadt Bamberg entgegen. Der Klimaschutzmanager der Stadt Bamberg muss deshalb die Auswirkungen der Maßnahme prüfen und das Referat für Klima, Mobilität und Soziales beteiligen.
6. **Die städtebauliche Qualität der Bergstadt beruht auf der engen Verzahnung von Stadt und Landschaft.** Diese ist sowohl im Nahbereich auch aus den Blickbeziehungen größerer Entfernung ablesbar. Schon die Bebauung am oberen Waldrand des Michelsberger Waldes wird durch ihre Dimensionen als störender Eingriff wahrgenommen. Dies würde sich mit dem geplanten Projekt fortsetzen. Während sich die bestehenden Häuser im Plangebiet (von einigen Negativbeispielen abgesehen) noch einigermaßen in die Landschaft einfügen, wird das Projekt durch seine schiere Dimension optisch dominieren (was vom Bauherren offensichtlich billigend in Kauf genommen würde) und damit den Übergang in die Landschaft empfindlich stören.
Es steht jedem Bauherrn frei, eine Planung nach seinem Geschmack und Bedürfnissen vorzulegen, es ist jedoch die Aufgabe von Stadtverwaltung und Stadtrat, bei Bedarf im Sinne und Auftrag der Bürgergemeinschaft planerischen Exzessen entgegen zu treten und korrigierend einzugreifen.
Der Bau selbst könnte sich an anderer Stelle der Stadt vermutlich unauffälliger in die Umgebung einfügen als am gegenwärtigen Ort.
7. Bei der Betrachtung der Wertigkeit der landschaftlichen Situation ist zu berücksichtigen, dass es sich dabei um die **erweiterte historische Klosterlandschaft** handelt. Deren Strukturen bestehen auch heute noch bis hin zu den Hecken- und Wegestrukturen, für die die Kettenstraße ein gutes Beispiel ist.
Leider wird diese auch von Seiten der Stadt nach unserem Empfinden viel zu wenig



wahrgenommen und geschätzt. Man begnügt sich mit der engeren Klosterlandschaft im direkten Umgriff des Klosters Michelsberg und verkennt das Potential der über ein Jahrtausend gewachsenen und kaum veränderten klösterlichen Kulturlandschaft.

Die Wertschätzung vergleichbarer Landschaften zeigt sich beispielsweise im Bestreben, für die zisterziensischen Klosterlandschaften das „Europäische Kulturerbe-Siegel“ (EKS) zu beantragen.

Bamberg hat das Alleinstellungsmerkmal, dass seine Klosterlandschaft am Rande einer Stadt liegt. Im Rahmen der Gartenschau wurden diese Qualitäten gewürdigt und Potentiale beschrieben, in der praktischen Politik und bei der Städteplanung ist davon leider nichts mehr zu bemerken. Viele Aktivitäten dieser Akteure wirken eher kontraproduktiv, wie das vorliegende Projekt nahelegt.

8. Die Qualität der Architektur des geplanten Gebäudes entspricht nach unserer Wahrnehmung nicht der des Ortes. Auch das bestehende Gebäude wurde bereits als Störfaktor empfunden. Beim geplanten Neubau handelt es sich, wie die Homepage des Unternehmens Domani eindrücklich belegt, um einen **Bau von der Stange**, bei dem immer gleiche Elemente beliebig kombiniert werden können.
9. Die **Stadtgestaltung vergangener Jahrhunderte** hat zu einem eindrücklichen Stadtbild geführt, welches in der Folge als Weltkulturerbe ausgezeichnet wurde und für weltweites Interesse an unserer Stadt geführt hat. Jedes neue Gebäude im Bereich oder Umgriff des Weltkulturerbes sollte diesem hohen Anspruch genügen und sich eigenständig auch durch seine bauliche Gestaltungsqualität als zumindest sehenswert im positiven Sinne qualifizieren. Dies erscheint uns im vorliegenden Fall jedoch in keiner Weise gegeben (ebenso wenig wie inzwischen bedauerlicherweise bei vielen anderen Bauten im Berggebiet und in der Stadt).
Hätten die Baubehörden und Stadträte der vergangenen Jahrhunderte bei der Bepflanzung des Stadtgebietes so gehandelt wie bisher in diesem Verfahren, hätte Bamberg sicherlich nicht den jetzigen Status als Weltkulturerbe erreicht.
10. Die Baumaßnahme greift durch die Tiefe der Ausschachtungen und Gründungen mit großer Wahrscheinlichkeit in Wasser führende Schichten ein. Das ganze Gebiet im Bereich der Kettenstraße und hangabwärts davon ist über den größten Teil des Jahres sehr feucht. Dies trägt zu einem Kleinklima mit einer entsprechenden Abkühlung und damit auch einer schützenswerten Flora und Fauna bei. Dies kommt Spaziergängern in diesem Erholungsgebiet zugute, bewirkt aber auch eine Stärkung der Frischluftschneisen zur Innenstadt. Eine Gefährdung dieser Situation ist auszuschließen. Dazu sind entsprechende **hydrologische Bodenuntersuchungen durch die Stadt zu veranlassen** und vom Bauträger zu finanzieren. Die bisherigen Vorgaben seitens der Stadt entsprechen nicht den fachlichen Anforderungen, die sich aus den neuen klimatischen Gegebenheiten ableiten.

BEWAHRT DIE BERGSTADT

Gerheinnützige Vereinigung zum Schutz der Bamberger Natur- und Kulturdenkmale



WILHELM TÜRNER 1840

11. Der geplante Bau bemüht sich nicht, optisch in den Hintergrund zu treten, sondern ist darauf angelegt, nach außen zu wirken, wie das Beispiel eines wesentlich kleineren Hauses von der Homepage der Firma Domani belegt. Es besteht zusätzlich die Gefahr, dass auch das Grundstück mit seinen Einrichtungen außerhalb beleuchtet wird, sofern dies nicht durch bauliche Auflagen untersagt wird.
12. Flora und Fauna der Umgebung werden in der Nacht durch die **Lichtemissionen aus den großen Fensterflächen** empfindlich gestört werden. Durch den Altbestand von u.a. Bruchweiden gibt es hier ein hohes Vorkommen an Fledermäusen, die den Insektenbestand im Gleichgewicht halten. Diese Balance würde zerstört. Der ökologische Sinn einer dunklen Stadt wird zunehmend entdeckt und wertgeschätzt. Die Belästigung durch Licht, das talwärts weit reichen dürfte, betrifft auch Spaziergänger, die diesen Bereich abends und in der Nacht begehen. Der Zauber des Ortes wird zerstört. Die Wahrnehmung einer relativ naturnahen Landschaft geht für die anderen Bürger verloren.
13. Beim Tag der **Artenvielfalt**, den der Verein „Bewahrt die Bergstadt“ am 28. Juni 2003 mit namhaften Wissenschaftlern durchgeführt hat, wurde eindrucksvoll die Artenvielfalt im Bereich der Klosterlandschaft nachgewiesen. Wir sehen die Gefahr, dass diese Stück für Stück durch unbedachte und maßlose Eingriffe gefährdet wird.

Wir hoffen, dass die aufgeführten Punkte im weiteren Verfahren angemessene Berücksichtigung finden und bitten die Mitglieder im Bauausschuss, das Vorhaben in der derzeitigen Form abzulehnen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Irmisch
Erster Vorsitzender

gez.

Michael Rieger
Zweiter Vorsitzender

Kopie per Mail:
Herrn Oberbürgermeister Andreas Starke
Herrn Bürgermeister Jonas Glüsenkamp
Alle Fraktionen im Stadtrat
BUND Naturschutz in Bayern e.V.
Schutzgemeinschaft Alt-Bamberg e.V.



SCHUTZGEMEINSCHAFT ALT BAMBERG E. V.

Schillerplatz 9 | 96047 Bamberg | E-Mail: schutzgemeinschaft@altbamberg.de

Stadt Bamberg
Stadtplanungsamt
SG Bebauungsplanung
Untere Sandstr. 34
96049 Bamberg

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 19. Nov. 2021 <i>mla</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

18. November 2021

Stellungnahme zum 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 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.2 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legt die Schutzgemeinschaft Alt Bamberg e. V. Widerspruch ein gegen den Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich St.-Getreu-Str. 36 B, Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9

Begründungen

1. Hinweis auf Festsetzungen im Baugesetzbuch und in der Bayerischen Bauordnung:

Baugesetzbuch:

§ 1 Abs. 5 und 6 (Nr. 5): Den Gemeinden wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Verpflichtung auferlegt „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“ sowie „die Belange der Baukultur, (...) die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ zu berücksichtigen.

Bayerische Bauordnung:

Art. 8: „Baugestaltung: Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Bau-massen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.“

2. Dimension des Vorhabens

Zitat aus der Sitzungsvorlage:

„Das Vorhaben überschreitet das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 zulässige Maß der Nutzung wesentlich. Gemäß den Festsetzungen des Bplans ist ein zweigeschossiger Baukörper mit einem Bau-rahmen von ca. 200 qm zulässig.“

Wesentlich bedeutet bei diesem Projekt sage und schreibe um das ca. Sechseinhalbfache (!), und das an dieser städtebaulich und kulturlandschaftlich so empfindlichen Stelle. Der geplante Baukörper wird inklusive Tiefgarage vier Geschosse mit jeweils ca. 350 qm umfassen, das bedeutet ca. 1.350 qm.

Für die Schutzgemeinschaft Alt Bamberg e. V. ist dies nicht akzeptabel.

3. Lage des neuen Gebäudekomplexes im Grundstück und zum Straßenraum

Das Vorhaben reizt die beplanbaren Grundstücke 3388/20 und /21 vollkommen aus. Dadurch wird zwingend notwendig:

- ein Heranrücken des Gebäudekomplexes an die südöstliche Grundstücksgrenze und
- eine parallele Ausrichtung an die Grundstücksgrenze

Die Folge: der dreistöckige Baukörper mit seiner fast vollständigen Freilegung des Souterrains mindestens 11 Meter über Zufahrtsgelände wird sich massiv in den Straßenraum „drängen“, und das auch noch in schwarzer Farbgebung!

4. Betrachtung des vorhandenen Gebäudes:

Durch seine leichte Schrägstellung und das Satteldach fügt es sich gut in die Topographie ein und lässt den Blick nach Westen frei auf die bewaldeten Hügel der klösterlichen Kulturlandschaft.



St.-Getreu-Straße 36b - am Horizont die bewaldeten Hügel des Michaelsberger Waldes

Der geplante übergroße Würfel würde diesen Blick vollständig verstellen. Die vom Architekten auf Seite 17 dargestellte 3D-Ost-Ansicht ist zudem augenscheinlich nicht realistisch sondern hinsichtlich der Baumkulisse des Michaelsberger Waldes eher beschönigend. Um die Ausmaße der Planung zu verdeutlichen, sollte daher der Bauherr vor einer endgültigen Entscheidung durch die Behörden zur Aufstellung eines Stangengerüsts verpflichtet werden.

Die Schutzgemeinschaft Alt Bamberg e. V. ist weit davon entfernt, moderne Architektur rückwärtsgerichtet zu verteufeln, auch spricht grundsätzlich nichts dagegen, vom gültigen Bebauungsplan in verträglichem Maß abzuweichen. Wir fordern jedoch eine die städtebauliche und topografische Situation würdigende Entwicklung sowie eine qualitätvolle Architektur (s. Punkt 1).

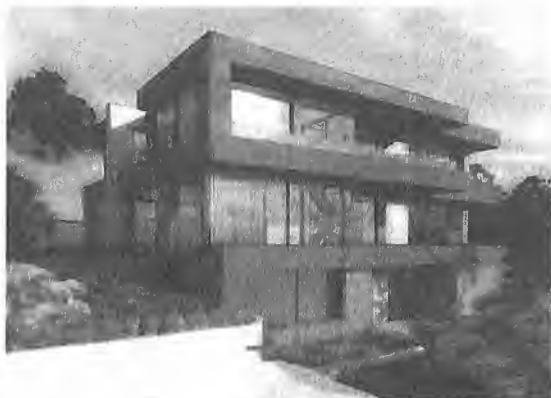
4. Betrachtung der vorhandenen Bebauung entlang der westlichen Seite der Stichstraße:

Die Gebäude überbieten sich, von Süden nach Norden betrachtet, in ihrer Größe. Haus Nr. 36 (gebaut ca. 1985) zeichnet sich durch ein moderates Baumaß und hervorragend an das vorhandene Gelände angepasste Architektur aus. Für die Häuser Nr. 36 a und 36 e wurden bereits Befreiungen vom BPlan genehmigt (toskanisches Dach, Flachdach), die zulässigen Untergeschosse als Vollgeschosse verunklären jedoch den Straßenraum bereits erheblich.



St.-Getreu-Straße 36e

Nun soll also mit dem Neubau Haus Nr. 36 b das Ganze noch getoppt werden. Städtebaulich vertretbar ist an dieser Stelle jedoch ausschließlich ein baulicher sanfter Übergang in die wertvolle Kulturlandschaft. Guter Architekt*innen haben da mit Sicherheit individuelle, verträgliche Lösungen. Das Portfolio der Fa. Domani mit seinen unsensiblen vorgefertigten Kuben ist unserer Ansicht nach dafür nicht geeignet.



Bauvorhaben St.-Getreu-Straße 36b



„Häuser im Bauhausstil“,
Quelle: www.domani-massivhaus.d

5. Forderung nach einem Geotechnischen Baugrundgutachten

Ein geotechnisches Baugrundgutachten, erstellt von einem unabhängigen Gutachter, beauftragt durch den Bauherren und dem Antrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt, ist an dieser Stelle unerlässlich, denn:

- Durch die Tiefgarage wird auf einer Grundfläche von ca. 350 qm in das Hanggrundstück eingegriffen. Es stellt sich uns die Frage, inwieweit das Gebäude und die L-förmig Stützmauer (Höhe 2,50 m, Schenkellänge ca. 18 und 20 m) die wasserführenden Schichten stören wird und inwieweit sich unkontrollierbare Wasserabflüsse auch auf den talwärts liegenden Hohlweg „An der Kettenstraße“ auswirken können.

- Zudem ist uns bekannt, dass der frühere Grundstücksbesitzer am östlichen Rand der Grundstücke 3388/21 und /4 Aufschüttungen vorgenommen hat. Diese gilt es fachkundlich zu untersuchen und zu dokumentieren.

6. Festsetzungen auf den Nachbargrundstücken / Durchführungsvertrag

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf hat der Bauherr einen Plan beigefügt (S. 17), auf dem Ausgleichsmaßnahmen und Verpflichtungen zur Eingrünung formuliert und zeichnerisch dargestellt sind. Sie sollen größtenteils auf den Nachbargrundstücken 3388/4 und /30 umgesetzt werden. Über die Rechtsgültigkeit dieser Festsetzungen hinaus muss unserer Ansicht nach zwingend ein Durchführungsvertrag mit dem Bauherrn abgeschlossen werden, in dem der Verkauf dieser beiden Grundstücke an Dritte untersagt und die Hinterlegung einer Bürgschaft festgesetzt werden.

7. Neubauten im weiteren Umkreis des Grundstücks

Abschließend möchten wir unser Entsetzen über die in jüngster Zeit bereits genehmigten Gebäude in der Bergstadt zum Ausdruck bringen. Im Speziellen geht es uns um die drei gigantischen Gebäudekomplexe Rothofleite 10-14.

Hier ergänzen sich hohe Gartenzäune mit Fotodruck in Betonoptik, Kiesvorgärten und überdimensionierte, gepflasterte Auffahrtsflächen mit quaderförmigen, durchfensterten Baukörpern, umfasst mit zwecklos großen Balkonen. Die architektonischen Qualitäten dieses „Ensembles“ lassen zu wünschen übrig – ein städtebaulicher Missstand erster Güte.



Rothofleite 10



Rothofleite 10 - 14

8. Widerspruch des Vereins „Bewahrt die Bergstadt“

Die Schutzgemeinschaft Alt Bamberg e. V. schließt sich darüber hinaus der ausführlichen Argumentationskette des Vereins „Bewahrt die Bergstadt e. V.“ vollumfänglich an.

Die von der Schutzgemeinschaft Alt Bamberg e. V. getätigten Aussagen sollen bei der Abwägung im Bausenat und Stadtrat zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden.

Bamberg, den 18. November 2021

Martin Lorber, 1. Vorsitzender

Stephanie Eißing M.A.
Stadtheimatpflegerin

Anna-Maria-Junius-Str. 100
96047 Bamberg
Mail: eissing.stephanie@web.de

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 19. Nov. 2021					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BR/Jan	Stadt	Verk.	VerwFi

Stellungnahme der Stadtheimatpflege

Zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 9b bzw. Befreiung vom geltenden B-Plan Nr. 9 (von 2000) für das Bauvorhaben Bamberg, St. Getreu-Str. 36b des Bauherrn Geoffrey Schneider

Zu obigem Vorhaben nehme ich als Stadtheimatpflegerin der Stadt Bamberg wie folgt Stellung:

Die in den Unterlagen beschriebenen Planungen fordern eine Befreiung von den Bestimmungen des geltenden B-Plans Nr. 9 und würden einen vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 9b mit entsprechenden Teiländerungen zur Folge haben.

1. Eine Befreiung von einem geltenden B-Plan sollte eine absolute Ausnahme darstellen, Kriterien hierfür sind im vorliegenden Fall unserer Meinung nach nicht gegeben.

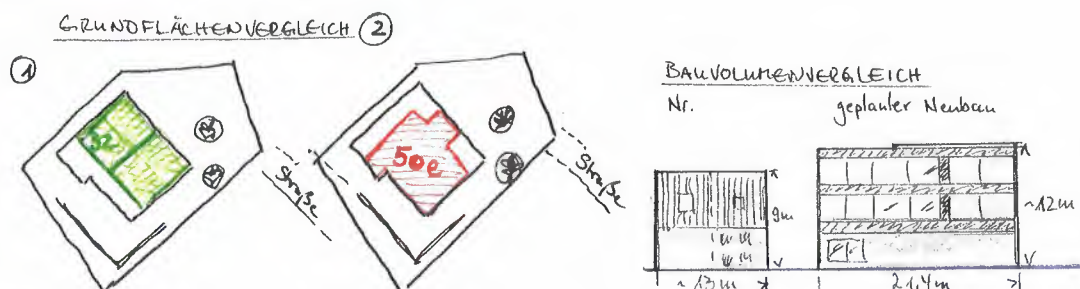
Geltende B-Pläne sind durchausgewiesene Fachleute unter Beteiligung verschiedenster Ämter und Träger öffentlicher Belange gewissenhaft erarbeitet und die darin dargelegten Bestimmungen sind grundsätzlich fundiert und fachlich abgesichert. Änderungen oder Befreiungen von diesen Vorgaben (Grundflächenzahl, Geschößzahl etc.) müssen entsprechend wohl begründet sein und sollten einem Interesse der Öffentlichkeit bzw. Umgebung nicht entgegenstehen.

2. Dieses geplante Wohnhaus sprengt in diesem Wohngebiet alle dort üblichen Maßstäbe.

Für das Vorhaben St. Getreu-Str. 36b wurden zwei Grundstücke zusammengelegt und durch den Änderungsantrag wäre ein Gebäude von insgesamt 4 Etagen (1 Tiefgaragengeschoß, 1 halb Keller / halb Erdgeschoß durch die Hanglage und 2 Obergeschosse) mit ca. 400 qm Grundfläche zulässig. In die Grundfläche des geplanten Hauses würde über zwei Mal die Grundfläche der Doppelhäuser in der unmittelbaren Nachbarschaft (vgl. Abb. Bsp. 1: Haus Nr. 32g+d der 32e+f) passen und selbst das flächenmäßig größte Gebäude in der Straße /der weiteren Umgebung (vgl. Abb. Bsp. 2: Haus Nr. 50e Flst. 3384) besitzt „nur“ eine etwa 3/4 so große Grundfläche! Das Haus Nr. 50e wie auch der Baumassenvergleich (vgl. Abb.) geben einen Eindruck, wie groß das durch den geänderten B-Plan mögliche Haus mindestens werden wird und macht die in dieser baulichen und landschaftlichen Umgebung überzogene Größe des Vorhabens in überdeutlich.

Bsp. 1

Bsp. 2



3. Das geplante Wohnhaus stellt eine Art von Architektur dar, die in ihrer Unsensibilität am Übergang zur historischen Kulturlandschaft des Klosters Michelsberg aus heimatpflegerischer

Sicht abzulehnen ist. Das Haus wäre zur Talseite hin sichtbar dreigeschossig und würde in seiner geplanten Architektur mit großen Glasflächen und massiven, horizontalen Brüstungsbändern als riesiger Kubus wirken.

Der Managementplan UNESCO Welterbe Bamberg listet auf S. 32 unter Pkt. 5.1.1.

Gefährdungsfaktoren für das Welterbe auf, wozu auch das Berggebiet mit dem baulichen Veränderungsdruck durch Neubauvorhaben im Übergangsbereich des Stadtgebietes zur offenen Landschaft gehört. Hier sieht der Managementplan eine Pflicht seitens der Stadt zu gewissenhafter Qualitätssicherung und einem Monitoring dessen, was geplant wird. Im Falle des Antrages sieht die Stadtheimatpflege die Stadt bzw. Stadtpolitik in der Pflicht, solche unpassenden Vorhaben zu unterbinden, was durch ein Beibehalten des bestehenden B-Planes problemlos möglich ist!

4. Die große Dimensionierung des Baukörpers in die Tiefe (Tiefgaragen- und Kellergeschoß hangseitig) **erfordert zudem eine gutachterliche hydrologische Aussage**, inwieweit hier Grundwasserströme beeinträchtigt werden können, die ein Austrocknen der Feuerlettschicht zur Folge haben können. Ein solches Austrocknen kann im Nachzug zu Bauschäden führen, wie sie mittlerweile an den Kirchen St. Getreu und St. Michael zu beobachten sind.

