

Maßstab 1 : 1000

FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
GRZ 0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§19 Abs.1 BauNVO) Die Grundfläche der unterirdischen Tiefgarage und ihre Zufahrt ist nicht auf die zulässige GRZ anzurechnen
GFZ 1,3	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§20 Abs.2 BauNVO)
IV	Zahl der Vollgeschosse (§20 Abs.1 BauNVO)
— — — — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs.7 BauGB)

2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 und Abs.4 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise.
FD	Walmdach / 12° (Neubau)
SD	Satteldach (Bestand)
← →	Firstrichtung
— — — — —	Baulinie
— — — — —	Baugrenze

3. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE (§9 Abs.1, Nr.4 und Nr.11 und Abs.6 BauGB)

▼▲	Einfahrt- und Ausfahrtbereich
□	Tiefgarage - TGa / Stellplatz - St / Nebenanlage - Ne

4. GRÜNORDNUNG UND GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB)

●	anzupflanzender Baum mit Standortbindung
●	zu erhaltender Baum
○	entfallender Baum

Freiflächen-gestaltungsplan

Mit dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan wird ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan vorgelegt, der insbesondere der Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg und den geforderten Be- und Durchgrünungsmaßnahmen Rechnung trägt und neben der Planungskonzeption auch über die Art, Größe und Qualität der Gehölze Aufschluss gibt. Der vorhandene Gehölzbestand ist möglichst weitgehend zu integrieren.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gemäß zeichnerischer Darstellung sind entlang der Kichelstraße acht Gehölze und im Bereich des Quartierplatzes ein Großbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität vorzunehmen. Die zu pflanzenden Bäume können, soweit Zugänge und Zufahrten oder Leitungstrassen der Pflanzung entgegenstehen, ortsnahe verschoben werden. Es ist jedoch sicherzustellen, dass Baumreihen lückenlos erstellt werden, sowie die Gesamtzahl der dargestellten Gehölze nicht reduziert wird. Mindestqualität der Bäume: Hochstämme 3xv., StU 14-16 Als Unterpflanzung der Bäume sind geeignete standortheimische Sträucher, Rasen oder heimische Stauden bzw. Zwergsträucher (Bodendecker) vorzusehen. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

Baumpflanzung auf Stellplätzen

Je sechs Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die Pflanzung muss in mindestens 12,5 m² großen und 1,5 m breiten, unversiegelten bzw. baulich vor Verdichtung geschützten Baumscheiben gemäß DIN 18916 erfolgen, diese sind mit niedrigen Bodendeckern oder Rasen zu bepflanzen. Soweit der Platzbedarf keine offene Baumscheibe zulässt, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen (dauerhaft durchlässige Pflasterung, Verwendung entsprechender Substrate) vorzusehen. Ein Anfahrtschutz ist vorzusehen.

Pflege/Unterhaltung

Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

Flächenbefestigungen

Stellplätze und Zufahrten sind als versickerungsfähige Oberfläche herzustellen. Die Feuerwehrezufahrt ist aus Rasenwaben mit einer Einsaat aus Landschaftsrasen auszuführen.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Anforderungen an die Außenbauteile nach DIN 4109 Tabelle 8 bis zum Lärmpegelbereich II sind einzuhalten. Dies bedeutet, dass das resultierende Schalldämmmaß erf. R_{w,res} von 30 dB erforderlich ist.

6. SONSTIGES

Unterirdische Versorgungsleitung:
Leitung der Telekom

Einfriedigungen

Im Bereich der Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen als Schnitthecken aus Laubgehölzen von 1,20 m über der Straßenoberkante zulässig. An sonstigen Grundstücksgrenzen sind gebietstypische Mauern mit max. 2 m, Laubhecken und Zäune zulässig. Alle Zäune sind ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen.

1. DARSTELLUNG DES BESTANDES:

— — — — — Vorhandene Grundstücksgrenze

z.B. 1871/5

3 Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Abzubrechendes Gebäude

2. SONSTIGES:

Nutzungsschablone	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Dachform / Dachneigung	Bauweise

Besucherparkplätze

4 Besucherparkplätze werden ausserhalb des Geltungsbereich im Bereich des bestehenden Telekom-Gebäudes ausgewiesen

Artenliste

Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

Denkmalschutz

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Mommendorf und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Bamberg, Stadtarchäologie, 96049 Bamberg anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bay. DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay. DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG).