Die großen Glasflächen werden tagsüber spiegelnd zum Verhängnis für Vögel und in der Dämmerung / im Dunkeln die Umgebung des Hauses in einer Art beleuchten, wie sie der Naturumgebung absolut abträglich sein wird.

Aus diesen Überlegungen heraus und der Überzeugung, dass das durch den B-Plan 9b zukünftig ermöglichte Gebäude in Größe und Art an dieser Stelle der Baugrenze zur Kultur- bzw. Klosterlandschaft Michelsberg „welterbeuntauglich“ ist, lehnt die Stadtheimatpflege die Befreiung vom B-Plan Nr. 9 strikt ab.

Der vorhandene B-Plan Nr. 9 ermöglicht bereits ein der Lage angemessenes Wohnhaus.



Stephanie Eißing M.A.

Bamberg, den 17.11.2021

Kennedy, Brita

Von: Karl-Heinz.Puelz@telekom.de
Gesendet: Montag, 25. Oktober 2021 13:35
An: Postfach Stadtplanungsamt
Betreff: Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 25. Okt. 2021 <i>plw</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

Ihr Schreiben BPlan-9B-TÖB-4-2 vom 30.09.2021
Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich St.-Getreu-Straße 39 B
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch)
Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und sonstige Interessenvertretungen und Vereine

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen den vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 B mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich St.-Getreu-Straße 39 B haben wir keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Karl-Heinz Pülz

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Technik Niederlassung Süd
Dipl. Ing. (FH) Karl-Heinz Pülz
PTI 14, Referent Team Betrieb1
Memmelsdorfer Str. 209a, 96052 Bamberg
+49 951 88-7140 (Tel.)
+49 171 5639235 (Mobil)
E-Mail: karl-heinz.puelz@telekom.de
www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.




Deutscher Wetterdienst - Postfach 20 06 20 - 80006 München

Stadt Bamberg
Bauleitplanung
Untere Sandstraße 34
96049 Bamberg

Abteilung Finanzen und Service

Ansprechperson:
Frau Doris Richter
Telefon:
069-8062-9766
E-Mail:
pb24.ms@dwd.de

Geschäftszeichen:
PB24MS/07.63.07/290-
2021
Fax:
069-8062-9170
UST-ID: DE221793973

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 15. Nov. 2021 					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

München, 15. November 2021

Per E-Mail: stadtplanungsamt@stadt.bamberg.de

**Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich
St.-Getreu-Straße 36, Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB, Teiländerung
des Bebauungsplans Nr. 9; Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 30.09.2021
Ihr Zeichen BPlan-9B-TÖB -4-2

Sehr geehrter Herr Schön,

im Namen des Deutschen Wetterdienstes bedanke ich mich für die Beteiligung beim
Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B.

Die Aufgaben des Deutschen Wetterdienstes werden durch diese Planung nicht berührt. Es gibt
keine Einwände oder Bedenken.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Doris Richter
Verwaltungsbereich Süd



Kennedy, Brita

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Donnerstag, 11. November 2021 14:49
An: Postfach Stadtplanungsamt
Betreff: Stellungnahme S01090693, VF und VFKD, Stadt Bamberg,
Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan für den Bereich St.-Getreu-Straße 36 B,
Aktenzeichen: BPlan-9B-TÖB -4-2

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Südwestpark 15 * 90449 Nürnberg

Stadt Bamberg - Fachbereich Baurecht / Bauleitplanung - Herr Schön
Untere Sandstr. 34
96049 Bamberg

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01090693
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Datum: 11.11.2021

Stadt Bamberg, Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan für den Bereich St.-Getreu-Straße 36 B, Aktenzeichen: BPlan-9B-
TÖB -4-2

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.09.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von
Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich
keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von
Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 11. Nov. 2021					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

Kennedy, Brita

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Donnerstag, 11. November 2021 14:49
An: Postfach Stadtplanungsamt
Betreff: Stellungnahme S01090676, VF und VFKD, Stadt Bamberg,
Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan für den Bereich St.-Getreu-Straße 36 B,
Aktenzeichen: BPlan-9B-TÖB -4-2

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Südwestpark 15 * 90449 Nürnberg

Stadt Bamberg - Fachbereich Baurecht / Bauleitplanung - Herr Schön
Untere Sandstr. 34
96049 Bamberg

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 11. Nov. 2021					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01090676

E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com

Datum: 11.11.2021

Stadt Bamberg, Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan für den Bereich St.-Getreu-Straße 36 B, Aktenzeichen: BPlan-9B-
TÖB -4-2

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.09.2021.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt
eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie
sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan für den Bereich St.-Getreu-Straße 36 b**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a
Baugesetzbuch (BauGB)**

Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9

Zum Schreiben der Bauleitplanung vom 30.09.2021

I. Es sind keine städtischen Grundstücke betroffen. Seitens des Amtes 23 bestehen gegen die Planungen keine Einwände.

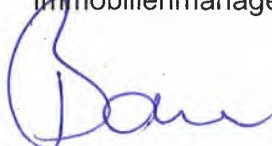
II. In das

Stadtplanungsamt Amt 61

mit der Bitte um Kenntnisnahme

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 27. Okt. 2021 <i>plw</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BR	Stadt	Verk.	VerwFi

Bamberg, 20.10.2021
Immobilienmanagement



Bauer

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 27. Okt. 2021					
<input type="checkbox"/> Rückfrage					
VL	FNP	BPlan	Stadt	Vork	Vermf

Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
für den Bereich St.-Getreu-Straße 36 B

Schreiben vom 30.09.2021
SB Herr Schön

- I. Die geplanten Änderungen haben keine Relevanz für die Spielplatzplanung.
Der Spielplatz Wildensorger Str. befindet sich in der Nähe und ist gut erreichbar.
- II. Für die Bedarfsplanung im Rahmen der Kinderbetreuung in der Stadt Bamberg hat das
Planverfahren keine Bedeutung.

III. In das
Amt 61
zur Kenntnis.

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 02. Nov. 2021 <i>16</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BP/Jan	Stadt	Verk.	VerwFi

Bamberg, 02.11.2021
Amt 51
I.A.

Steger
Sachgebietsleiterin Kindertagesstätten, Kindertagesbetreuung

bayernwerk

ALB	Stadt Bamberg Baureferat	bR
WV	26. Okt. 2021	zA
		Contr

Bayernwerk Netz GmbH · Hallstadter Straße 119 · 96052 Bamberg

Stadtplanungsamt
Sachgebiet Bebauungsplanung
Untere Sandstr. 34
96049 Bamberg

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 26. Okt. 2021 /w					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerWi

Bayernwerk Netz GmbH

KC Bamberg, DFoNBa
Kundencenter Bamberg
Hallstadter Straße 119
96052 Bamberg

Ihr Ansprechpartner

Dojan Holger
T 0951/30932-360
F 0951/30932-223
holger.dojan@bayernwerk.de

www.bayernwerk-netz.de

Datum

19. Oktober 2021

Stadt Bamberg, Bebauungsverfahren Nr. 9 B, Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Bereich St.-Getreu-Straße 36 B, Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9

Zu Ihrem Schreiben vom 30. September 2021, Ihr Zeichen: BPlan-9B-TÖB-4-2

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Nach Einsicht der uns übersandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände bestehen, da im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens betrieben werden.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Bayernwerk Netz GmbH
Kundencenter Bamberg

i. V. 
Saloman Adam

i. A. 
Dojan Holger

Anlage:
Lageplan

Sitz Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476
Lilienthalstraße 7
93049 Regensburg
USt-IdNr. DE814365771

Geschäftsführer:
Dr. Joachim Kabs
Robert Pflügl
Peter Thomas

STADTPLANUNGSAMT

Eing. 26. Okt. 2021

Rücksprache

AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VenwFi
----	-----	-------	-------	-------	--------

An der Kettenstraße

ALB	Stadt Bamberg	bR
WV	Baureferat	zA
	26. Okt. 2021	Contr
	3388/4	



**Stadt Bamberg,
Bebauungsplan Nr. 9 B, Vorhabenbezogener Bebauungsplan
für den Bereich St.-Getreu-Straße 36 B**

Plan zur Maßentnahme nicht geeignet		Gemeindegrenze	
HS-Fritg.	NS-Fritg.	Pl. MS-Fritg.	Pl. NS-Fritg.
HS-Kabel	NS-Kabel	Pl. MS-Kabel	Pl. NS-Kabel
MS-Fritg.	SB-Fritg.	Abbau-Fritg.	Pl. SB-Fritg.
MS-Kabel	SB-Kabel	Abbau-Kabel	Pl. SB-Kabel



bayerwerk

Bearb.: Dojan Holger

Kat.-Bl.: 1

KC Bamberg

Datum: 04.10.21

Maßstab = 1:500

Kennedy, Brita

Von: Tiedemann, Julia (Reg Oberfranken) <julia.tiedemann@reg-ofr.bayern.de>
Gesendet: Dienstag, 19. Oktober 2021 13:18
An: Postfach Stadtplanungsamt
Betreff: AW: Beteiligungsverfahren Bebauungsplan Nr. 9B

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.a. Bauleitplanung der Stadt Bamberg werden keine Einwände erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

Julia Tiedemann

Regierung von Oberfranken
Sachgebiet 24
Ludwigstraße 20
95444 Bayreuth
Tel. : 0921 604-1515
Fax. : 0921 604-41258
Julia.Tiedemann@reg-ofr.bayern.de
www.regierung.oberfranken.bayern.de

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 19. Okt. 2021 <i>JS</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BR/an	Stadt	Verk.	VerwFi

Von: Schwarze, Andrea <Andrea.Schwarze@stadt.bamberg.de>
Gesendet: Donnerstag, 30. September 2021 06:27
An: Poststelle (Reg Oberfranken) <poststelle@reg-ofr.bayern.de>
Betreff: Beteiligungsverfahren Bebauungsplan Nr. 9B

STADT BAMBERG Postfach 11 03 23 96031 Bamberg

BEBAUUNGSPLANUNG

Regierung von Oberfranken
Sachgebiet 34
Postfach 11 01 65
95420 Bayreuth

BAULEITPLANUNG
Untere Sandstraße 34
96049 Bamberg
Stadtplanungsamt@
stadt.bamberg.de
christoph.schoen@stadt.bamberg.de
www.bamberg.de
BIC BYLADEM1SKB
IBAN DE7377050000
0000000018

Aktenzeichen	Auskunft erteilt	Zi.-Nr.	Telefon (0951)	Telefax (0951)	Datum
BPlan-9B-TÖB - Herr Schön 4-2		205	87-1632	87-888- 1966	30.09.2021

Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
für den Bereich St.-Getreu-Straße 36 B
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB (Baugesetzbuch)
Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9

- Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und sonstige Interessensvertretungen und Vereine

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bau- und Werksenat der Stadt Bamberg hat in seiner Sitzung vom 22.09.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 B und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 9 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, beschlossen.

Der Bau- und Werksenat der Stadt Bamberg hat in seiner Sitzung vom 22.09.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 B vom 22.09.2021 gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ziel der Planung

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

Mit Schreiben vom 13.08.2021 hat der Eigentümer einen Antrag auf Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bauungsplanverfahrens 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 baulichen 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.

Das Verfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 12 und § 13 a BauGB durchgeführt, 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 Innenentwicklung 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 einem Beteiligungsschritt (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB) durchgeführt. Sollten im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Anregungen eingehen, die eine Änderung der Planung erforderlich machen, ist eine erneute Auslegung erforderlich.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Bauleitplanentwürfe liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von

Montag, 18. Oktober 2021

bis einschließlich

Freitag, 19. November 2021,

beim Stadtplanungsamt der Stadt Bamberg, Untere Sandstraße 34, von Montag mit Donnerstag in der Zeit von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr, Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, statt. Für etwaige persönliche Erläuterungen durch Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes bitten wir um eine Terminabsprache unter der Tel. Nr. 0951/871621. Die Beratung kann sowohl persönlich, telefonisch als auch digital erfolgen.

Kennedy, Brita

Von: Beyer, Philipp <Philipp.Beyer@lra-ba.bayern.de>
Gesendet: Freitag, 15. Oktober 2021 15:34
An: Schwarze, Andrea; Postfach Stadtplanungsamt
Betreff: AW: Beteiligungsverfahren Bebauungsplan Nr. 9B, Stadt Bamberg;
Stellungnahme RPV Oberfranken-West

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die vorliegende Planung der Stadt Bamberg werden aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände erhoben.
Wir bitten dies zu vermerken.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen
Philipp Beyer

Regionaler Planungsverband
Oberfranken-West
Ludwigstraße 23
96052 Bamberg

Tel +49 951 85205
Fax +49 951 858205

www.oberfranken-west.de
rpv@lra-ba.bayern.de

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 18. Okt. 2021 <i>plw</i>					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FN	BP	an	Stadt	Verk. VerwFi

Von: Schwarze, Andrea [mailto:Andrea.Schwarze@stadt.bamberg.de]
Gesendet: Donnerstag, 30. September 2021 06:27
An: rpv
Betreff: Beteiligungsverfahren Bebauungsplan Nr. 9B

STADT BAMBERG Postfach 11 03 23 96031 Bamberg

Regionaler Planungsverband
Ludwigstraße 23
96052 Bamberg

BEBAUUNGSPLANUNG
BAULEITPLANUNG
Untere Sandstraße 34
96049 Bamberg
Stadtplanungsamt@
stadt.bamberg.de
christoph.schoen@
stadt.bamberg.de
www.bamberg.de
BIC BYLADEM1SKB

Aktenzeichen	Auskunft erteilt	Zi.-Nr.	Telefon (0951)	Telefax (0951)	Datum
BPlan-9B-TÖB -4-2	Herr Schön	205	87-1632	87-888-1966	30.09.2021

Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B
Vorhabenbezogener Bauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
für den Bereich St.-Getreu-Straße 36 B
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB (Baugesetzbuch)
Teiländerung des Bauungsplans Nr. 9

- Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und sonstige Interessensvertretungen und Vereine

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bau- und Werkssenat der Stadt Bamberg hat in seiner Sitzung vom 22.09.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bauungsplanes Nr. 9 B und Teiländerung des Bauungsplanes Nr. 9 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, beschlossen.

Der Bau- und Werkssenat der Stadt Bamberg hat in seiner Sitzung vom 22.09.2021 den Entwurf des Bauungsplanes Nr. 9 B vom 22.09.2021 gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ziel der Planung

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

Mit Schreiben vom 13.08.2021 hat der Eigentümer einen Antrag auf Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bauungsplanverfahrens 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 Bauungsplan Nr. 9 zulässige Maß der baulichen Nutzung wesentlich. Gemäß den Festsetzungen des Bauungsplanes ist ein zweigeschossiger Baukörper mit einem Baurahmen von ca. 200 m² zulässig.

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

Das Verfahren wird als vorhabenbezogener Bauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 12 und § 13 a BauGB durchgeführt, da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt. Der Bauungsplan erfüllt hinsichtlich seiner Lage in einem Wohngebiet und seiner geringen Größe von 0,154 ha, die Voraussetzungen eines Bauungsplanes der Innenentwicklung 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 mir nur einem Beteiligungsschritt (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB) durchgeführt. Sollten im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Anregungen eingehen, die eine Änderung der Planung erforderlich machen, ist eine erneute Auslegung erforderlich.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Bauleitplanentwürfe liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von

Montag, 18. Oktober 2021

bis einschließlich

Schwarze, Andrea

Von: Schäfer, Silvia
Gesendet: Dienstag, 5. Oktober 2021 08:39
An: Postfach Stadtplanungsamt
Betreff: AW: Beteiligungsverfahren Bebauungsplan Nr. 9B
Anlagen: Stellungnahme 9B St.-Getreu-Str. 36B.pdf

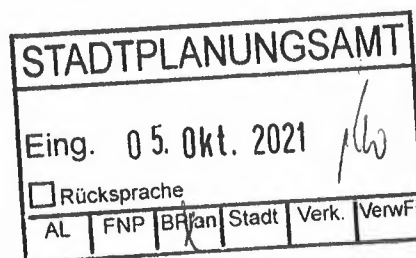
Sehr geehrte Frau Schwarze,
Sehr geehrter Herr Schön,

in Anlage die Stellungnahme zu oben genanntem Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Silvia Schäfer

Stadt Bamberg
Straßenverkehrsamt
Verkehrsbehörde
Moosstr. 65
96050 Bamberg



Tel.: 0160/94450776 (Mo-Fr 08.30 – 11.30 Uhr)
oder 0951/87-2210
E-Mail: silvia.schaefer@stadt.bamberg.de
Fax: 0951 87-888-2269
www.bamberg.de

Von: Schwarze, Andrea <Andrea.Schwarze@stadt.bamberg.de>
Gesendet: Donnerstag, 30. September 2021 06:28
An: Verkehrsbehoerde Postfach <verkehrsbehoerde@stadt.bamberg.de>
Betreff: Beteiligungsverfahren Bebauungsplan Nr. 9B

STADT BAMBERG Postfach 11 03 23 96031 Bamberg

BEBAUUNGSPLANUNG

Straßenverkehrsamt
Amt 31

BAULEITPLANUNG
Untere Sandstraße 34
96049 Bamberg
Stadtplanungsamt@
stadt.bamberg.de
[christoph.schoen@
stadt.bamberg.de](mailto:christoph.schoen@stadt.bamberg.de)
www.bamberg.de
BIC BYLADEM1SKB
IBAN DE7377050000
0000000018

Aktenzeichen	Auskunft erteilt	Zi.-Nr.	Telefon (0951)	Telefax (0951)	Datum
BPlan-9B-TÖB - 4-2	Herr Schön	205	87-1632	87-888- 1966	30.09.2021

Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B

STADTPLANUNGSAMT				
Eing. 02. April 2023				
<input type="checkbox"/> RÜCKFRAGEN				
AL	1. Bsp	2. Bsp	3. Bsp	4. Bsp

31/311

Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
für den Bereich St.-Getreu-Straße 36 B
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB (Baugesetzbuch)
Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9

- I. Zu dem geplanten Vorhaben kann auf Grund der vorgelegten Planungen folgende Stellungnahme bzw. Anregungen gegeben werden:

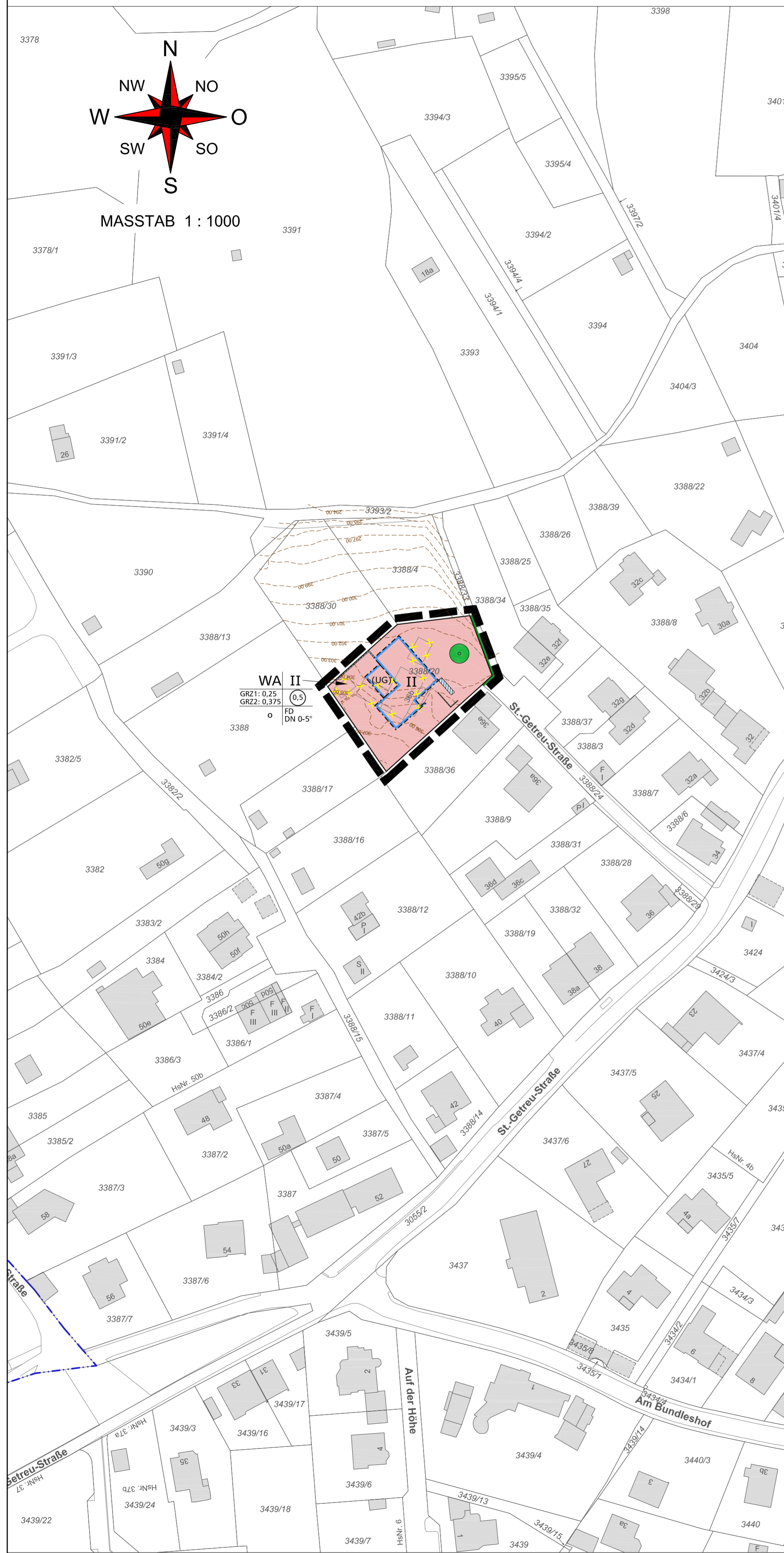
Die Zufahrt und der Zugang zum Grundstück ist wie bisher bereits geplant, somit keine Einwendungen.

- II. In das

Amt 61 – Herr Schön

Bamberg, 05.10.2021
Amt 31/311

Silvia Schäfer



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
 2.2.1 GRZ 1
 Grundfläche gemäß ausgewiesener Baugrenze
 2.2.2 GRZ 2
 Grundflächen inkl. sonstiger Anlagen (Zufahrten, Zuwegungen, Stützmauern, Terrassen)
 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 305,69 m ü. NN festgesetzt. Die maximale Wandhöhe beträgt 7,86 m bezogen auf die Erdgeschossfußbodenoberkante. Dies entspricht einem Höhenniveau von maximal 313,09 m ü. NN für die Oberkante des Gebäudes. Die festgesetzten Höhen dürfen um maximal 10 cm überschritten bzw. unterschritten werden.

II

0,25

0,375

0,5

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

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

o

—

4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

4.1 Flächen für Stellplätze
 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.

FD

DN 0-5°

—

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 Stützmauer bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,50 m im explizit dargestellten Bereichen 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 offener Stabmattenzaun, Stabgitterzaun oder gleichwertig ohne Sockel) zulässig. Auf die Breite des Torbereiches ist eine geschlossene Ausführung bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Mit Ausnahme des Torbereiches ist zusätzlich zur Einfriedung eine Hinterpflanzung mit heimischen Heckensträuchern vorzunehmen.
 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 Grundstücksgrenzen
 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 | Sträucher |
| Großbäume | Hasel (Corylus avellana) |
| Feld-Ahorn (Acer campestre) | Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum) |
| Spitzahorn (Acer platanoides) | Kornelkirsche (Cornus mas) |
| Weiß-Birke (Betula pendula) | Euro. Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius) |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | Purpur-Weide (Salix purpurea) |
| Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium) |
| Vogelkirsche (Prunus avium) | Salweide (Salix caprea) |
| 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.
 8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

5

8.1 Pflanzgebot für Bäume
 Zur Eingrünung des Baukörpers sind mind. zwei hochstämmige Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xw, 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
- Flurstücksnummern
- Höhenlinien
- Bestehende bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches mit Hausnummern
- Abzubrechende bauliche Anlagen
- Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungstempel

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 vorgeschrieben, die Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück mittels Zisternen vorzunehmen.
 Bauvorhaben mit Bauwasserhaltung während der Baumaßnahme sind in einem Wasserrechtsverfahren beim Umweltamt zu beantragen.
 Wenn ein ständiges Eintreten 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 (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TREGW) 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 Werksrat 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 am 08.10.2021 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 vom 18.10.2021 bis 19.11.2021 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2021 bis 19.11.2021 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.11.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.

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

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung, Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 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



StadT BAMBERG

9B Bebauungsplan

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

ENTWURF



M 1:5000

Bamberg, 09.11.2022
VORHABENTRÄGER
 Geoffrey Schneider
 Hinterer Bach 1
 96049 Bamberg

ENTWURFSVERFASSER:
 **BFS+ GmbH**
 Büro für Städtebau und Bauleitplanung
 Hamstraße 12, 96047 Bamberg
 Tel. 0951 69393
 Fax 0951 69693
 info@bfs-plus.de

GRÜNORDNUNGSPLAN:
 **TEAM 4 Bauernschmitt** • Wehner
 Landschaftsarchitekten • Stadtplaner PartGmbH
 96049 Bamberg Osterberger Str. 65
 Tel. 0951 330747 • Fax 0951 330799
 www.team4-bamberg.de • info@team4-bamberg.de

BAUREFERAT
STADTPLANUNGSAMT
 Thomas Beese
 Baureferent
 Achim Welzel
 Amtsleiter

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 09.11.2022

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 wurden beide Grundstücke mittlerweile zu einem Grundstück (FL. Nr. 3380/20) vereinigt.

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 war in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Bamberg ursprünglich nur ein Beteiligungsschritt beabsichtigt (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB). Aufgrund umfangreicher vorgenommener Änderungen ist allerdings ein weiterer Verfahrensschritt erforderlich (erneute öffentliche Auslegung in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB).

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 einem unterirdischen Geschoss (kein Vollgeschoss) sowie einer Tiefgarage im Kellergeschoss geplant. 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. Für die vorgesehene Wohnbebauung wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt (GRZ 1). Die GRZ 1 betrifft alle Flächen innerhalb der ausgewiesenen Baugrenze und berechnet sich wie folgt:

$$\text{GRZ 1} = \text{Fläche Baugrenze} / \text{Grundstücksfläche} = 385 \text{ m}^2 / 1.537 \text{ m}^2 = 0,25$$

Mit der festgelegten GRZ 1 von 0,25 wird sowohl die Obergrenze gemäß BauNVO (GRZ 0,4) deutlich unterschritten als auch die im übrigen Plangebiet Nr. 9 festgelegte GRZ von 0,25 eingehalten.

Außerdem wird eine weitere Grundflächenzahl von 0,375 festgesetzt (GRZ 2). Diese GRZ bildet sich aus der Fläche der Baugrenze kombiniert mit den übrigen Grundflächen der sonstigen Anlagen (Zufahrten, Zuwegungen, Stützmauern, Terrassen), die somit mit einer Fläche von insgesamt 185 m² zulässig sind. Die GRZ 2 berechnet sich demnach wie folgt:

GRZ 2 = Fläche Baugrenze + Fläche Zufahrten, Zuwegungen, Stützmauern, Terrassen / Grundstücksfläche = $385 \text{ m}^2 + 190 \text{ m}^2 / 1.537 \text{ m}^2 = 0,375$.

Im Vergleich mit der bisher durch bestehende Gebäude, Terrassen, Zufahrten etc. versiegelten Fläche von ca. 610 m^2 wird durch die neuen Flächen von insgesamt 575 m^2 eine geringfügige Verringerung der versiegelten Flächen erzielt.

Insgesamt ist eine Geschossflächenzahl von 0,5 zulässig.

Der im Plan als "UG" bezeichnete Bereich deckt die Ausweisungen im Untergeschoss gemäß Vorhabenplan ab. Dieses Untergeschoss ist dabei kein Vollgeschoss gemäß BauNVO bzw. "oberirdisches Geschoss" gemäß BayBO. Aufgrund Vorhabenplan wird im Mittel bis zum festgelegten Gelände ein Maß von 92 cm bis zur Deckenunterkante über UG erzielt. Das Maß von 1,20 m im Mittel gemäß ehemaliger BayBO für ein Vollgeschoss wird somit nicht erreicht.

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 305,69 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 313,09 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 nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine dezidierte Festsetzung einer Stützwand notwendig, die im Plan dargestellt und ausgewiesen wurde. Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 2,50 m. Somit fügt sich der geplante Baukörper insgesamt in das hängige Gelände auf dem Grundstück ein. Eine weitere Stützmauer befindet sich an der Südostecke des geplanten Gebäudes.

Weitere Stützmauern sind nicht beabsichtigt bzw. nicht zulässig.

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

Die Abstandsflächen der geplanten Baukörper liegen im Westen, Süden und Osten vollständig ($0,4 H =$ 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 offener Stabmattenzaun, Stabgitterzaun oder gleichwertig ohne Sockel) zulässig. Auf die Breite des Torbereiches ist eine geschlossene Ausführung bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Aus gestalterischen Gründen ist mit Ausnahme des Torbereiches zusätzlich zur Einfriedung eine Hinterpflanzung mit heimischen Heckensträuchern vorzunehmen.

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 innerhalb und im Randbereich des Grundstückes, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung, wodurch sie vom Vorhaben nicht betroffen oder beeinträchtigt sind.

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

Durch die Bebauungsplan-Änderung und die Überplanung 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 und wird im Vorhabenplan verbindlich festgeschrieben.

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 09.11.2022

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



Vorhabenplan:

Neubau eines Einfamilienhauses

St.-Getreu-Straße 36 b 96049 Bamberg Flur Nr. 3388/20, 3388/21

Planbezeichnung:

01.1 Perspektive Zufahrt

Datum:

09.11.2022

Bauherr:

Geoffrey Schneider

Hinterer Bach 1

96049 Bamberg

Architekt:

EIS ARCHITEKTEN^{GmbH}

WUNDERBURG 2 · 96050 BAMBERG
TEL.: 0951/91545-0 · FAX: 0951/91545-20
E-MAIL: INFO@EIS-ARCHITEKTEN.DE
INTERNET: WWW.EIS-ARCHITEKTEN.DE





Vorhabenplan:

Neubau eines Einfamilienhauses

St.-Getreu-Straße 36 b 96049 Bamberg Flur Nr. 3388/20, 3388/21

Planbezeichnung:

01.2 Perspektive Terrasse

Datum:

09.11.2022

Bauherr:

Geoffrey Schneider

Hinterer Bach 1

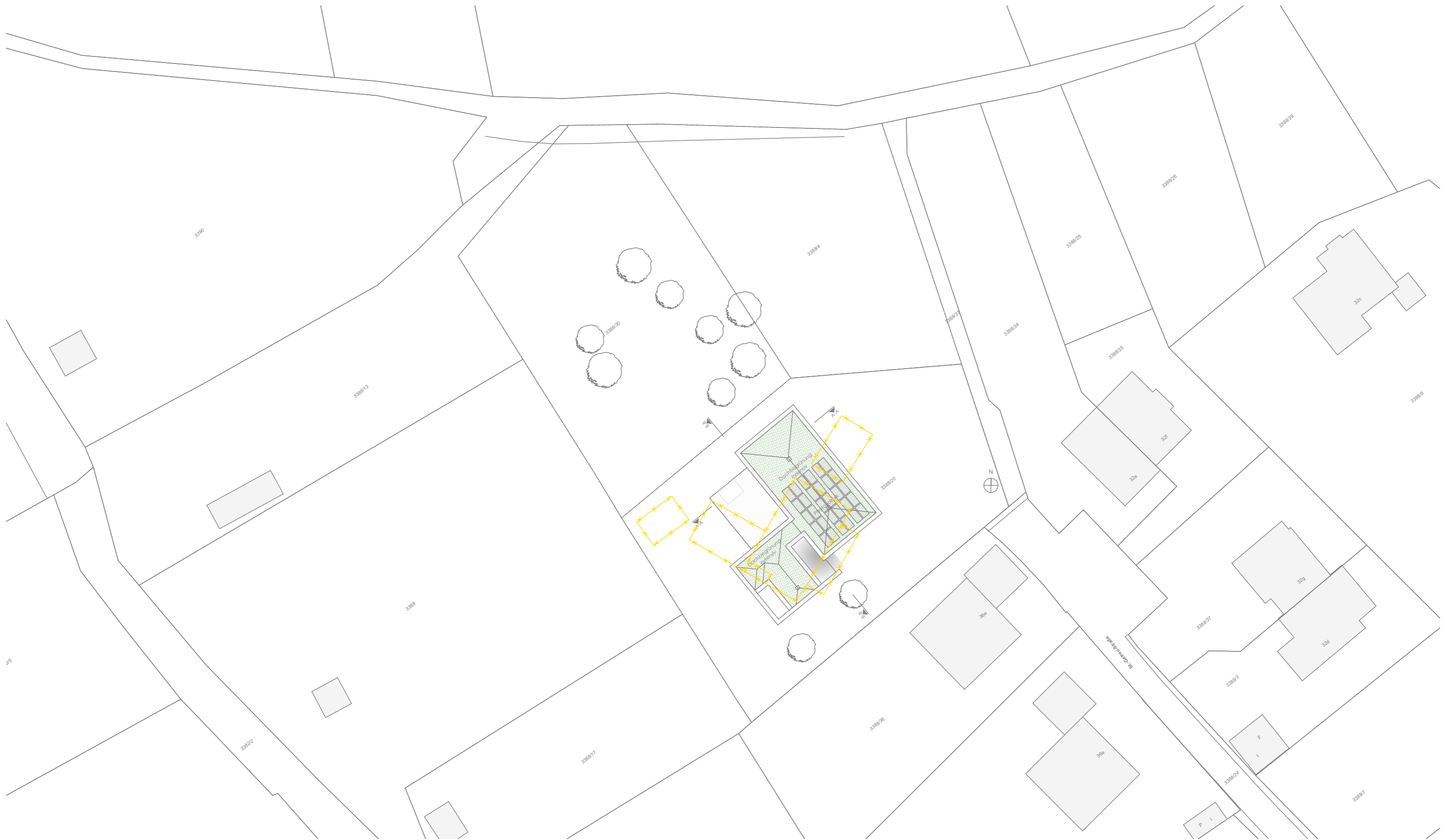
96049 Bamberg

Architekt:

EIS ARCHITEKTEN^{gmbh}

WUNDERBURG 2 · 96050 BAMBERG
TEL.: 0951/91545-0 · FAX: 0951/91545-20
E-MAIL: INFO@EIS-ARCHITEKTEN.DE
INTERNET: WWW.EIS-ARCHITEKTEN.DE





Vorhabenplan:

Neubau eines Einfamilienhauses

St.-Getreu-Straße 36 b 96049 Bamberg Flur Nr. 3388/20, 3388/21

Planbezeichnung:

01.3 Lageplan

Maßstab:

1:500

Datum:

09.11.2022

Bauherr:

Geoffrey Schneider

Hinterer Bach 1

96049 Bamberg

Architekt:

EIS ARCHITEKTENgmbh

WUNDERBURG 2 · 96050 BAMBERG
 TEL.: 0951/91545-0 · FAX: 0951/91545-20
 E-MAIL: INFO@EIS-ARCHITEKTEN.DE
 INTERNET: WWW.EIS-ARCHITEKTEN.DE





Vorhabenplan:

Neubau eines Einfamilienhauses

St.-Getreu-Straße 36 b 96049 Bamberg Flur Nr. 3388/20, 3388/21

Planbezeichnung:

01.4 Grundriss TG

Maßstab:

1:200

Datum:

09.11.2022

Bauherr:

Geoffrey Schneider

Hinterer Bach 1

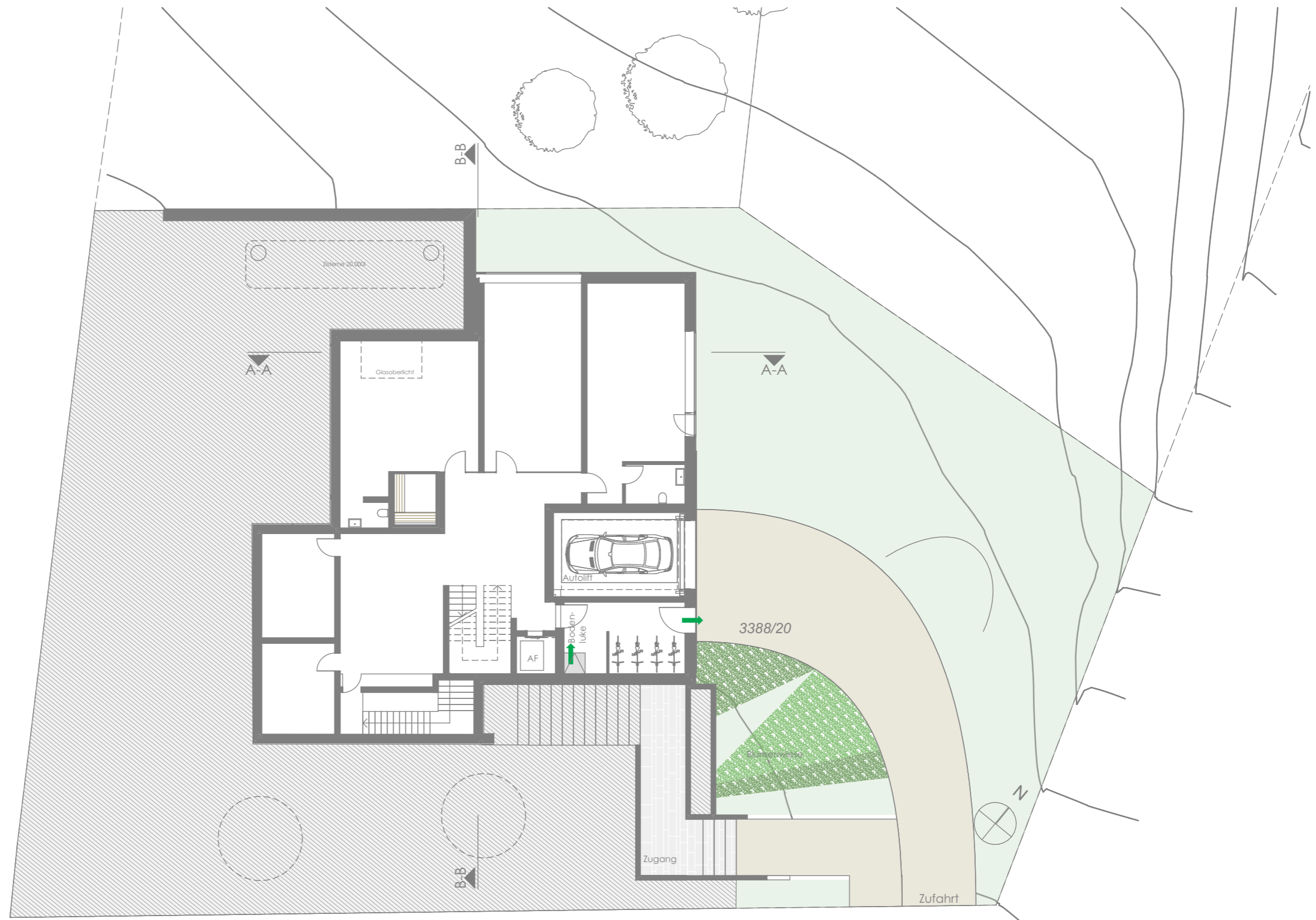
96049 Bamberg

Architekt:

EIS ARCHITEKTEN^{gmbh}

WUNDERBURG 2 · 96050 BAMBERG
 TEL.: 0951/91545-0 · FAX: 0951/91545-20
 E-MAIL: INFO@EIS-ARCHITEKTEN.DE
 INTERNET: WWW.EIS-ARCHITEKTEN.DE





Vorhabenplan:

Neubau eines Einfamilienhauses

St.-Getreu-Straße 36 b 96049 Bamberg Flur Nr. 3388/20, 3388/21

Planbezeichnung:

01.5 Grundriss UG

Maßstab:

1:200

Datum:

09.11.2022

Bauherr:

Geoffrey Schneider

Hinterer Bach 1

96049 Bamberg

Architekt:

EIS ARCHITEKTEN^{gmbh}

WUNDERBURG 2 · 96050 BAMBERG
 TEL.: 0951/91545-0 · FAX: 0951/91545-20
 E-MAIL: INFO@EIS-ARCHITEKTEN.DE
 INTERNET: WWW.EIS-ARCHITEKTEN.DE





Vorhabenplan:

Neubau eines Einfamilienhauses

St.-Getreu-Straße 36 b 96049 Bamberg Flur Nr. 3388/20, 3388/21

Planbezeichnung:

01.6 Grundriss EG

Maßstab:

1:200

Datum:

09.11.2022

Bauherr:

Geoffrey Schneider

Hinterer Bach 1

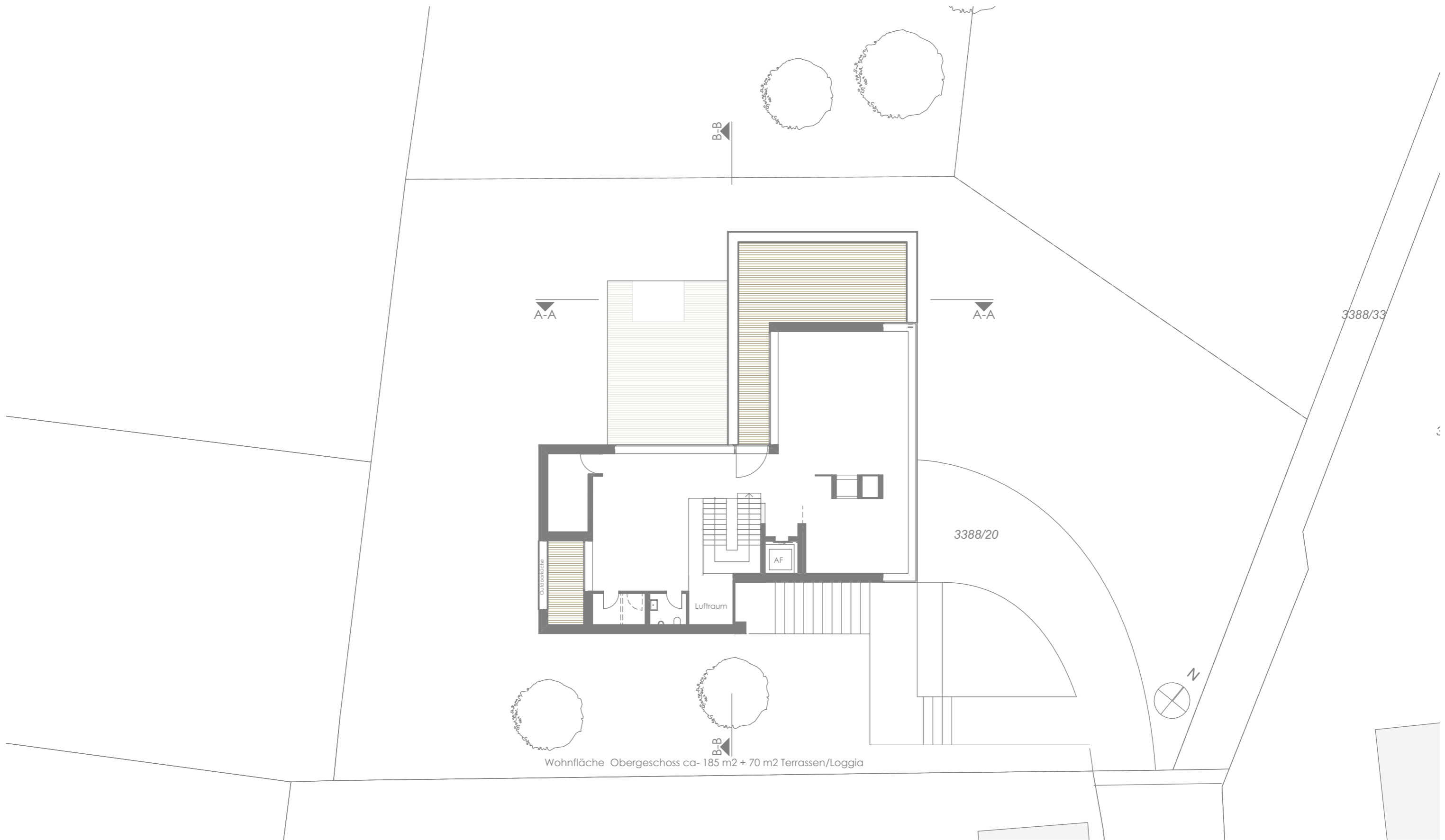
96049 Bamberg

Architekt:

EIS ARCHITEKTEN^{gmbh}

WUNDERBURG 2 · 96050 BAMBERG
 TEL.: 0951/91545-0 · FAX: 0951/91545-20
 E-MAIL: INFO@EIS-ARCHITEKTEN.DE
 INTERNET: WWW.EIS-ARCHITEKTEN.DE





Vorhabenplan:

Neubau eines Einfamilienhauses

St.-Getreu-Straße 36 b 96049 Bamberg Flur Nr. 3388/20, 3388/21

Planbezeichnung:

01.7 Grundriss OG

Maßstab:

1:200

Datum:

09.11.2022

Bauherr:

Geoffrey Schneider

Hinterer Bach 1

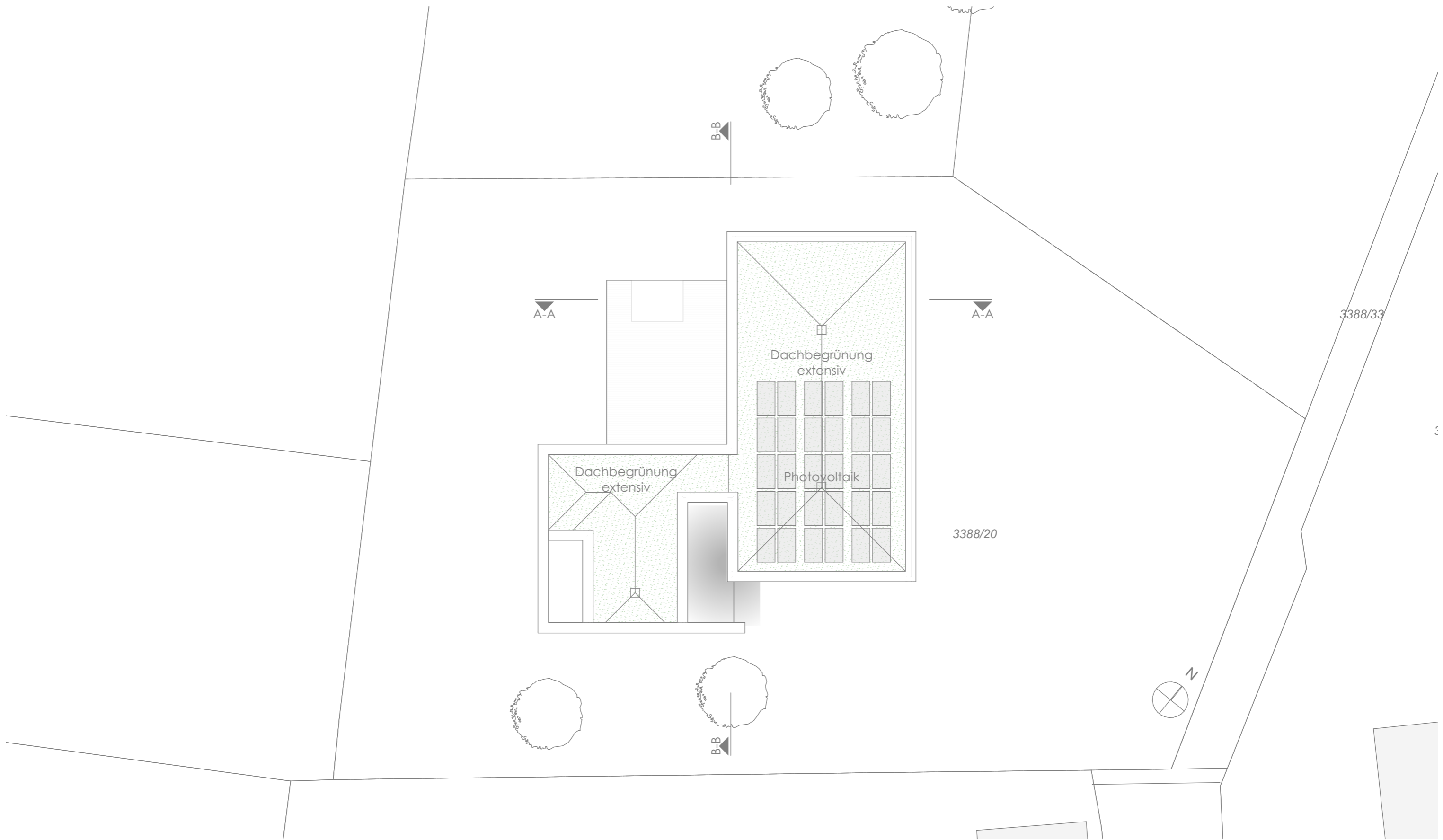
96049 Bamberg

Architekt:

EIS ARCHITEKTEN^{gmbh}

WUNDERBURG 2 · 96050 BAMBERG
 TEL.: 0951/91545-0 · FAX: 0951/91545-20
 E-MAIL: INFO@EIS-ARCHITEKTEN.DE
 INTERNET: WWW.EIS-ARCHITEKTEN.DE





Vorhabenplan:

Neubau eines Einfamilienhauses

St.-Getreu-Straße 36 b 96049 Bamberg Flur Nr. 3388/20, 3388/21

Planbezeichnung:

01.8 Dachaufsicht

Maßstab:

1:200

Datum:

03.08.2022

Bauherr:

Geoffrey Schneider

Hinterer Bach 1

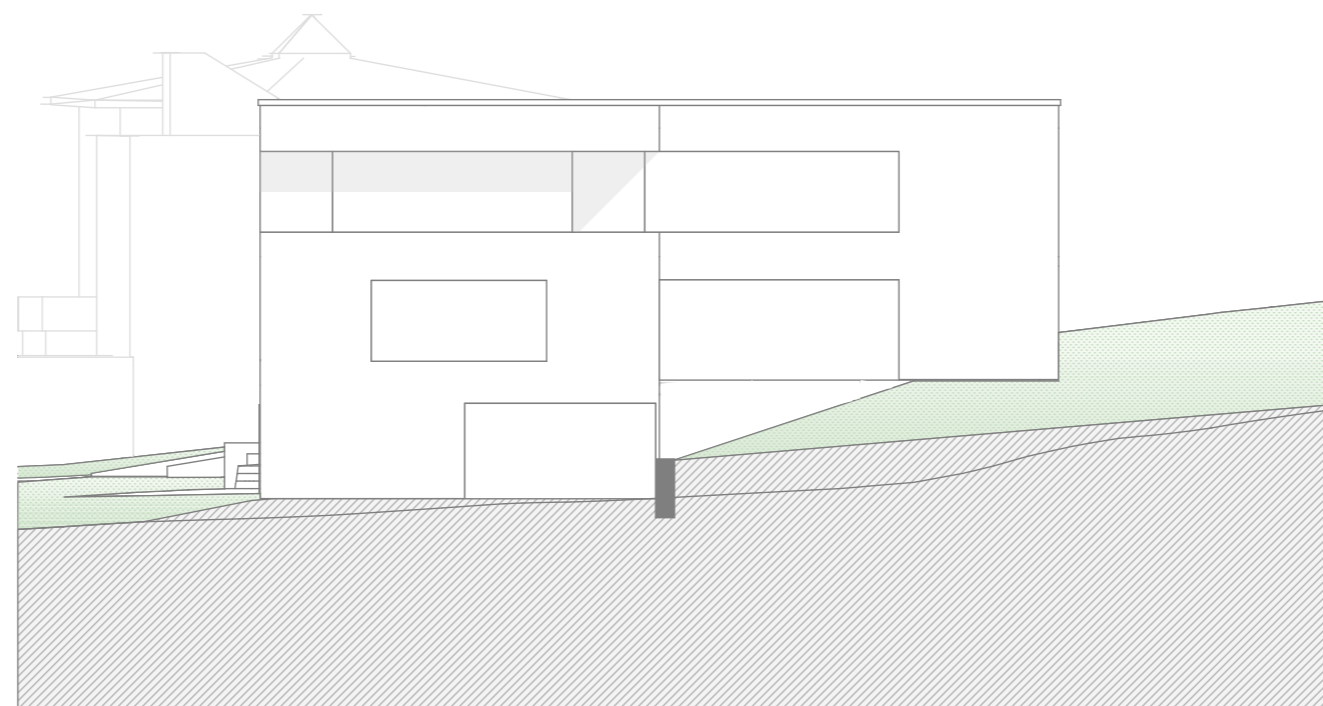
96049 Bamberg

Architekt:

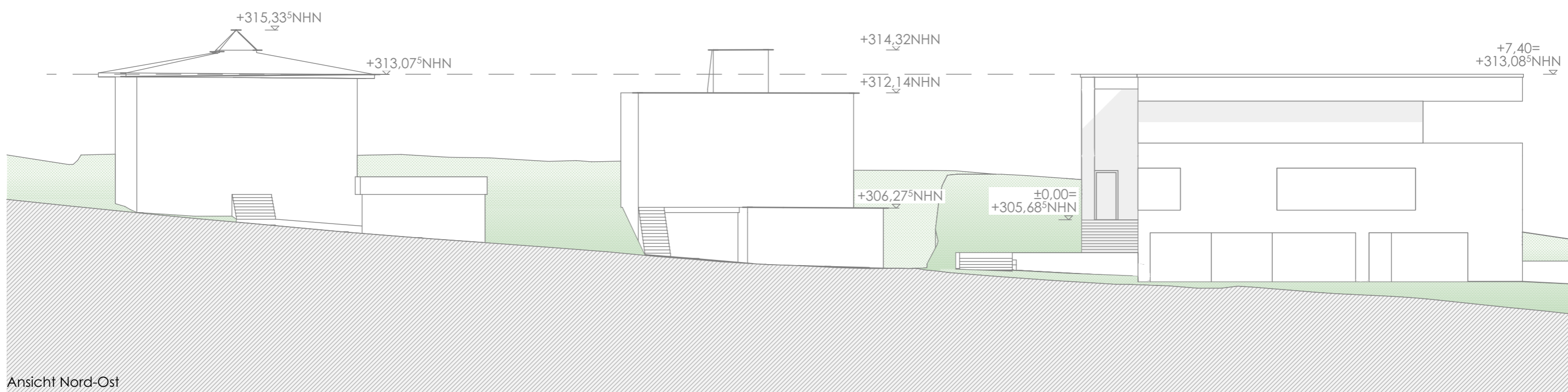
EIS ARCHITEKTEN^{gmbh}

WUNDERBURG 2 · 96050 BAMBERG
 TEL.: 0951/91545-0 · FAX: 0951/91545-20
 E-MAIL: INFO@EIS-ARCHITEKTEN.DE
 INTERNET: WWW.EIS-ARCHITEKTEN.DE





Ansicht Nord-West



Ansicht Nord-Ost

Vorhabenplan:

Neubau eines Einfamilienhauses

St.-Getreu-Straße 36 b 96049 Bamberg Flur Nr. 3388/20, 3388/21

Planbezeichnung:

01.9 Ansichten Nord-Westen, Nord-Osten

Datum:

09.11.2022

Bauherr:

Geoffrey Schneider

Hinterer Bach 1

96049 Bamberg

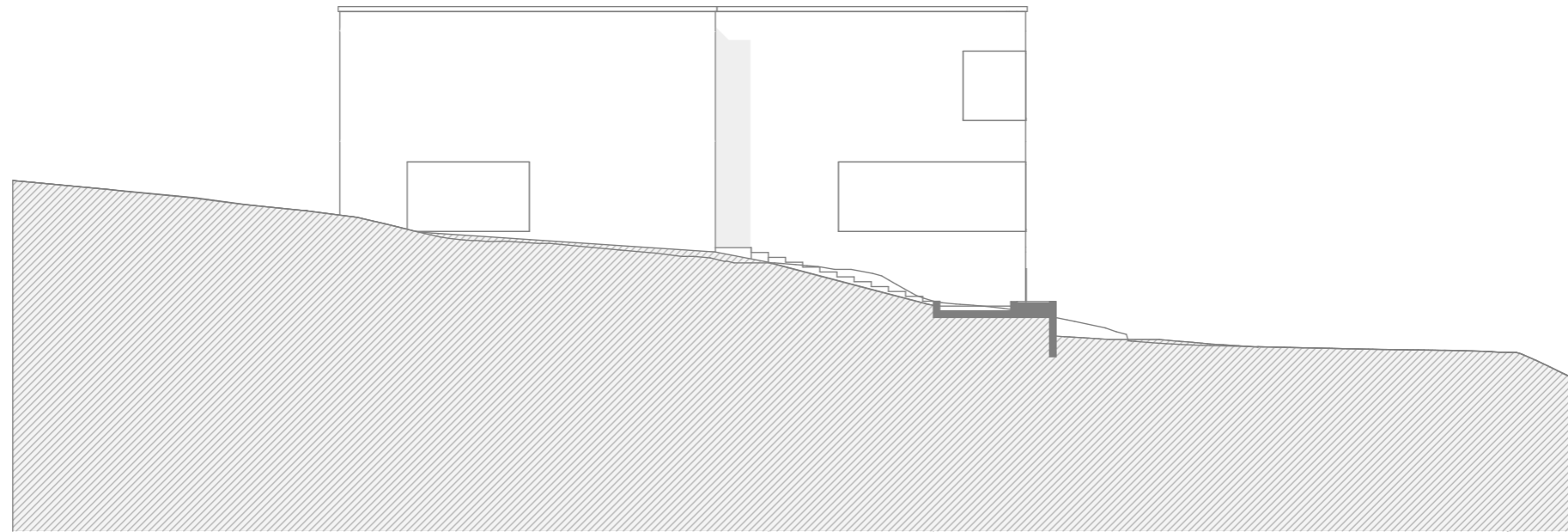
Architekt:

EIS ARCHITEKTEN gmbh

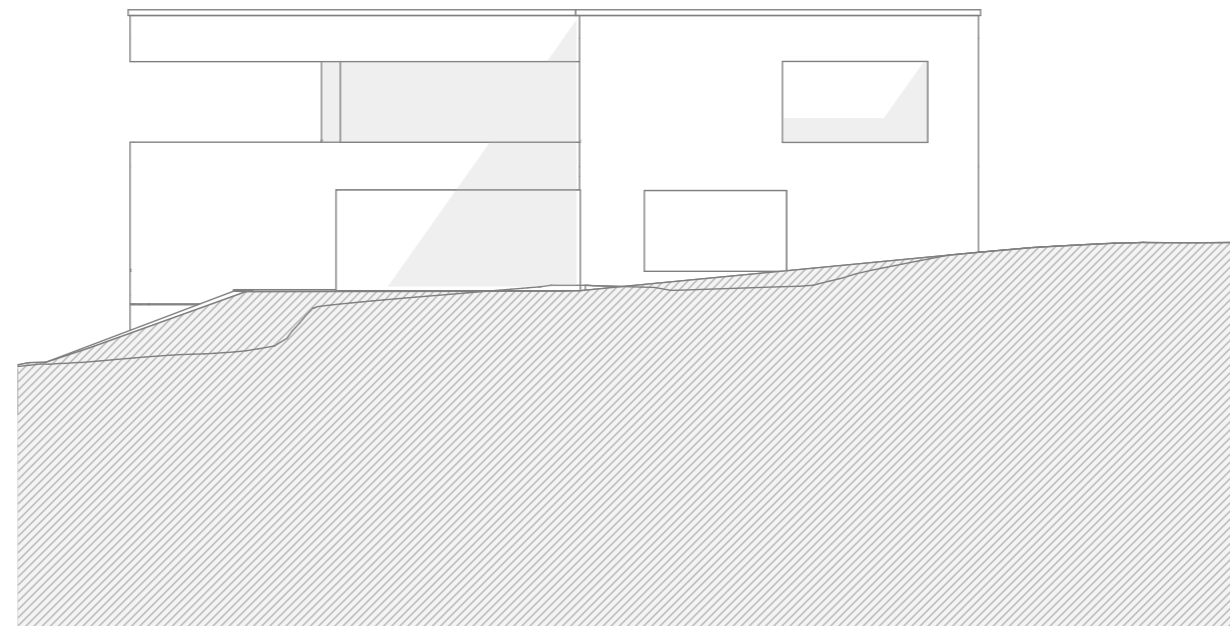
WUNDERBURG 2 · 96050 BAMBERG
 TEL.: 0951/91545-0 · FAX: 0951/91545-20
 E-MAIL: INFO@EIS-ARCHITEKTEN.DE
 INTERNET: WWW.EIS-ARCHITEKTEN.DE



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West



Vorhabenplan:

Neubau eines Einfamilienhauses

St.-Getreu-Straße 36 b 96049 Bamberg Flur Nr. 3388/20, 3388/21

Planbezeichnung:

01.10 Ansichten Süd-Osten, Süd-Westen

Datum:

09.11.2022

Bauherr:

Geoffrey Schneider

Hinterer Bach 1

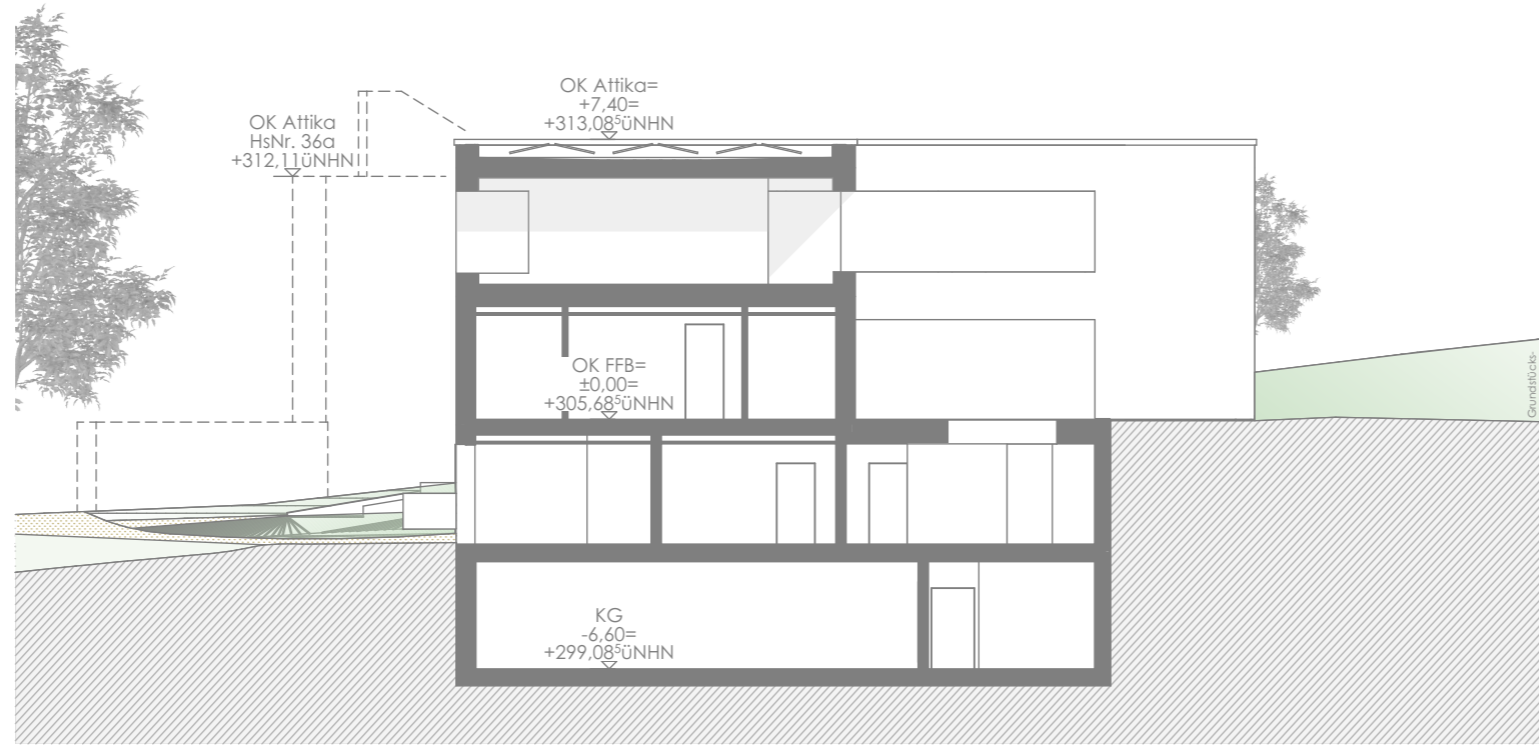
96049 Bamberg

Architekt:

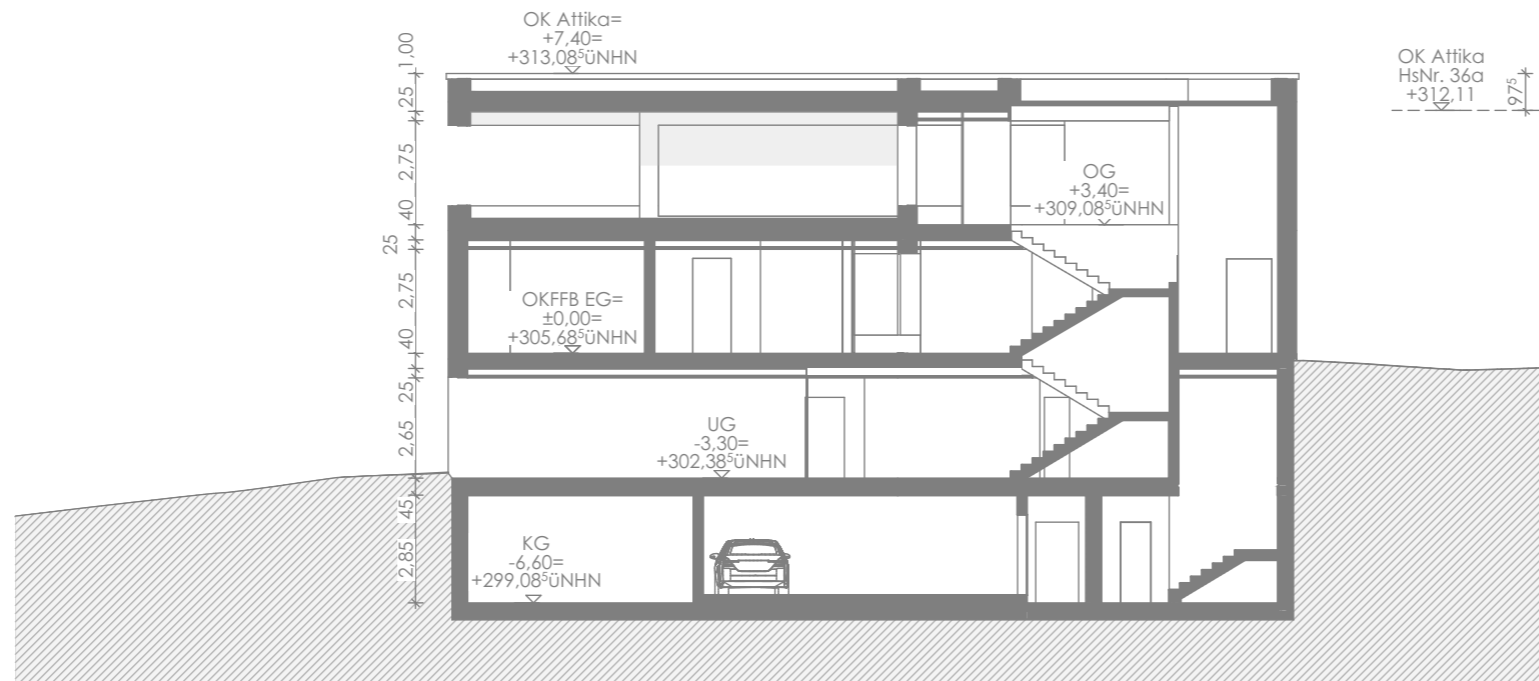
EIS ARCHITEKTEN^{gmbh}

WUNDERBURG 2 · 96050 BAMBERG
TEL.: 0951/91545-0 · FAX: 0951/91545-20
E-MAIL: INFO@EIS-ARCHITEKTEN.DE
INTERNET: WWW.EIS-ARCHITEKTEN.DE





Querschnitt A-A



Längsschnitt B-B

Vorhabenplan:

Neubau eines Einfamilienhauses

St.-Getreu-Straße 36 b 96049 Bamberg Flur Nr. 3388/20, 3388/21

Planbezeichnung:

01.11 Schnitt A-A, B-B

Maßstab:

1:200

Bauherr:

Geoffrey Schneider

Datum:

09.11.2022

Hinterer Bach 1

96049 Bamberg

Architekt:

EIS ARCHITEKTEN GmbH

WUNDERBURG 2 · 96050 BAMBERG
 TEL.: 0951/91545-0 · FAX: 0951/91545-20
 E-MAIL: INFO@EIS-ARCHITEKTEN.DE
 INTERNET: WWW.EIS-ARCHITEKTEN.DE





Legende

Gebäude und Bauwerke

- Wohngebäude (Dachaufsicht)
- Bauwerke (Mauern, Außentreppe etc.)
- Einfahrt, Terrassen- und Gehwegsbeläge

Eingrünung und Ersatzpflanzungen

- Heimischer großer/mittelgroßer bzw. kleiner Laubbaum/Zierstrauch
Darstellung lagemäßig nicht bindend
- Nicht heimischer großer/mittelgroßer bzw. kleiner Laubbaum/Zierstrauch
Darstellung lagemäßig nicht bindend
Artenauswahl siehe Beiblatt
- Bäume zu beseitigen
- Baumbestand wie aufgemessen
- Heimische Heckensträucher (ca. 40 lfm, 2-reihig), 2xv. Co., 150-175
- Nicht-heimische Heckensträucher (ca. 100 lfm), 2xv. Co., 150-175
- Rasenfläche / ggf. Bodendecker- und Staudenpflanzungen
- Extensive Flachdachbegrünung
- Biotop geplant
- Biotop Bestand

Hinweise:

- Grenznahe Baumpflanzungen, die zu einer Verschattung der Nachbargrundstücke führen sind zu vermeiden.
- Die Oberflächen von Zufahrten sind versickerungsfähig herzustellen

Pflanzliste:

Baumarten	Wuchshöhe:	Verwendung	Verwendung	Auch für feuchte	Auch für trockene	Zeichenerklärung:
	Siedlung	freie Landschaft	Standorte geeignet	Standorte geeignet		
Acer campestre	Feld-Ahorn	2	X	X	X	1 = Großbaum
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	X	X	X	2 = Mittelgroßer Baum
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	1	X	X	X	3 = Kleinbaum
Alnus glutinosa	Rot-Erle	1	X	X	X	G = Großstrauch
Betula pendula	Sand-Birke	1	X	X	X	N = Normalstrauch
Carpinus betulus	Hainbuche	2	X	X	X	X = Zutreffend
Fagus sylvatica	Rot-Buche	1	X	X	X	
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	1	X	X	X	
Juglans regia	Walnuss	2	X	X	X	
Malus sylvestris	Holz-Äpfel	3	X	X	X	
Populus tremula	Zitter-Pappel	2	X	X	X	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2	X	X	X	
Prunus padus	Trauben-Kirsche	3	X	X	X	
Pyrus communis	Holz-Birne	2	X	X	X	
Quercus petraea	Trauben-Eiche	1	X	X	X	
Quercus robur	Stiel-Eiche	1	X	X	X	
Salix alba	Silber-Weide	1	X	X	X	
Sorbus aria	Mehlbeere	3	X	X	X	
Sorbus aucuparia	Eberesche	3	X	X	X	
Tilia cordata	Winter-Linde	1	X	X	X	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	1	X	X	X	
Straucharten						
Berberis vulgaris	Berberitze	N	X	X	X	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	N	X	X	X	
Cornus mas	Kornelkirsche	N	X	X	X	
Corylus avellana	Haselnuss	G	X	X	X	
Crataegus monogyna	Weißdorn	G	X	X	X	
Euonymus europaeus	Pflaumenhüchchen	G	X	X	X	
Rhamnus frangula	Faulbaum	G	X	X	X	
Ligustrum vulgare	Liguster	N	X	X	X	
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche	N	X	X	X	
Prunus spinosa	Schlehe	N	X	X	X	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	G	X	X	X	
Rosa arvensis	Feld-Rose	N	X	X	X	
Rosa canina	Hunds-Rose	N	X	X	X	
Rosa glauca	Hecht-Rose	N	X	X	X	
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	N	X	X	X	
Salix aurita	Öhrchen-Weide	N	X	X	X	
Salix caprea	Sal-Weide	G	X	X	X	
Salix cinerea	Grau-Weide	G	X	X	X	
Salix triandra	Mandel-Weide	G	X	X	X	
Salix viminalis	Korb-Weide	G	X	X	X	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G	X	X	X	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G	X	X	X	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	G	X	X	X	

Vorhabenplan:

Neubau eines Einfamilienhauses

St.-Getreu-Straße 36 b 96049 Bamberg Flur Nr. 3388/20, 3388/21

Bauherr:
Geoffrey Schneider

Architekt: Dipl.-Ing. Jochen Eis
EIS ARCHITEKTEN



Hinterer Bach 1
96049 Bamberg
Tel: #Auftraggeberin Telefon Fax:
#Auftraggeberin Fax
E-Mail: #Auftraggeberin E-Mail

WUNDERBURG 2 · 96050 BAMBERG
TEL.: 0951/91545-0 · FAX: 0951/91545-20
E-MAIL: INFO@EIS-ARCHITEKTEN.DE
INTERNET: WWW.EIS-ARCHITEKTEN.DE

Freiflächengestaltungsplan

EG 2

Planersteller	Datum	Maßstab
S Herminghaus	09.11.2022	1:200

Schulze u. Lang Köhlerhof 12 91080 Spardorf

Dipl. Ing. (FH) Hartmut Schulze
Gesellschafter
Prüfsachverständiger BayBO
für Erd- und Grundbau
von der IHK Nürnberg für MFr.
ö.b.u.v. SV für Baugruben
und Gründungen, insbesondere Bohrpfähle
Dipl. Ing. (FH) Siegfried Lang
Gesellschafter
Beratender Ingenieur
BAYIK Bau
VBI

Köhlerhof 12
91080 Spardorf
Telefon 09131-53590
Telefax 09131-535935
Info@schulzeundlang.de
www.schulzeundlang.de
Bankverbindung:
Sparkasse Erlangen
IBAN:
DE98 7635 0000 0036 0003 66
BIC: BYLADEM1ERH

Baugrunduntersuchung
Altlastenuntersuchung
Grundbaustatik
Laborversuche
Geothermie
Gründungsberatung
Beweissicherung
Eigen-/Fremdüberwachung

24.11.21
G230721A

BV Bamberg
Sankt-Getreu-Straße 36b, Flur-Nr. 3388/20
Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage
- Geotechnischer Bericht nach **DIN 4020** -

11 Anlagen

1. Vorgang, Allgemeines

Herr Geoffrey Schneider, vertreten durch die Fa. Domani Massivhaus, Eggolsheim, Herrn Markus Hausner, plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Sankt-Getreu-Straße 36b in Bamberg.

Auf der Grundlage unseres Kostenangebotes vom 27.07.2021 erhielten wir durch die Fa. Domani, Herrn Hausner im Namen und auf Rechnung des Bauherrn per e-mail am 30.07.2021 den Auftrag zur Durchführung einer Baugrunduntersuchung für den geplanten Neubau.

Zur Bearbeitung des Projektes erhielten wir über die Fa. Domani Massivhaus, Herrn Hausner, folgende Unterlagen:

- Grundrisse Abstandsflächen und Grundriss Dachaufsicht KG/TG, EG, OG im Maßstab 1:200 vom 20.07.2021
- Gebäudeschnitte im Maßstab 1:100 vom 20.07.2021
- Spartenpläne der örtlichen Grundversorger vom 05.07.2021

Danach ist das Wohnhaus 2-fach unterkellert und weist im UG/TG einen unregelmäßigen Umriss mit einer Länge von ca. 20,50 m bei einer Breite von ca. 16,30 m/20 m auf.

Die OK FFB EG des Neubaus wird als Bezugshöhe $\pm 0,00$ bei 305,35 müNN angegeben. Die OK FFB KG liegt in diesem Höhenbezug bei -3,75 m und das Niveau 2. UG/TG bei ca. -7,50 m von $\pm 0,00$.

Die Gründung des 2-geschossigen Neubaus (EG, OG mit Flachdach) erfolgt planmäßig auf einer tragenden, 30 cm starken Stahlbetonbodenplatte. Das Gründungsniveau liegt somit bei ca. -7,80 m von $\pm 0,00$.

Nach der uns vorliegenden Planung, der Geländetopografie sowie den ermittelten Baugrund- und Grundwasserverhältnissen wird das geplante Bauvorhaben der geotechnischen Kategorie **GK2** (mittlerer Schwierigkeitsgrad) nach **DIN 4020** (geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) zugeordnet.

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse wurden im Bereich des Neubaus 4 Aufschlussbohrungen im Rammkernbohrverfahren nach **DIN EN ISO 22475** sowie 2 Sondierungen mit der schweren Rammsonde (**DPH-15**) nach **DIN EN ISO 22476-2** bis 7 m u.Gel. abgeteuft.

Weiterhin wurden anhand von Bodenproben bodenmechanische Laborversuche durchgeführt. Aus zwei Bodenmischproben wurden jeweils aus den Auffüllungen sowie dem gewachsenen Boden Proben entnommen und für eine abfallrechtliche Ersteinstufung nach **LAGA/EPP** untersucht.

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in folgenden Anlagen zusammengestellt:

- Anlage 1 - Lageplan der Bohr- und Sondierpunkte sowie des Sickerversuches
- Anlage 2 - Schichtenverzeichnis der Bohrungen
- Anlagen 3 und 4 - Geologische Profilschnitte
- Anlagen 5 und 6 - Sondierdiagramme
- Anlage 7 - k_f -Wertermittlung durch Absenkversuch
- Anlage 8 - Atterberg'sche Konsistenzgrenzen
- Anlage 9 - Bestimmung Wassergehalt
- Anlage 10 - chemische Analytik von Bodenmischproben inkl. abfallrechtlicher Ersteinstufung nach LAGA/EPP
- Anlage 11 - GPS-Vermessung der Bohrpunkte nach Lage und Höhe

Das Grundstück ist derzeit noch bebaut und fällt von Südosten nach Nordwesten ab. Im Bereich der Bohrpunkte wurde das Gelände zwischen 306,94 müNN (B1) und 302,26 müNN (B3) eingemessen. Den Hochpunkt des Grundstücks im Bau-
feld bildet die Südwestecke mit 308 müNN; den Tiefpunkt die Nordostecke mit ca. 299 müNN. Die Einbindetiefe des 2. Untergeschosses beträgt somit um Bohrung 1 bis zu 9,50 m in das Gelände.

2. Ergebnis der Untersuchungen

Bei den durchgeführten Bohrungen außerhalb des Baufeldes wurden relativ einheitliche Baugrundverhältnisse und folgende Homogenbereiche nach **DIN 18300:2019 (VOB/C:2019)** angetroffen:

OK Gel. bis 0,05 m u.Gel.

Grasnarbe/Mutterboden

OK Gel. bis 0,45 m, max. 0,50 m u.Gel.

Auffüllungen, humos, Schluff/Ton (Homogenbereich A)

Unterhalb des Grasbewuchses wurden in allen Bohrungen Auffüllungen mit hohem Schluff/Tonanteil sowie geringem sandigen Anteil erbohrt. Weiterhin sind in der Kiesfraktion Kalk- und Sandsteinbröckchen, vereinzelt auch Ziegelreste enthalten. Die anthropogenen Sedimente weisen eine steife Konsistenz bei dunkelbrauner Färbung auf. Oberflächennah sind die Auffüllungen humos bis schwach humos.

Aufgrund erhöhter Anteile an PAK erfolgt die abfallrechtliche Ersteinstufung der Auffüllungen nach **LAGA** als sog. **Z1.1-Material**. Nach **EPP** sind die Auffüllungen ebenfalls als **Z1.1-Material** einzustufen. Maßgebend sind hier die Parameter Nickel und Quecksilber. Die Analyseergebnisse können der beigefügten Anlage 9 entnommen werden.

Bis 7,00 m u.Gel. (Bohrendtiefe)

Schluff/Ton, feinsandig (Homogenbereich B)

Die Auffüllungen wurden zwischen 0,45 m, max. 0,50 m u.Gel. durchfahren und darunter feinsandige Schluff/Tone erbohrt. Diese weisen sehr schwache bis schwache Kiesanteile (Sandstein- und Tonsteinbröckchen) auf. Die Konsistenz der Schluff/Tone ist oberflächennah steif, ab 2 m bis 2,40 m u.Gel. halbfest und ab 4,50 m bis 5,10 m u.Gel. fest, bei gelbbrauner und rotbrauner Färbung.

Die abfallrechtliche Ersteinstufung des gewachsenen Bodens (Homogenbereich B) nach **LAGA** erfolgt als sog. **Z0-Material**. Nach **EPP** ist der Schluff/Ton als **Z1.1-Material** einzustufen. Maßgebend sind hier die Parameter Chrom und Nickel. Es handelt sich um eine geogen bedingte Hintergrundbelastung. Die Analysewerte können ebenfalls der beigefügten Anlage 9 entnommen werden.

Die im Rammkernbohrverfahren abgeteuften Aufschlussbohrungen wurden im festen Schluff/Ton bei 7 m u.Gel. planmäßig beendet.

Nach der digitalen geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1:25.000, handelt es sich bei dem ab ca. 0,50 m u.Gel. anstehenden Schluff/Ton um Ablagerungen des Keupers, den sog. **Feuerletten**. Richtung Süden und Südwesten schließen sog. Rutschmassen des Pleistozäns bis Holozäns an.

Grundwasser wurde bei den Untersuchungen im August 2021 bis zur maximalen Endteufe von 7 m u.Gel. $\hat{=}$ 295,26 müNN $\hat{=}$ -9,91 m von $\hat{+}$ 0,00 auch in Form von Schichtenwasser oder Staunässe nicht angetroffen. Die anstehenden Schluff/Tone sind sehr schwach wasserdurchlässig mit k_f -Werten von $\sim 10^{-8}$ bis 10^{-10} m m/sec. Der anstehende Schluff/Ton wirkt wasserstauend. Hierauf kann es je nach Niederschlagsintensität und Jahreszeit zu Andrang von temporärem Schichtenwasser oder Staunässe kommen. Freies Grundwasser wird erst in größeren Tiefen erwartet. Die Grundwassergleiche verläuft gemäß hydrogeologischer Karte bei ca. 250 müNN bis 260 müNN, d.h. >30 m unter Terrain.

Die Lagerungsdichte/Konsistenz wurden neben den Aufschlussbohrung B1 und B3 durch Sondierungen mit der schweren Rammsonde (**DPH-15**) nach **DIN EN ISO 22476-2** überprüft. Hierbei wurden die im Feldversuch ermittelten Konsistenzen bestätigt. Demnach weisen die angetroffenen Schluff/Tone eine steife Konsistenz bei Schlagzahlen von $N_{10} < 2$ auf. Ab 2 m bis 2,40 m u.Gel. weisen die Schluff/Tone eine halbfeste Konsistenz mit Schlagzahlen von $N_{10} = 3$ bis 4 auf und ab einer Tiefe von 4,50 m bis 5 m u.Gel. weisen die Schluff/Tone eine feste Konsistenz bei Schlagzahlen von $N_{10} = 5$ bis 9 auf. Insgesamt korrelieren die Verläufe der Rammwiderstände gut mit den Schichtenverläufen und Konsistenzen der daneben befindlichen Aufschlussbohrungen.

Die Sondierungen wurden planmäßig bei 8 m/9 m u.Gel. $\hat{=}$ 298 müNN (B1) und 294 müNN (B3) im festen Ton beendet.

Bei den Schluff/Tonen des Homogenbereichs B handelt es sich gemäß **ZTVE-StB** um die Frostempfindlichkeitsklasse **F3** (stark frostempfindlich) bei sehr hohem Feinkornanteil.

Im nördlichen Gartenbereich wurde ein Absenkversuch mit veränderlichem hydraulischen Gefälle, sog. Open-End-Test in einer Prüftiefe von ca. 1,60 m u.Gel., d.h. im Schluff/Ton ausgeführt und nach US-Earth-Manual ausgewertet. Danach beträgt der k_f -Wert = $9,68 \cdot 10^{-9}$ m/sec. Somit ist der Schluff/Ton nach **DIN 18130** sehr schwach wasserdurchlässig.

Weiterhin wurden bodenmechanische Laborversuche an den Schluff/Tonen durchgeführt. Der Wassergehalt wurde durch Trocknen nach **DIN 18121, Teil 1** bestimmt. Dabei wurden natürliche Wassergehalte zwischen 19% bis 33% ermittelt. Der natürliche Wassergehalt verringert sich nach der Tiefe deutlich. Dies bestätigt die im Feldversuch mittels Taschenpenetrometer ermittelten, nach der Tiefe zunehmenden Konsistenzen.

Die Atterberg'schen Konsistenzgrenzen wurden nach **DIN 18122, Teil 1** bestimmt. Hierbei wurden für die natürlichen Wassergehalte 18,84%; für die Fließgrenze 45,7%; für die Ausrollgrenze 27,87% und für die Schrumpfgrenze 23,42% ermittelt. Die Plastizitätszahl beträgt 17,83%; die Konsistenzzahl 1,51. Der geprüfte Schluff/Ton weist somit eine halbfeste Konsistenz auf. Es handelt sich um mittelplastische Tone mit einem hohen Sandgehalt, sog. **TM-Böden** nach **DIN 18196** für bautechnische Zwecke.

Weitere Ergebnisse zur durchgeführten Baugrunduntersuchung können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

3. Folgerungen für die Gründung

Der Neubau für das Einfamilienhaus wird planmäßig auf einer tragenden Bodenplatte $d \geq 0,30$ m unter Beachtung der **DIN 1054:2010 (EC7)** flach gegründet.