Energie

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. Die Nutzung regenerativer Energien sollte vorrangig sein.

Regenwasser

Durch die Begrünung der Tiefgarage wird der Wasserrückhalt optimiert und Niederschlagswasser reduziert. Die Sammlung, Rückhaltung und Weiterverwendung von Niederschlagswasser als Brauch- und Gartenwasser wird aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen empfohlen.

Leitungen

Bei Baumpflanzungen ist das DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" zu beachten.

Regelwerke / Normen

Die aufgeführten DIN-Normen können im Baureferat Bamberg, Untere Sandstraße 34, 96049 Bamberg zu den Besuchszeiten eingesehen werden.

Durchführungsvertrag

Zum Bebauungsplan 123B besteht ein Durchführungsvertrag

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des Baulinienplans 113A von 1930 außer Kraft.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werkssenates vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123B beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Erörterung zum Bebauungsplan - Konzept in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Zu dem Konzept des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung und allen wesentlichen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werkssenates vom den Bebauungsplan Nr. 123B in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Bamberg

Bamberg,

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 123B wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Bamberg

Bamberg,

Gmkg: Bamberg
Gebiet: 123
Blatt: 84-21.11 u. 12



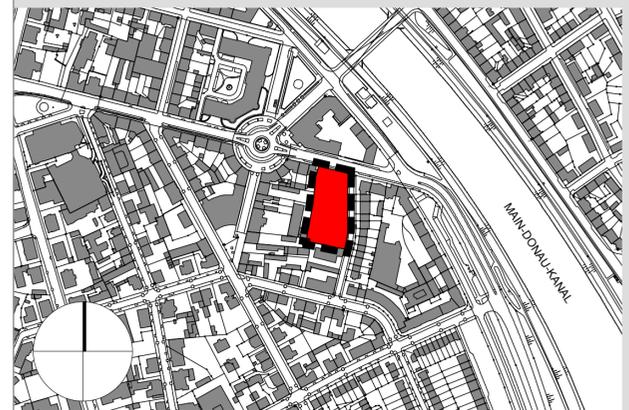
STADT BAMBERG
STADTPLANUNGSAMT

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet Augustenstraße, Ecke Kichelstraße (Augustenhof)
Änderung des Baulinienplans 113 A

123B

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB



M. 1:5000

plan&werk
Büro für Städtebau und Architektur
Schillerplatz 10
96047 Bamberg
Tel 0951 20 850 840
Fax 0951 20 850 849
info@planundwerk-bsa.de



Bamberg, 05.11.2014

Baureferat
Stadtplanungsamt

Thomas Beese
Baureferent

Andreas Berr
Bauberrat

Bearb.: plan&werk
Gez.: me/hk

123 B

Bebauungsplan

**mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet
Augustenstraße, Ecke Küchelstraße (Augustenhof)**

sowie teilweise Änderung des Baulinienplans 113 A

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

Begründung

zum Plan vom 05.11.2014

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan 123 B

für das Gebiet Augustenstraße, Ecke Küchelstraße

Begründung

1.1 Anlass der Planung

Die Gewobau Bamberg e.G. hat als Vorhabenträger und Eigentümer mit Schreiben vom 10.04.2013 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Entwicklung des Plangebiets zwischen Augustenstraße und Küchelstraße (Teilfläche der Flurnummer 1884/3) als Allgemeines Wohngebiet beantragt.

Durch den Bebauungsplan 123 B sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zwei viergeschossigen Wohngebäuden mit Tiefgarage geschaffen werden.

1.2 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Er stellt gleichzeitig eine Änderung des Baulinienplans Nr. 113 A von 1930 dar.

Der Bebauungsplan mit einem Plangebiet von ca. 4.000m² erfüllt die Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB und kann dementsprechend im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird vom Umweltbericht und einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) abgesehen.

Das Baulandmodell der Stadt Bamberg kommt nicht zur Anwendung, da das Vorhaben auch gem. § 34 BauGB zulässig wäre.

2. Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Lage im Gemeindegebiet und Stadtgestalt

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Bamberger Innenstadt im Stadterweiterungsgebiet des späten 19. Jahrhunderts zwischen Wilhelmsplatz und Main-Donau-Kanal im Bereich des Stadtdenkmals.