Nach der vorliegenden Planung liegt das Gründungsniveau des 2. UG/TG bei ca. $-7,80$ m von $+0,00$ und damit im festen Schluff/Ton. Die Bodenplatte liegt im ausreichend tragfähigen, halbfesten bis festen Schluff/Ton des Homogenbereichs B. Hierauf kann der Neubau planmäßig flach gegründet werden.

Für die Bemessung einer elastisch gebetteten Bodenplatte $d \geq 0,30$ m nach dem Steife-/Bettungsmodulverfahren darf unter Beachtung der **DIN 1054:2010 (EC7)** von folgenden charakteristischen, bodenphysikalischen Kennwerten ausgegangen werden:

char. Steifemodul $E_{s,k} = 25 \text{ bis } 35 \text{ MN/m}^2$

char. Bettungsmodul $k_{s,k} = 15 \text{ bis } 20 \text{ MN/m}^3$

Setzungen werden bei der vorbeschriebenen Flachgründung im halbfesten bis festen Ton in einer Größenordnung von 1-2 cm auftreten und nur langsam, d.h. über mehrere Monate und Jahre, abklingen. Genauere Setzungsberechnungen können von uns auf Wunsch nach Vorlage von Positionsplänen mit charakteristischen Lastangaben ermittelt werden. Falls derartige Setzungen und Setzungsdifferenzen vom Bauwerk nicht aufgenommen werden können, ist eine Tiefgründung auf z.B. Pfählen erforderlich. Hierzu sind weitere Untersuchungen notwendig.

4. Abdichtung erdberührter Bauteile

Das Einfamilienhaus wird 2-fach unterkellert und bindet um Bohrung 1 bis zu 9 m in das derzeitige Gelände ein.

Die anstehenden Böden sind nur sehr schwach wasserdurchlässig mit k_f -Werten $<10^{-6}$ m/sec.

In das Erdreich einbindende Bauteile sind unter Beachtung der **DIN 18533-1** für die Wassereinwirkungsklasse **W2.1-E** „mäßige Einwirkung von drückendem Wasser <3 m Eintauchtiefe“ auszubilden.

Bei Ausführung einer WU-Konstruktion der UG's als sog. weiße Wanne ist die **WU-Richtlinie** des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton (**DAfStb**) für die Beanspruchungsklasse 1 und den Lastfall „zeitweise drückendes Wasser“ zu berücksichtigen.

Der Bemessungsgrundwasserstand ist bei -6 m von +0,00 festzulegen.

Die Arbeitsräume sind mit schwach wasserdurchlässigem, verdichtungsfähigem Boden lagenweise nach **ZTVE-StB** zu verfüllen. Der k_f -Wert muss $<10^{-6}$ m/sec im eingebauten Zustand betragen. Dies ist vor Einbau nachzuweisen.

Kellerlichtschächte sind unabhängig vom Bemessungswasserstand wasserdicht anzuschließen und kontrolliert und rückstaufrei zu entwässern.

5. Allgemeine Hinweise zur Bauausführung

Die Baugrube darf bis zu einer Höhe von 5 m unter Beachtung der **DIN 4124** in den genannten Böden mit Böschungsneigungen von max. $\beta = 45^\circ$ (Homogenbereich A) und max. $\beta = 45^\circ$ bis 60° (Homogenbereich B) ausgeführt werden. Böschungen sind abzudecken. Im Hangeinschnitt ist die Neigung wegen der hier vorhandenen Rutschgefahr auf 45° abzuflachen. Bei Böschungshöhen >5 m ist ein senkrechter Baugrubenverbau (z.B. als Trägerbohlwand) vorzusehen. Dies ist insbesondere im Hangeinschnitt bis 9 m u.Gel. nach Süden erforderlich.

Die Bemessung der Verbauwand erfolgt nach **DIN 1054:2010** und der **EAB (DGGT)** für den erhöhten aktiven Erddruck. Bei einer freien Höhe von ca. 9 m sind voraussichtlich zwei Ankerlagen notwendig. Genaueres ergibt der statische Nachweis.

Für erdstatische Nachweise sind folgende charakteristischen Erddruckbeiwerte anzunehmen:

Auffüllungen und Schluff/Ton, steifplastisch (Homogenbereich A) bis 3 m u.Gel.

Wichte	γ	= 20,5 bis 21,0 kN/m ³
Reibungswinkel	φ'	= 25°
Kohäsion	c'	= 8 kN/m ²
char. Steifemodul	$E_{s,k}$	= 10 bis 15 MN/m ²

Schluff/Ton, feinsandig, halbfest bis fest (Homogenbereich B) ab 3 m u.Gel.

Wichte	γ	= 21,5 kN/m ³
Reibungswinkel	φ'	= 20,5°
Kohäsion	c'	= 10 bis 20 kN/m ²
char. Steifemodul	$E_{s,k}$	= 30 bis 40 MN/m ²

Die anstehenden Böden sind stark frost-/witterungsempfindlich und der Frostempfindlichkeitsklasse **F3** nach **ZTVE-StB** zuzurechnen. Je nach Witterung und Jahreszeit während der Erdarbeiten muss mit Erschwernissen durch aufgeweichte Böden gerechnet werden. Insbesondere bei Befahren mit radgetriebenen Fahrzeugen neigen die Böden leicht zum Aufweichen und Verbreiten. Im Gründungsbereich aufgeweichte und verbreitete Böden sind auszubauen und durch Schotter/Beton zu ersetzen. Nach Freilegen der Gründung ist der Boden durch eine Betonsauberkeitsschicht zu versiegeln.

In den anstehenden Feuerletten sind Versickerungseinrichtung nach **ATV-Merkblatt A138** von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser nicht möglich. Auf derartige Anlagen ist zu verzichten.

Die anstehenden bindigen Feuerletten und Auffüllungen der Homogenbereiche A und B sind zur Rückverfüllung von z.B. Arbeitsräumen nicht geeignet. Hier ist grobkörniges, verdichtungswilliges Fremdmaterial der Verdichtbarkeitsklasse **V1** nach **ZTVA-StB** lagenweise nach **ZTVE-StB** einzubauen und zu verdichten. Zusätzlich muss die Rückverfüllung schwach wasserdurchlässig sein ($k_f < 10^{-6}$ m/sec). Empfohlen werden schuffig/tonige Sande der **Bodengruppe SU/SU***.

Der anstehende Boden entspricht den **Bodenklassen 4** und **5** nach **DIN 18300:2012** für Erdarbeiten.

Die Abrasivität ist gering.

Abzufahrende Böden sind abfallrechtlich mittels Haufwerksbeprobung nach **LAGA PN-98** zu deklarieren. Das **LfU-Merkblatt** „Beprobung von Boden- und Bauschutt“ vom November 2017 ist zu beachten.

Die Gründungssohlen sind vom Baugrundsachverständigen abzunehmen. Hierfür sowie für weitere fachtechnische Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.



(M.Sc. T. Settler)



(Dipl.-Ing. H. Schulze)

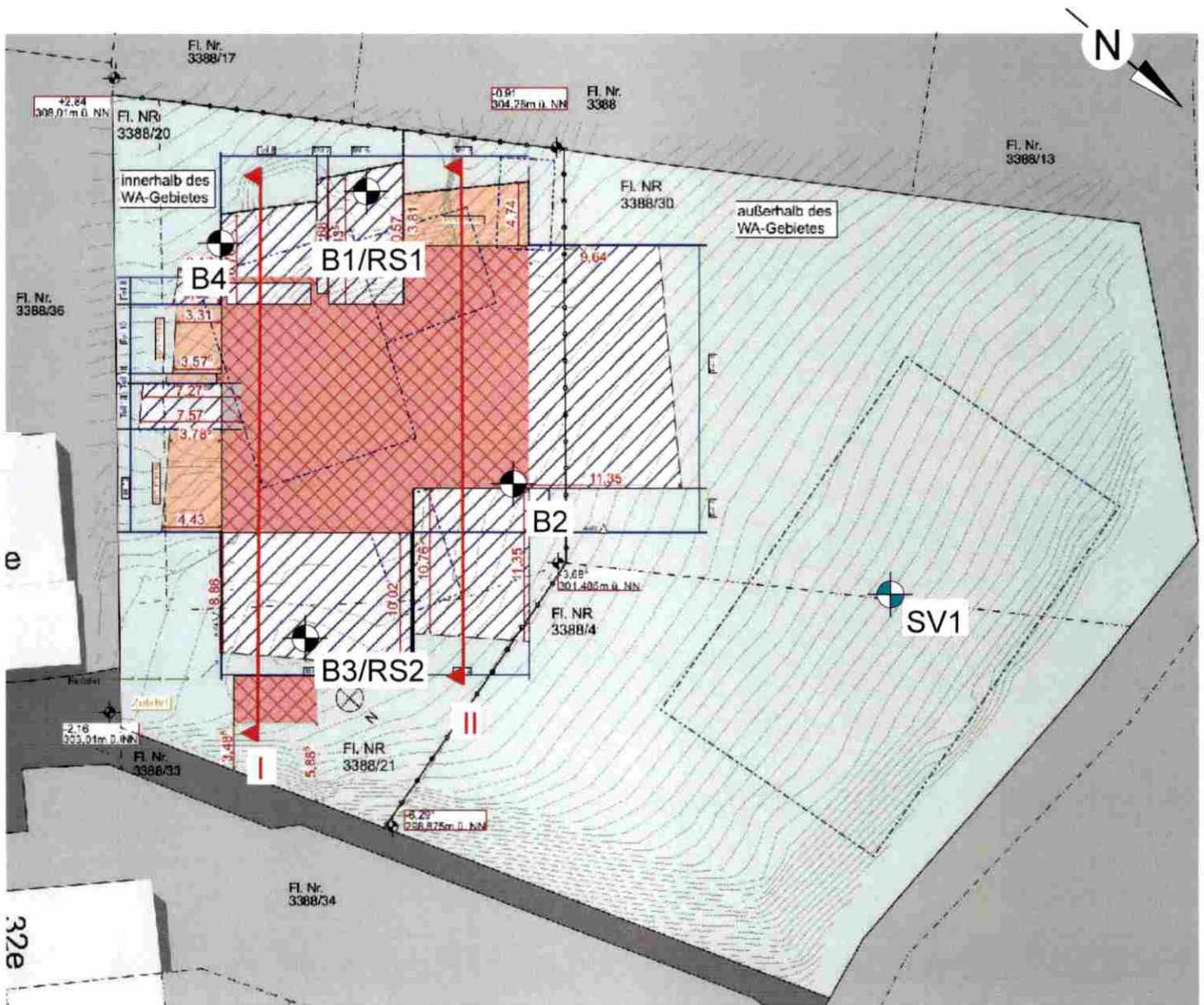
Prüfsachverständiger für Erd- und Grundbau
Urkunde der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau vom 09.11.2005



BV Bamberg Sankt-Getreu-Straße 36b, Flur-Nr. 3388/20 Lageplan der Bohr- und Sondierpunkte, sowie des Sickerversuchs

G230721A

Maßstab 1 : 500



BV Bamberg
Sankt-Getreu-Straße 36b, Flur-Nr. 3388/20
Neubau eines EFH mit Tiefgarage
- G230721A -

SCHICHTENVERZEICHNIS

Tag der Bohrungen: 09.08.2021

Bohrung 1

von OK Gel.

- 0,05 m Grasnarbe
- 0,50 m Humose Auffüllung, Schluff/Ton, sandig, sehr schwach kiesig, Kalksteinbröckchen, Sandsteinbröckchen, steif, dunkelbraun
- 2,00 m Schluff/Ton, sandig, schwach kiesig, Sandsteinbröckchen, steif, gelbbraun
- 7,00 m Schluff/Ton, feinsandig, sehr schwach mittelsandig, sehr schwach kiesig, Tonsteinbröckchen, vereinzelte Sandsteinbröckchen, steif, ab 2,40 m halbfest, ab 4,50 m fest, rotbraun

Kein weiterer Bohrfortschritt

Bohrendtiefe: 7,00 m u.Gel.

Wasser angetroffen bei: -- m u.Gel.

Wasser eingemessen bei: -- m u.Gel.

Bohrung 2

von OK Gel.

- 0,05 m Grasnarbe
- 0,45 m Humose Auffüllung, Schluff/Ton, sandig, steif, dunkelbraun, schwarzbraun
- 7,00 m Schluff/Ton, feinsandig, sehr schwach mittelsandig, schwach kiesig bis sehr schwach kiesig, Tonsteinbröckchen, Kalksteinbröckchen, steif, ab 2,30 m halbfest, ab 5,10 m fest, gelbbraun ab 2,30 m rotbraun

Bohrendtiefe: 7,00 m u.Gel.

Wasser angetroffen bei: -- m u.Gel.

Wasser eingemessen bei: -- m u.Gel.

Bohrung 3

von OK Gel.

- 0,05 m Grasnarbe
- 0,50 m Humose Auffüllung, Schluff/Ton, sandig, kiesig, Kalksteinbröckchen, sehr vereinzelte Ziegelreste, steif, dunkelbraun
- 1,00 m Schluff/Ton, sandig, kiesig, Sandsteinbröckchen, steif, gelbbraun
- 7,00 m Schluff/Ton, feinsandig, sehr schwach mittelsandig, schwach kiesig bis sehr schwach kiesig, Tonsteinbröckchen, Sandsteinbröckchen, steif, ab 2,20 m halbfest, ab 4,70 m fest, rotbraun

Bohrendtiefe: 7,00 m u.Gel.

Wasser angetroffen bei: -- m u.Gel.

Wasser eingemessen bei: -- m u.Gel.

Bohrung 4

von OK Gel.

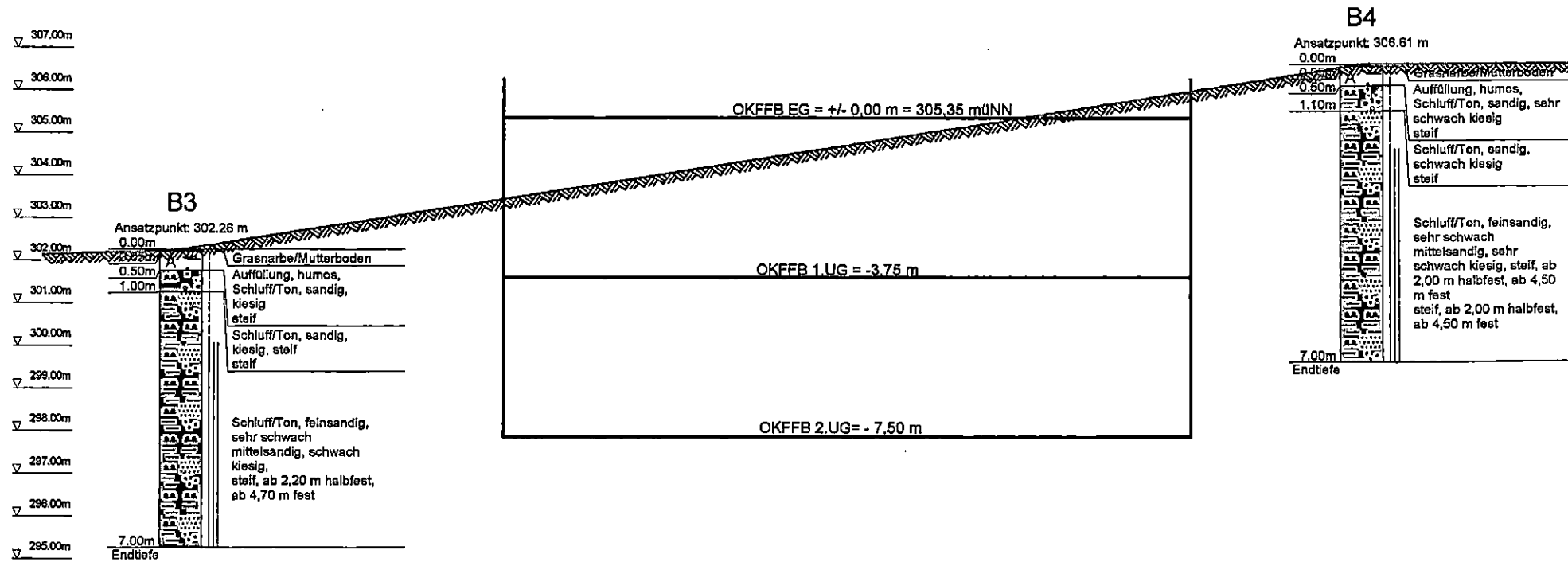
- 0,05 m Grasnarbe
- 0,50 m Humose Auffüllung, Schluff/Ton, sandig, sehr schwach kiesig, Kalksteinbröckchen, Sandsteinbröckchen, steif, dunkelbraun
- 1,10 m Schluff/Ton, sandig, schwach kiesig, Sandsteinbröckchen, steif, gelbbraun
- 7,00 m Schluff/Ton, feinsandig, sehr schwach mittelsandig, sehr schwach kiesig, Tonsteinbröckchen, Sandsteinbröckchen, steif, ab 2,00 m halbfest, ab 4,50 m fest, rotbraun

Bohrendtiefe: 7,00 m u.Gel.

Wasser angetroffen bei: -- m u.Gel.

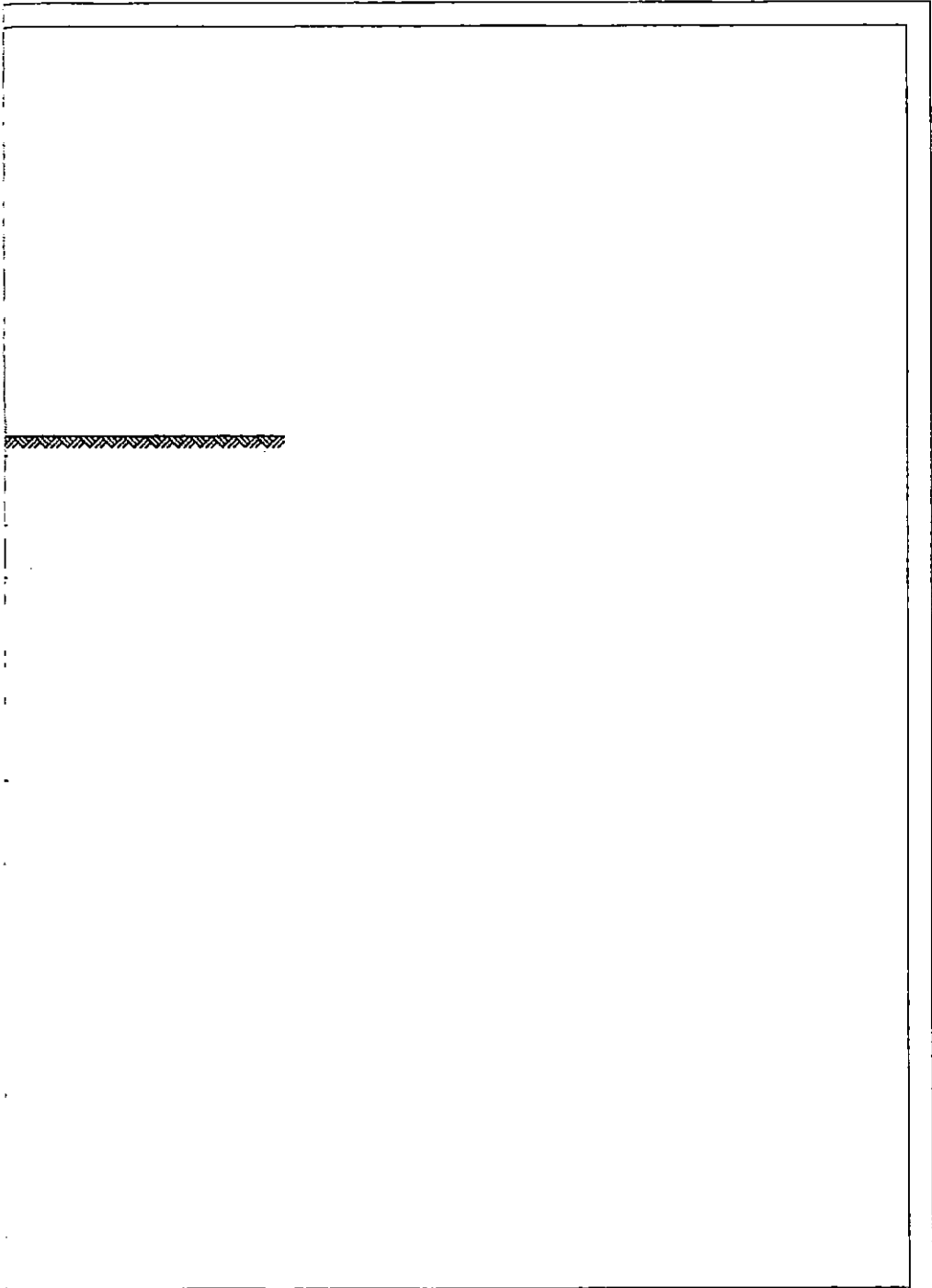
Wasser eingemessen bei: -- m u.Gel.

Geologischer Profilschnitt I



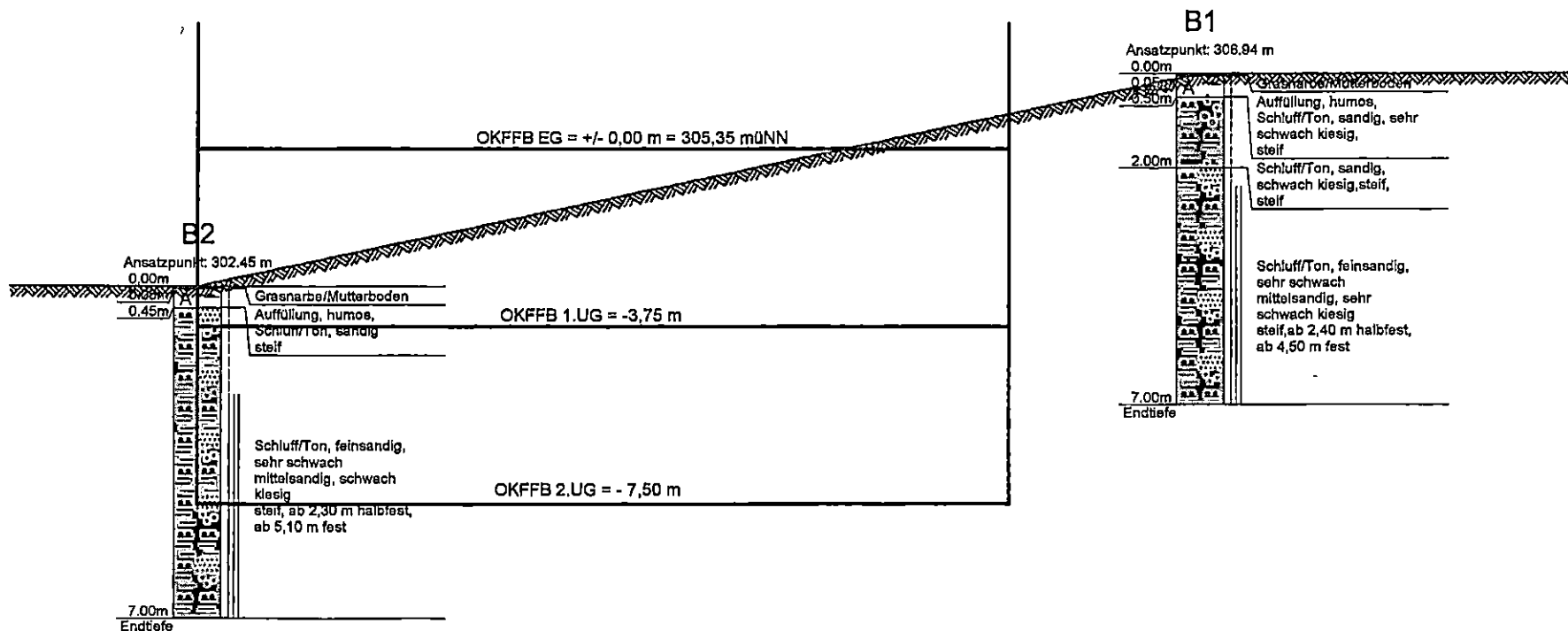
Schulze und Lang
 Köhlerhof 12
 91080 Spardorf
 Tel.: 09131/53590 FAX: - 35

Projektnr. : G230721A
 Bauort : Sankt-Getreu-Straße 36b, Flur-Nr. 3388/20
 Bauvorhaben: Wohnhaus Neubau
 Bauteil :



Maßstab :	1:100	Datum:	Plan-Nr.: Anlage 3
Bearbeiter :	R. Lang, T. Nagl	28.11.2021	
Gezeichnet:	T. Settler		
Geprüft :			

Geologischer Profilschnitt II



Schulze und Lang
 Köhlerhof 12
 91080 Spardorf
 Tel.: 09131/53590 FAX: - 35

Projektnr. : G230721A
 Bauort : Sankt-Getreu-Straße 36b, Flur-Nr. 3388/20
 Bauvorhaben: Wohnhaus Neubau
 Bauteil :

Maßstab : 1:100
 Bearbeiter : R. Lang, T. Nagl
 Gezeichnet: T. Settler
 Geprüft :

Plan-Nr.:

Anlage 4

Sondierdiagramm

Sondier-Nr.: RS1 Bauvorhaben: Bamberg,

St.-Getreu-Str

Ausgeführt von: R.Lang Datum: 09.08.2021

Bemerkungen: _____

Lage: B1

Höhe: OK Gel.

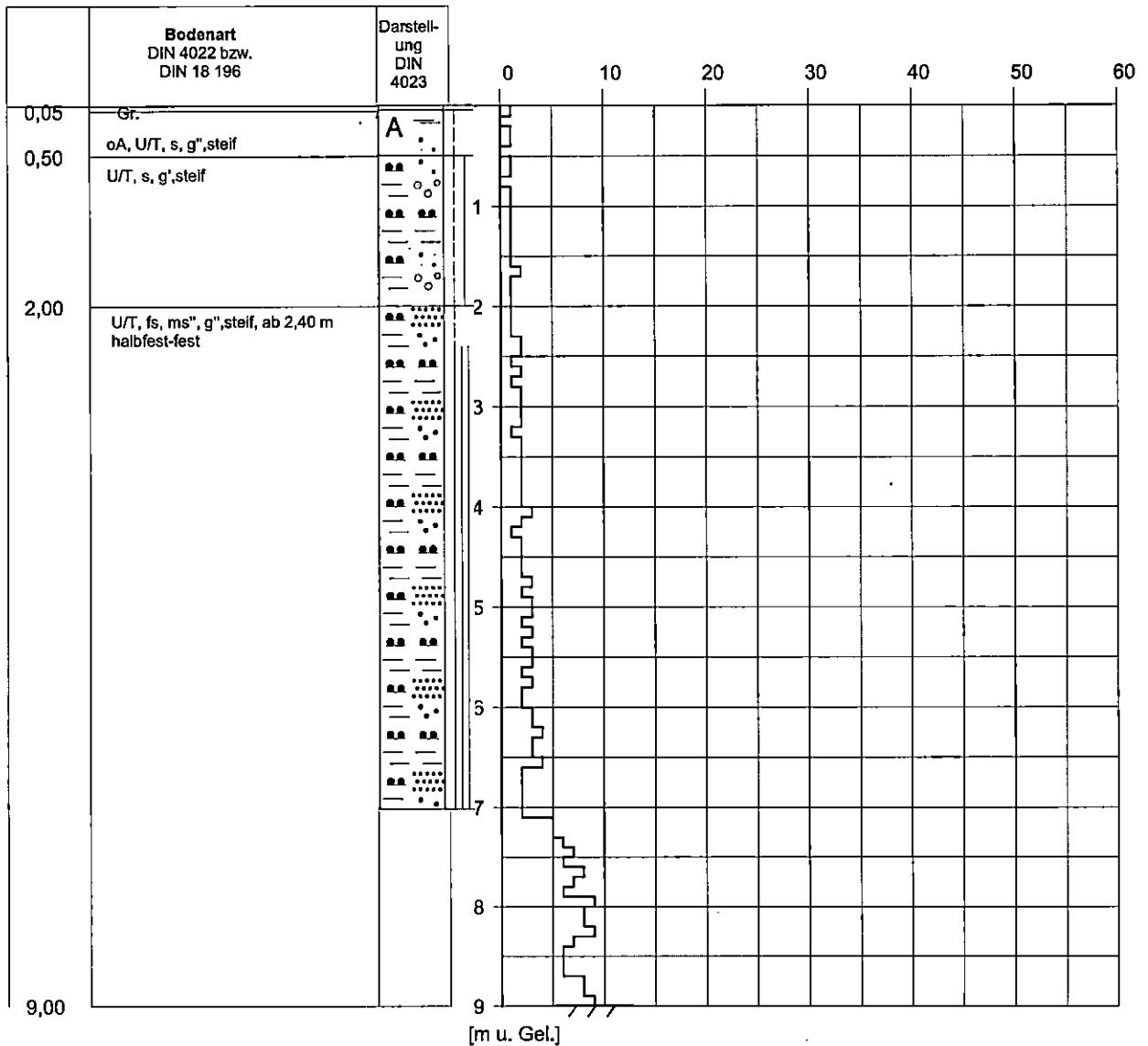
Sondenart: DPH-15 nach DIN

EN ISO 22476-2

Spitzenfläche [cm²]: 15

Spitzenwinkel [°]: 90

Schlagzahl (N)



Sondierdiagramm

Lage: B3

Sondier-Nr.: RS2 Bauvorhaben: Bamberg,

Höhe: OK Gel.

St.-Getreu-Str

Sondenart: DPH-15 nach DIN

Ausgeführt von: R.Lang Datum: 09.08.2021

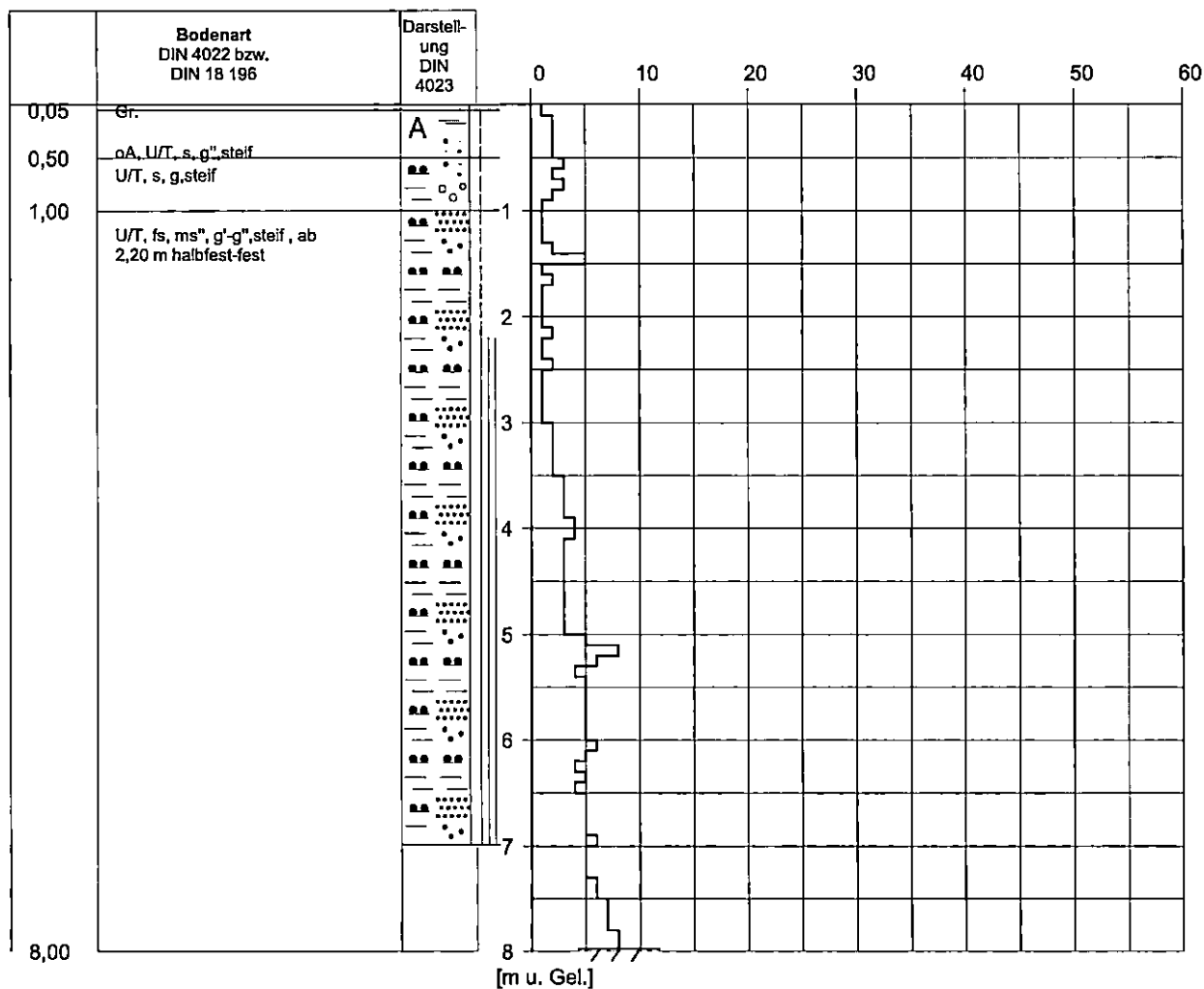
EN ISO 22476-2

Bemerkungen: _____

Spitzenfläche [cm²]: 15

Spitzenwinkel [°]: 90

Schlagzahl (N)



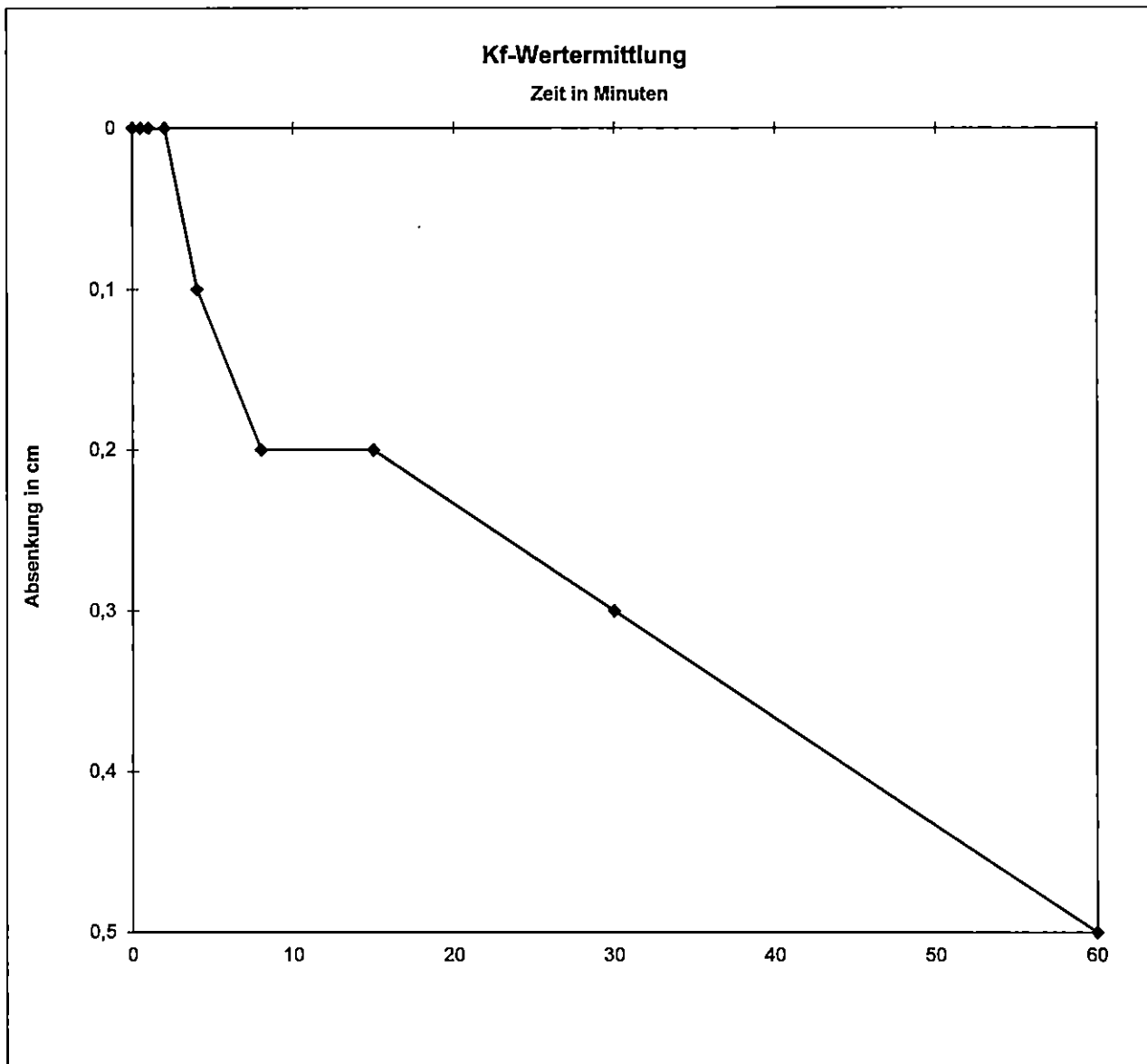
Kf-Wertermittlung durch Absenkversuch

veränderliches hydr. Gefälle: Wasserdurchlässigkeitswert nach Schuler (1973)/Earth Manual (1963)

Projekt Nr.: G230721A	Versuch-Nr.: SV1	bei Bohrung: s.Lp.
Bauvorhaben: Bamberg,	OK-Pegel in m ü. Gok.: 0,39	
Sankt-Getreu-Str. 36b	Pegelsonhle in m u. Gok.: 1,66	
Ausgef. am: 09.08.2021 durch: R.Lang	Grundwasser im Pegel: x v. OK Pegel	

Kf-Wert: 9,68E-09 m/sek

[nach US-Earth Manual (1974)]



Bestimmung der Atterberg'schen Grenzen

nach DIN 18122, Teil 1

Projekt Nr.: G230721A

Bauvorhaben: Bamberg, Sankt-Getreu-Str.

Ausgef. am: 22.09.2021 durch: R.Lang

Entnahmestelle: B2

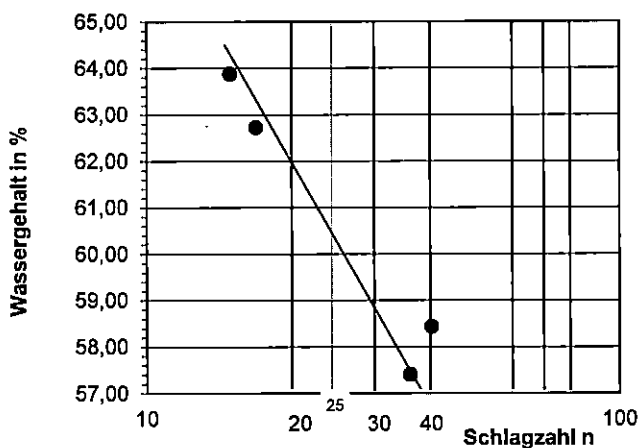
Tiefe: 2,30-5,00

Bodenart: U/T

Art der Entnahme: gestört

Entn. am: 09.08.2021 durch: T.N.

Behälter Nr.	Fließgrenze				Ausrollgrenze		
	15	17	36	40			
Zahl der Schläge							
Wassergehalt $m_w/m_d \times 100 = w$ [%]	63,88	62,73	57,41	58,43	27,58	28,32	27,73



natürlicher Wassergehalt w : **18,84 %**

Fließgrenze w_L : **45,70 %**

Ausrollgrenze w_P : **27,87 %**

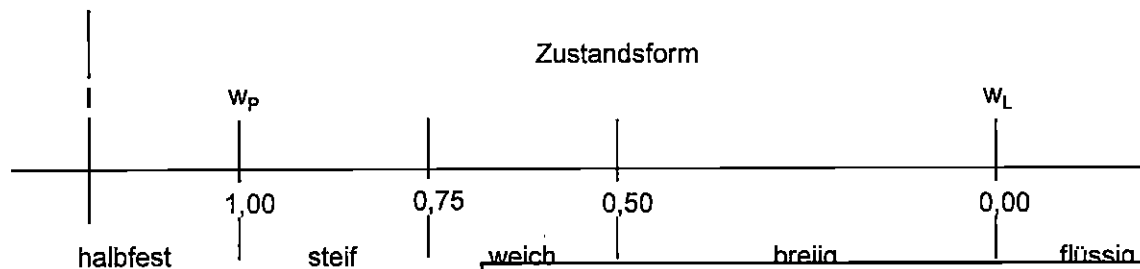
Schrumpfgrenze w_S : **23,42 %**

Plastizität (w_L bis w_P)



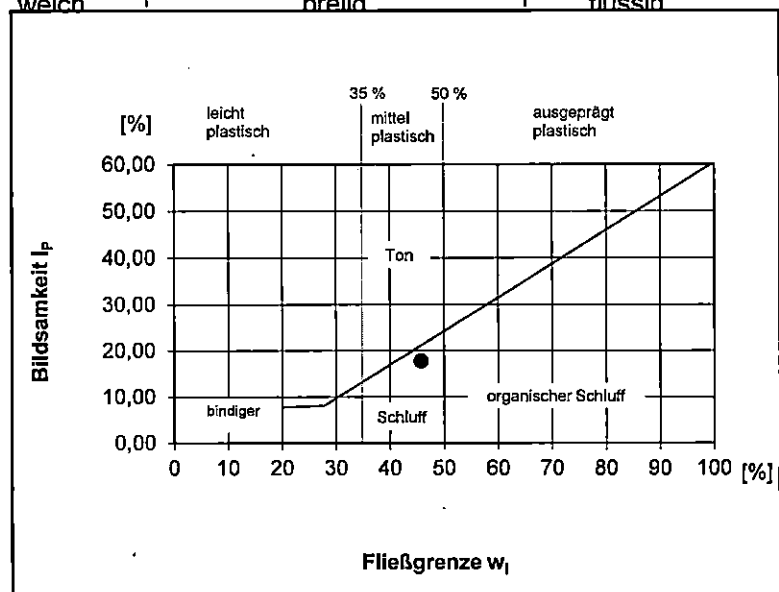
Plastizitätszahl $w_L - w_P = I_p$: **17,83 %**

Konsistenzzahl $(w_L - w)/I_p = I_c$: **1,51 %**



Bodengruppe: TM
(nach DIN 18196)

Bemerkung: hoher Sandgehalt




AGROLAB Labor GmbH

Dr.-Pauling-Str. 3, 84079 Bruckberg, Germany
 Fax: +49 (0)8765) 93996-28
 www.agrolab.de

AGROLAB Labor GmbH, Dr.-Pauling-Str.3, 84079 Bruckberg

INGENIEURBÜRO SCHULZE & LANG
 Ingenieurbüro Schulze und Lang
 KÖHLERHOF 12
 91080 SPARDORF