Das Plangebiet umfasst den nordöstlichen Bereich des Blocks Augustenstraße, Küchelstraße und Amalienstraße.

Im Süden wird es durch ein Verwaltungs- und Wohngebäude der Gewobau, im Norden durch ein Verwaltungsgebäude der Universität, im Westen durch eine Technikgebäude der Telekom und Wohnbebauung und im Osten durch die Küchelstraße und die gegenüberliegende Wohnbebauung begrenzt.

Die städtebauliche Struktur in der direkten Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Blockrandbebauung, in der Küchelstraße teilweise auch durch Zeilenbebauung geprägt. Die Dachlandschaft im Bereich Küchelstraße weist heterogene Formen, Farben und Beläge auf.

2.2 Regionalplanung

Die Stadt Bamberg liegt in der Metropolregion Nürnberg an der Entwicklungsachse Nürnberg - Bamberg - Coburg.

Im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken West (Planungsregion 4) ist Bamberg als Oberzentrum eingestuft.

Das geplante Vorhaben folgt dem übergeordneten Ziel der Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Innenentwicklung und schafft Wohnbauflächen im erschlossenen Innenbereich.

Die vorliegende Planung folgt somit den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen.

2.3 Planungsrechtlicher Bestand

2.3.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan vom 06.12.1996 innerhalb einer Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Telekom dargestellt.

Die angrenzenden Flächen sind im Westen ebenfalls als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Telekom, im übrigen als Wohnbaufläche dargestellt.

2.3.2 Vorhandenes Baurecht

Das Plangebiet liegt als Teilfläche im Baulinienplan Nr. 113 A vom 1. Juli 1930. Entlang der Küchelstraße sind grenzständig Gebäudefluchtlinien festgesetzt.

2.3.3 Denkmäler/ nachrichtliche Übernahmen/ Schutzgebiete

Informationen über die genannten Eigenschaften sind für das Plangebiet nicht bekannt. Denkmäler sind nicht vorhanden.

2.3.4 Städtebaulich und denkmalpflegerischen Rahmenplan für das Haingebiet der Stadt Bamberg

Das Plangebiet ist im „städtebaulich und denkmalpflegerischen Rahmenplan für das Haingebiet der Stadt Bamberg“ dem Quartier 9 zugeordnet. Die Rahmenplan besteht aus Bestandsanalyse und Zielplanung. Dort genannte Potentiale und Zielaussagen sind:

- städtebauliche Weiterentwicklung und städtebauliche Aufwertung,
- Verbesserung der Grünausstattung durch Reduzierung der Kfz-Stellflächen und Verkehrsflächen,
- Tiefgaragen unterhalb der Bebauung,
- Orientierung an umliegender historischer Bebauung (Höhe, Dachausbildung).

Die Planung nimmt die Zielaussage des städtebaulich und denkmalpflegerischen Rahmenplan für das Haingebiet der Stadt Bamberg vom Juli 2014 auf.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Teilfläche der Flurnummer 1884/3 und befindet sich im Eigentum der Gewobau Bamberg e.G..

2.5 Art und Maß der Nutzung

Die neu zu bebauende Fläche ist derzeit versiegelt und wird als Parkplatz mit ca. 100 Stellplätzen genutzt. Am westlichen Grundstücksrand befinden sich eingeschossige Lager- und Nebengebäude, im Norden ein dreigeschossiges Verwaltungsgebäude.

Das Gebiet ist umgeben von Wohnbauflächen, die mit zwei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden bebaut sind. Teilweise werden die Wohngebäude etagenweise auch für Verwaltungs- oder Dienstleistungseinrichtungen genutzt.

Im Osten grenzt ein zweigeschossiges Technikgebäude der Telekom an.

2.6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt im Norden an der Augustenstraße und im Osten an der Küchelstraße. Die Erschließung erfolgt über die Küchelstraße, der Zugang für Fußgänger ist auch von der Augustenstraße möglich.

Entlang der Augustenstraße verlaufen beidseitig Fahrradstreifen.

Eine Stadtbushaltestelle befindet sich in ca. 150m Entfernung am Wilhelmsplatz.

2.7 Versorgungsleitungen

Im Osten des Geltungsbereichs befinden sich Leitungen der Telekom.

Die Leitungsrechte der Telekom sind im Grundbuch als Dienstbarkeiten eingetragen und im Plan als Hinweis aufgenommen.

2.8 Grün- und Freiflächen, Biotopausstattung/Biotopfunktion

Das Plangebiet ist heute überwiegend versiegelt.

Untergeordnete Abschnitte an den westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen sind in Teilbereichen von einem ca. 5m breiten Grünstreifen mit Rasenansaat und Gehölzen gefasst, davon fallen 3 unter die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg.

2.9 Vorbelastungen

Für den Anlieger der Flurnummer 1874 besteht ein Geh- und Fahrrecht zur rückwärtigen Erschließung seines Grundstücks, ferner für das Technikgebäude der Telekom. Die Geh- und Fahrrechte sind im Grundbuch nicht als Dienstbarkeit eingetragen.

Unterirdische Versorgungsleitungen führen von der Augustenstraße 6 im rechten Winkel zum Technikgebäude der Telekom.

Von der Augustenstraße, der Wilhelmstraße und dem Heinrichsdamm sind geringe Immissionsauswirkungen durch den Straßenverkehr zu erwarten, die im schalltechnischen Bericht (Basic GmbH, 17.02.2014) behandelt werden.

Für die Anforderungen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 zu berücksichtigen. Gemäß der DIN 18005 ist die Einhaltung der Orientierungswerte von 55 dB(A) / 45 bzw. 40 dB(A) tags / nachts im allgemeinen Wohngebiet anzustreben.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind keine verbindlichen Grenzwerte. Sie können im Rahmen der städtebaulichen Abwägung unter Berücksichtigung des Gebots der Rücksichtnahme und der städtebaulichen Zielsetzungen überschritten werden. Durch planerische Instrumente können auch bei Überschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005 gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

In diesem Fall wird aus städtebaulichen Gründen die geringe Überschreitung an einzelnen Stellen hingenommen werden.

2.10 Versorgung und Erholung

In direkter Nähe befindet sich der Main-Donau-Kanal. An seinem westlichen, innerstädtischen Ufer liegt das „Weegmannufer“ mit Spielplätzen, Sportanlagen und Streifräumen.

Das Weegmannufer ist eine übergeordnete Grünraumverbindung mit Fuß- und Radwegen, die eine Verknüpfung mit den übrigen Stadtteilen, dem Hain-Park im Süden, dem Erba-Park im Norden sowie zur umgebenden Kulturlandschaft herstellen.

Die Nahversorgung des Gebietes ist durch die Einzelhändler und Dienstleister in der ca. 350m entfernt gelegenen Ottostraße gesichert.

Dies gilt sowohl für die Güter des täglichen Bedarfs als auch für eine ärztliche und therapeutische Grundversorgung.

Kinderkrippe, Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen sowie Freizeit- und Bildungseinrichtungen der katholischen Kirche befinden sich in ca. 200 bis 600m Entfernung zum Plangebiet.

Die Innenstadt des Oberzentrums Bamberg liegt ca. 500m westlich des Plangebiets.

3. Planungsziel und städtebauliches Konzept

3.1 Planungsziel und Stadtgestalt

Das Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es, das Areal zwischen Augustenstraße und Küchelstraße als attraktiven innerstädtischen Wohnstandort für alle Generationen und unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu entwickeln.

Das Vorhaben folgt durch Nachverdichtung einer versiegelten Fläche dem übergeordneten Ziel der Innenentwicklung.

Die städtebauliche Figur leitet sich aus der prägenden Baustruktur der Küchelstraße ab:

Zur viergeschossigen Nachbarbebauung bildet das L-förmige Gebäude im Norden der Küchelstraße ein Gegenüber und folgt wie dieses der Straßenflucht.

Gegenüber der niedrigeren Bebauung im südlichen Verlauf der Küchelstraße öffnet sich das neue Quartier, hier wendet sich nur der Gebäudekopf zur Küchelstraße.

Die beiden neuen Wohngebäude bilden den Rahmen für einen inneren Platz als Mittelpunkt des neuen Quartiers: den Augustenhof.

3.2 Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3 festgesetzt.