Datum 16.08.2021

Kundennr. 27021284

PRÜFBERICHT 3181835 - 850355

Auftrag 3181835 -G230721A- Ba., St.-Getreu-Str
 Analysennr. 850355
 Probeneingang 11.08.2021
 Probenahme 09.08.2021
 Probenehmer Auftraggeber
 Kunden-Probenbezeichnung MPA

	Einheit	Ergebnis	Best.-Gr.	Methode
Feststoff				
Analyse in der Gesamtfraction				DIN 19747 : 2009-07
Trockensubstanz	%	83,9	0,1	DIN EN 14346 : 2007-03, Verfahren A
pH-Wert (CaCl ₂)		6,6	0	DIN ISO 10390 : 2005-12
Cyanide ges.	mg/kg	<0,3	0,3	DIN EN ISO 17380 : 2013-10
EOX	mg/kg	<1,0	1	DIN 38414-17 : 2017-01
Königswasseraufschluß				DIN EN 13657 : 2003-01
Arsen (As)	mg/kg	8,1	0,8	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Blei (Pb)	mg/kg	34	2	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Cadmium (Cd)	mg/kg	0,2	0,2	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Chrom (Cr)	mg/kg	28	1	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Kupfer (Cu)	mg/kg	19	1	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Nickel (Ni)	mg/kg	19	1	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Quecksilber (Hg)	mg/kg	0,13	0,05	DIN EN ISO 12846 : 2012-08
Thallium (Tl)	mg/kg	0,1	0,1	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Zink (Zn)	mg/kg	59	2	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Kohlenwasserstoffe C10-C22 (GC)	mg/kg	<50	50	DIN EN 14039 : 2005-01 + LAGA KW/04 : 2019-09
Kohlenwasserstoffe C10-C40	mg/kg	<50	50	DIN EN 14039 : 2005-01 + LAGA KW/04 : 2019-09
Naphthalin	mg/kg	<0,05	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Acenaphthylen	mg/kg	<0,05	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Acenaphthen	mg/kg	<0,05	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Fluoren	mg/kg	<0,05	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Phenanthren	mg/kg	0,32	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Anthracen	mg/kg	0,09	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Fluoranthren	mg/kg	0,48	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Pyren	mg/kg	0,39	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Benzo(a)anthracen	mg/kg	0,17	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Chrysen	mg/kg	0,17	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg	0,17	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg	0,08	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Benzo(a)pyren	mg/kg	0,17	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Dibenz(ah)anthracen	mg/kg	<0,05	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Benzo(ghi)perylen	mg/kg	0,12	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg	0,13	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02

Datum 16.08.2021
 Kundennr. 27021284

PRÜFBERICHT 3181835 - 850355

Kunden-Probenbezeichnung **MPA**

	Einheit	Ergebnis	Best.-Gr.	Methode
PAK-Summe (nach EPA)	mg/kg	2,29 ^{x)}		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter
Dichlormethan	mg/kg	<0,2	0,2	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
cis-1,2-Dichlorethen	mg/kg	<0,1	0,1	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
trans-1,2-Dichlorethen	mg/kg	<0,1	0,1	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
Trichlormethan	mg/kg	<0,1	0,1	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
1,1,1-Trichlorethan	mg/kg	<0,1	0,1	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
Trichlorethen	mg/kg	<0,1	0,1	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
Tetrachlormethan	mg/kg	<0,1	0,1	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
Tetrachlorethen	mg/kg	<0,1	0,1	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
LHKW - Summe	mg/kg	n.b.		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter
Benzol	mg/kg	<0,05	0,05	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
Toluol	mg/kg	<0,05	0,05	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
Ethylbenzol	mg/kg	<0,05	0,05	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
m,p-Xylol	mg/kg	<0,05	0,05	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
o-Xylol	mg/kg	<0,05	0,05	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
Cumol	mg/kg	<0,1	0,1	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
Styrol	mg/kg	<0,1	0,1	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
Summe BTX	mg/kg	n.b.		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter
PCB (28)	mg/kg	<0,01	0,01	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB (52)	mg/kg	<0,01	0,01	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB (101)	mg/kg	<0,01	0,01	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB (118)	mg/kg	<0,01	0,01	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB (138)	mg/kg	<0,01	0,01	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB (153)	mg/kg	<0,01	0,01	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB (180)	mg/kg	<0,01	0,01	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB-Summe	mg/kg	n.b.		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter
PCB-Summe (6 Kongenere)	mg/kg	n.b.		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter

Eluat

Eluaterstellung				DIN 38414-4 : 1984-10
pH-Wert		7,7	0	DIN 38404-5 : 2009-07
elektrische Leitfähigkeit	µS/cm	23	10	DIN EN 27888 : 1993-11
Chlorid (Cl)	mg/l	<2,0	2	DIN ISO 15923-1 : 2014-07
Sulfat (SO4)	mg/l	3,5	2	DIN ISO 15923-1 : 2014-07
Phenolindex	mg/l	<0,01	0,01	DIN EN ISO 14402 : 1999-12
Cyanide ges.	mg/l	<0,005	0,005	DIN EN ISO 14403-2 : 2012-10
Arsen (As)	mg/l	<0,005	0,005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Blei (Pb)	mg/l	<0,005	0,005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Cadmium (Cd)	mg/l	<0,0005	0,0005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Chrom (Cr)	mg/l	<0,005	0,005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Kupfer (Cu)	mg/l	<0,005	0,005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Nickel (Ni)	mg/l	<0,005	0,005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Quecksilber (Hg)	mg/l	<0,0002	0,0002	DIN EN ISO 12846 : 2012-08
Thallium (Tl)	mg/l	<0,0005	0,0005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Zink (Zn)	mg/l	<0,05	0,05	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01

x) Einzelwerte, die die Nachweis- oder Bestimmungsgrenze unterschreiten, wurden nicht berücksichtigt.

Erläuterung: Das Zeichen "<" oder n.b. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Stoff ist bei nebenstehender Bestimmungsgrenze nicht quantifizierbar.

Die parameterspezifischen analytischen Messunsicherheiten sowie Informationen zum Berechnungsverfahren sind auf Anfrage verfügbar, sofern die berichteten Ergebnisse oberhalb der parameterspezifischen Bestimmungsgrenze liegen.

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol "x)" gekennzeichnet.

AGROLAB Labor GmbH

Dr.-Pauling-Str. 3, 84079 Bruckberg, Germany
Fax: +49 (08765) 93996-28
www.agrolab.de



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Datum 16.08.2021
Kundenr. 27021284

PRÜFBERICHT 3181835 - 850355

Kunden-Probenbezeichnung **MPA**

Die Einwaage zur Untersuchung auf leichtflüchtige organische Substanzen erfolgte im Labor aus der angelieferten Originalprobe. Dieses Vorgehen könnte einen Einfluss auf die Messergebnisse haben.

Die Analysenwerte der Feststoffparameter beziehen sich auf die Trockensubstanz, bei den mit ° gekennzeichneten Parametern auf die Originalsubstanz.

Beginn der Prüfungen: 11.08.2021

Ende der Prüfungen: 13.08.2021

Die Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die geprüften Gegenstände. In Fällen, wo das Prüflabor nicht für die Probenahme verantwortlich war, gelten die berichteten Ergebnisse für die Proben wie erhalten. Die auszugsweise Vervielfältigung des Berichts ohne unsere schriftliche Genehmigung ist nicht zulässig. Die Ergebnisse in diesem Prüfbericht werden gemäß der mit Ihnen schriftlich gemäß Auftragsbestätigung getroffenen Vereinbarung in vereinfachter Weise i.S. der DIN EN ISO/IEC 17025:2018, Abs. 7.8.1.3 berichtet.

AGROLAB Labor GmbH, Julian Stahn, Tel. 08765/93996-400

serviceteam1.bruckberg@agrolab.de

Kundenbetreuung

Dieser elektronisch übermittelte Ergebnisbericht wurde geprüft und freigegeben. Er entspricht den Anforderungen der EN ISO/IEC 17025:2018 an vereinfachte Ergebnisberichte und ist ohne Unterschrift gültig.

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol "°" gekennzeichnet.

AGROLAB Labor GmbH, Dr-Pauling-Str.3, 84079 Bruckberg

INGENIEURBÜRO SCHULZE & LANG
 Ingenieurbüro Schulze und Lang
 KÖHLERHOF 12
 91080 SPARDORF

Datum 16.08.2021
 Kundennr. 27021284

PRÜFBERICHT 3181835 - 850356

Auftrag 3181835 -G230721A- Ba., St.-Getreu-Str
 Analysennr. 850356
 Probeneingang 11.08.2021
 Probenahme 09.08.2021
 Probenehmer Auftraggeber
 Kunden-Probenbezeichnung MPG

Einheit Ergebnis Best.-Gr. Methode

Feststoff

Einheit	Ergebnis	Best.-Gr.	Methode
Analyse in der Gesamtfraktion			DIN 19747 : 2009-07
Trockensubstanz %	78,6	0,1	DIN EN 14346 : 2007-03, Verfahren A
pH-Wert (CaCl2)	7,1	0	DIN ISO 10390 : 2005-12
Cyanide ges. mg/kg	<0,3	0,3	DIN EN ISO 17380 : 2013-10
EOX mg/kg	<1,0	1	DIN 38414-17 : 2017-01
Königswasseraufschluß			DIN EN 13657 : 2003-01
Arsen (As) mg/kg	11	0,8	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Blei (Pb) mg/kg	12	2	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Cadmium (Cd) mg/kg	<0,2	0,2	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Chrom (Cr) mg/kg	47	1	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Kupfer (Cu) mg/kg	17	1	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Nickel (Ni) mg/kg	16	1	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Quecksilber (Hg) mg/kg	<0,05	0,05	DIN EN ISO 12846 : 2012-08
Thallium (Tl) mg/kg	0,2	0,1	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Zink (Zn) mg/kg	14	2	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Kohlenwasserstoffe C10-C22 (GC) mg/kg	<50	50	DIN EN 14039 : 2005-01 + LAGA KW/04 : 2019-09
Kohlenwasserstoffe C10-C40 mg/kg	73	50	DIN EN 14039 : 2005-01 + LAGA KW/04 : 2019-09
Naphthalin mg/kg	<0,05	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Acenaphthylen mg/kg	<0,05	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Acenaphthen mg/kg	<0,05	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Fluoren mg/kg	<0,05	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Phenanthren mg/kg	<0,05	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Anthracen mg/kg	<0,05	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Fluoranthren mg/kg	<0,05	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Pyren mg/kg	<0,05	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Benzo(a)anthracen mg/kg	<0,05	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Chrysen mg/kg	<0,05	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Benzo(b)fluoranthren mg/kg	<0,05	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Benzo(k)fluoranthren mg/kg	<0,05	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Benzo(a)pyren mg/kg	<0,05	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Dibenz(ah)anthracen mg/kg	<0,05	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Benzo(ghi)perylen mg/kg	<0,05	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02
Indeno(1,2,3-cd)pyren mg/kg	<0,05	0,05	DIN 38414-23 : 2002-02

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol " *) " gekennzeichnet.



Datum 16.08.2021

Kundennr. 27021284

PRÜFBERICHT 3181835 - 850356

Kunden-Probenbezeichnung **MPG**

	Einheit	Ergebnis	Best.-Gr.	Methode
PAK-Summe (nach EPA)	mg/kg	n.b.		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter
Dichlormethan	mg/kg	<0,2	0,2	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
cis-1,2-Dichlorethen	mg/kg	<0,1	0,1	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
trans-1,2-Dichlorethen	mg/kg	<0,1	0,1	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
Trichlormethan	mg/kg	<0,1	0,1	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
1,1,1-Trichlorethan	mg/kg	<0,1	0,1	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
Trichlorethen	mg/kg	<0,1	0,1	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
Tetrachlormethan	mg/kg	<0,1	0,1	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
Tetrachlorethen	mg/kg	<0,1	0,1	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
LHKW - Summe	mg/kg	n.b.		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter
Benzol	mg/kg	<0,05	0,05	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
Toluol	mg/kg	<0,05	0,05	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
Ethylbenzol	mg/kg	<0,05	0,05	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
m,p-Xylol	mg/kg	<0,05	0,05	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
o-Xylol	mg/kg	<0,05	0,05	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
Cumol	mg/kg	<0,1	0,1	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
Styrol	mg/kg	<0,1	0,1	DIN EN ISO 22155 : 2016-07
Summe BTX	mg/kg	n.b.		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter
PCB (28)	mg/kg	<0,01	0,01	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB (52)	mg/kg	<0,01	0,01	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB (101)	mg/kg	<0,01	0,01	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB (118)	mg/kg	<0,01	0,01	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB (138)	mg/kg	<0,01	0,01	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB (153)	mg/kg	<0,01	0,01	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB (180)	mg/kg	<0,01	0,01	DIN EN 15308 : 2016-12
PCB-Summe	mg/kg	n.b.		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter
PCB-Summe (6 Kongenere)	mg/kg	n.b.		Berechnung aus Messwerten der Einzelparameter

Eluat

Eluaterstellung				DIN 38414-4 : 1984-10
pH-Wert		7,9	0	DIN 38404-5 : 2009-07
elektrische Leitfähigkeit	µS/cm	35	10	DIN EN 27888 : 1993-11
Chlorid (Cl)	mg/l	<2,0	2	DIN ISO 15923-1 : 2014-07
Sulfat (SO4)	mg/l	<2,0	2	DIN ISO 15923-1 : 2014-07
Phenolindex	mg/l	<0,01	0,01	DIN EN ISO 14402 : 1999-12
Cyanide ges.	mg/l	<0,005	0,005	DIN EN ISO 14403-2 : 2012-10
Arsen (As)	mg/l	<0,005	0,005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Blei (Pb)	mg/l	<0,005	0,005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Cadmium (Cd)	mg/l	<0,0005	0,0005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Chrom (Cr)	mg/l	<0,005	0,005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Kupfer (Cu)	mg/l	<0,005	0,005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Nickel (Ni)	mg/l	<0,005	0,005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Quecksilber (Hg)	mg/l	<0,0002	0,0002	DIN EN ISO 12846 : 2012-08
Thallium (Tl)	mg/l	<0,0005	0,0005	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01
Zink (Zn)	mg/l	<0,05	0,05	DIN EN ISO 17294-2 : 2017-01

Erläuterung: Das Zeichen "<" oder n.b. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Stoff ist bei nebenstehender Bestimmungsgrenze nicht quantifizierbar.
 Die parameterspezifischen analytischen Messunsicherheiten sowie Informationen zum Berechnungsverfahren sind auf Anfrage verfügbar, sofern die berichteten Ergebnisse oberhalb der parameterspezifischen Bestimmungsgrenze liegen.

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol " * " gekennzeichnet.





Datum 16.08.2021

Kundennr. 27021284

PRÜFBERICHT 3181835 - 850356

Kunden-Probenbezeichnung **MPG**

Die Einwaage zur Untersuchung auf leichtflüchtige organische Substanzen erfolgte im Labor aus der angelieferten Originalprobe. Dieses Vorgehen könnte einen Einfluss auf die Messergebnisse haben.

Die Analysenwerte der Feststoffparameter beziehen sich auf die Trockensubstanz, bei den mit ° gekennzeichneten Parametern auf die Originalsubstanz.

Beginn der Prüfungen: 11.08.2021

Ende der Prüfungen: 16.08.2021

Die Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die geprüften Gegenstände. In Fällen, wo das Prüflabor nicht für die Probenahme verantwortlich war, gelten die berichteten Ergebnisse für die Proben wie erhalten. Die auszugsweise Vervielfältigung des Berichts ohne unsere schriftliche Genehmigung ist nicht zulässig. Die Ergebnisse in diesem Prüfbericht werden gemäß der mit Ihnen schriftlich gemäß Auftragsbestätigung getroffenen Vereinbarung in vereinfachter Weise i.S. der DIN EN ISO/IEC 17025:2018, Abs. 7.8.1.3 berichtet.

AGROLAB Labor GmbH, Julian Stahn, Tel. 08765/93996-400

serviceteam1.bruckberg@agrolab.de

Kundenbetreuung

Dieser elektronisch übermittelte Ergebnisbericht wurde geprüft und freigegeben. Er entspricht den Anforderungen der EN ISO/IEC 17025:2018 an vereinfachte Ergebnisberichte und ist ohne Unterschrift gültig.

Die in diesem Dokument berichteten Verfahren sind gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiert. Ausschließlich nicht akkreditierte Verfahren sind mit dem Symbol "°" gekennzeichnet.



Prüfung LAGA
BV Bamberg, St.-Getreu-Straße, G230721A

Probenbezeichnung	MPA	Einstufung	M/PG	Einstufung	Einstufung	Einstufung	Einstufung
Original		gem. LAGA		gem. LAGA	gem. LAGA	gem. LAGA	gem. LAGA
Parameter	Einheit						
Tr. Rück	Gew. %	83,9	kein Z-Wert		kein Z-Wert		kein Z-Wert
pH		6,6	Z0	78,6	kein Z-Wert		Z0
EOX	mg/kg	0,2	Z0	7,1	Z0		Z0
CN	mg/kg	0,2	Z0	0,2	Z0		Z0
MKW	mg/kg	0,2	Z0	0,2	Z0		Z0
As	mg/kg	8,1	Z0	73	Z0		Z0
Pb	mg/kg	34	Z0	11	Z0		Z0
Cd	mg/kg	0,2	Z0	12	Z0		Z0
Cr	mg/kg	27	Z0	0,2	Z0		Z0
Cu	mg/kg	19	Z0	47	Z0		Z0
Ni	mg/kg	19	Z0	17	Z0		Z0
Hg	mg/kg	0,13	Z0	16	Z0		Z0
Tl	mg/kg	0,1	Z0	0,2	Z0		Z0
Zn	mg/kg	59	Z0	0,2	Z0		Z0
LHKW	µg/kg	0,2	Z0	14	Z0		Z0
BTEX	µg/kg	0,2	Z0	0,2	Z0		Z0
PAK	mg/kg	2,29	Z1.1	0,2	Z0		Z0
Naphthalin	mg/kg	0,2	Z0	0,2	Z0		Z0
Benzol(a)pyren	mg/kg	0,17	Z0	0,2	Z0		Z0
PCB	mg/kg	0,2	Z0	0,2	Z0		Z0
Eluat							
Parameter	Einheit						
pH		7,7	Z0	7,9	Z0		Z0
lf	µS/cm	23	Z0	35	Z0		Z0
Cl	mg/l	0,2	Z0	0,2	Z0		Z0
SO4	mg/l	3,5	Z0	0,2	Z0		Z0
CN	mg/l	0,2	Z0	0,2	Z0		Z0
Phenol	mg/l	0,2	Z0	0,2	Z0		Z0
As	mg/l	0,2	Z0	0,2	Z0		Z0
Pb	mg/l	0,2	Z0	0,2	Z0		Z0
Cd	mg/l	0,2	Z0	0,2	Z0		Z0
Cr	mg/l	0,2	Z0	0,2	Z0		Z0
Cu	mg/l	0,2	Z0	0,2	Z0		Z0
Ni	mg/l	0,2	Z0	0,2	Z0		Z0
Hg	mg/l	0,2	Z0	0,2	Z0		Z0
Tl	mg/l	0,2	Z0	0,2	Z0		Z0
Zn	mg/l	0,2	Z0	0,2	Z0		Z0

Prüfung Eckpunktepapier ab 03/2020
BV Bamberg, St.-Getreu-Straße, G230721A

Probenbezeichnung	MPA	Einstufung	MPG	Einstufung		Einstufung		Einstufung		Einstufung
Sand (s) Lehm (l) Ton (t)	s		s		l		l		l	
Original										
Parameter	Einheit									
Tr. Rück	Gew. %	83,9	kein Z-Wert	78,6	kein Z-Wert		kein Z-Wert		kein Z-Wert	kein Z-Wert
EOX	mg/kg	0	Z 0	0	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
CN	mg/kg	0	Z 0	0	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
MKW	mg/kg	0	Z 0	73	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
As	mg/kg	8,1	Z 0	11	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
Pb	mg/kg	34	Z 0	12	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
Cd	mg/kg	0,2	Z 0	0	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
Cr	mg/kg	27	Z 0	47	Z 1.1		Z 0		Z 0	Z 0
Cu	mg/kg	19	Z 0	17	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
Ni	mg/kg	19	Z 1.1	16	Z 1.1		Z 0		Z 0	Z 0
Hg	mg/kg	0,13	Z 1.1	0	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
Zn	mg/kg	59	Z 0	14	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
PAK	mg/kg	2,29	Z 0	0	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
Benzo(a)pyren	mg/kg	0,17	Z 0	0	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
PCB	mg/kg	0	Z 0	0	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
Eluat										
Parameter	Einheit									
pH		7,7	Z 0	7,9	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
Lf	µS/cm	23	Z 0	35	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
Cl	mg/l	0	Z 0	0	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
SO4	mg/l	3,5	Z 0	0	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
CN	mg/l	0	Z 0	0	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
Phenol	mg/l	0	Z 0	0	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
As	mg/l	0	Z 0	0	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
Pb	mg/l	0	Z 0	0	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
Cd	mg/l	0	Z 0	0	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
Cr	mg/l	0	Z 0	0	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
Cu	mg/l	0	Z 0	0	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
Ni	mg/l	0	Z 0	0	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
Hg	mg/l	0	Z 0	0	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0
Zn	mg/l	0	Z 0	0	Z 0		Z 0		Z 0	Z 0

BV Bamberg Sankt-Getreu-Straße 36b, Flur-Nr. 3388/20 Neubau eines EFH mit Tiefgarage - G230721A -	
Tabelle der Höhen der Bohrpunkte	
Standort	Höhe in [m] ü. NN
Bohrung 1 / RS1	306,94
Bohrung 2	302,45
Bohrung 3 / RS2	302,26
Bohrung 4	306,61
SV1	300,55