Die beiden neuen Wohngebäude fügen sich als viergeschossige Wohngebäude, das vierte Geschoss ist als Staffelgeschoss ausgebildet, in die vorherrschende Bau- und Nutzungsstruktur des nördlichen Haingebietes ein.

In ihrer Höhenentwicklung und Ausrichtung orientieren sich die beiden neuen Wohngebäude an der Geschossigkeit bzw. den Trauflinien der direkt benachbarten Gebäude und folgen den Zielen des „städtebaulich-denkmalpflegerischen Rahmenplan für das Haingebiet der Stadt Bamberg“.

Durch die teilweise Zurücknahme der Trauflinie auf drei Geschosse entstehen sowohl entlang der Küchelstraße als auch zu den privaten Gärten niedrigere Übergänge und eine Gliederung in Fassade und Dachbereich.

Das Gebäude Augustenstraße 6 wird als Bestand festgesetzt.

Die geringe Überschreitung der in § 17 BauNVO definierten Grenzen für das Maß der baulichen Nutzung um 0,2 (GRZ) bzw. 0,1 (GFZ) lässt sich damit begründen, dass die überwiegend zwischen ca. 1880 und 1940 bebauten Nachbarschaft durch eine vergleichbare bis höhere Dichte geprägt ist.

Durch die Ausrichtung der neuen Baukörper und der Grundrisse nach Süden bzw. Westen ist eine ausreichende Belichtung und Besonnung zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse hergestellt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Freianlagen schaffen ein differenziertes Angebot an privaten Grünflächen vor den Erdgeschosswohnungen sowie an halböffentlichen Freiflächen im Augustenhof und entlang der Erschließungs- und Zufahrtzonen.

Ortsgebunden sind hier auch Nebenanlagen für Mülltonen untergebracht.

Vom Vorhaben gehen keine Emissionen aus, die nachbarschützende Belange verletzen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

3.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Die stadträumliche Figur und die Höhe der Bebauung leitet sich aus der Eigenart und Struktur der bestehenden Baukörper auf beiden Seiten der Küchelstraße ab und nimmt den Gebietscharakter auf. Die offene Bauweise nimmt Bezug auf die zeilenartige Struktur der benachbarten Bestandsgebäude Augustenstraße 6 und Küchelstraße 1.

Entlang der Küchelstraße wird die durchgehende grenzständige Raumkante des wirksamen Baulinienplans von 1930 nicht weiterverfolgt. Aus Rücksicht auf die gegenüberliegende Bebauung wird die neue Baulinie durchgängig um 5m nach innen versetzt und im Süden, gegenüber dem niedrigeren Bestand, unterbrochen. Dadurch entsteht ein aufgelockertes Bild mit größeren Abständen und zusätzlichen Vorgartenzonen, die dem Profil der gegenüberliegenden Bebauung entsprechen.

Der nördliche Baukörper (III + zurückgesetztes Staffelgeschoss) des Augustenhofes folgt der räumlichen Flucht der Küchelstraße und steht dementsprechend traufständig gegenüber der Bebauung Küchelstraße 20 bis 22 (III+ ausgebautes Satteldach).

Im südlichen niedrigeren Abschnitt öffnet sich der Augustenhof gegenüber seinen Nachbarn: gegenüber der Hausnummer 18 tritt das Staffelgeschoss zurück, gegenüber der Hausnummer 16 und 10 liegt keine Bebauung und gegenüber der Hausnummer 12 bis 14 steht nur ein Gebäudekopf mit zurückgesetztem Staffelgeschoss.

Insgesamt entsteht durch die räumliche Gliederung der Volumen und durch die ca. 5m tiefen Vorgärten ein aufgelockertes dreigeschossiges Erscheinungsbild. Die Fassaden werden mit vertikalen Fenstern gestaltet.

Dem geschwungenen Verlauf der Küchelstraße folgend wirkt der südliche Gebäudekopf auch als perspektivischer Fluchtpunkt im Straßenraum.

Die Dächer werden als flach geneigte Walmdächer mit einer Dachneigung von mind. 12° ausgebildet und fügen sich gemäß den Anforderungen des „städtebaulich und denkmalpflegerischen Rahmenplan für das Haingebiet“ als fünfte Ansicht in die Dachlandschaft ein.

Diese Dachform erzeugt auch einen deutlich geringeren Schattenwurf als steil geneigte Dächer.

Dementsprechend leiten sich Form und Höhe der geplanten Bebauung aus der Eigenart und Struktur der Bauweise im Gebiet sowie der bauplanungsrechtlichen Vorprägung ab. Das Vorhaben folgt dem städtebaulichen Ziel der Erzeugung eines für das Quartier charakteristischen Ortsbildes sowie den Zielplanungen des „städtebaulich-denkmalflegerischen Rahmenplan für das Haingebiet der Stadt Bamberg“. Eine geringfügige Überschreitung der Abstandsflächen zur Straßenmitte ist somit städtebaulich begründet.

3.4 Erschließung, Verkehrsflächen und Stellplätze

Der Standort in der Küchelstraße bietet sehr gute Voraussetzungen für die Nutzung des Umweltverbundes durch die gute Anbindung an barrierearme Geh- und Fahrradwege sowie den ÖPNV.

Das Plangebiet wird für den motorisierten Verkehr über die übergeordnete Augustenstraße erreicht und im nördlichen Abschnitt der Küchelstraße erschlossen, um den weiteren Verlauf der Küchelstraße vom Zielverkehr frei zu halten.

Private Verkehrsflächen werden im Vorhabenplan gezeigt; sie dienen der Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen benachbarter Anwesen sowie der direkten Zufahrt zur neuen Tiefgarage mit 44 Stellplätzen. Vier zusätzliche Besucherstellplätze werden vor dem Technikgebäude der Telekom (außerhalb des Plangebietes) angeboten und vertraglich gesichert.

In der Tiefgarage stehen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg für jede Wohneinheit bis einschließlich 90 m² mindestens ein Stellplatz und über 90m² zwei Stellplätze zur Verfügung. Direkt zugängliche Fahrradräume stehen in der Tiefgarage zur Verfügung. Gemäß der Stellplatzordnung der Stadt Bamberg, steht je 40m² Wohnfläche ein Stellplatz zur Verfügung.

Die Tiefgarage und die ebenerdigen Stellplätze verursachen geringfügigen Verkehr, wie er für Art und Maß der Wohnnutzung charakteristisch ist.

Gegenüber der Bestandssituation von ca. 96 offenen Stellplätzen wird eine Tiefgarage mit ca. 44 Stellplätzen jedoch eine Entlastung darstellen und auch den Anliegerverkehr reduzieren (siehe auch Verkehrsgutachten vom 03.03.2014).

Dem Bestandsgebäude Augustenstraße 6 werden sechs ebenerdige Parkplätze zugeordnet.

3.5 Grünordnung

Das Konzept der Grün- und Freiflächengestaltung innerhalb des Plangebiets beinhaltet ausschließlich private Grünflächen.

Ziel ist eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Standortentwicklung durch die Anlage rahmender Grünflächen im Norden, Osten und Süden sowie dem Augustenhof als zentrale Grünfläche.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt bereits ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vor.

Der Freiflächengestaltungsplan zeigt die Planungskonzeption und trägt insbesondere der Baumschutzverordnung und den geforderten Be- und Durchgrünungsmaßnahmen Rechnung; die Art, Größe und Qualität der Gehölze werden in einer Pflanzliste (siehe Anhang) beigelegt. Diese Pflanzliste besteht aus Laubgehölzen, Stauden und Kletterpflanzen.

3.5.1. Nicht überbaute private Flächen

Die nicht durch Gebäude, Erschließungsflächen oder Stellplätze überbauten Bereiche werden mit standortgerechten Pflanzen begrünt, angesät bzw. auf Dauer unterhalten. Dazu gehört auch die Dachfläche der Tiefgarage: der Augustenhof.

Um eine Bepflanzung der Tiefgarage zu ermöglichen, wird diese im Pflanzbereich mit 80 cm Erdreich überdeckt.

3.5.2. Anpflanzung von Bäumen

Gemäß Freiflächengestaltungsplan werden Laubbäume festgesetzt. Aus Gründen von Leitungsführungen oder Unterbauungen können die Bäume ortsnah verschoben werden, wenn die Gesamtzahl und das Bild dabei eingehalten werden.

Für je sechs Stellplätze wird ein großkroniger standortgerechter Laubbaum (Hochstamm) an den Stellplätzen gepflanzt.

Die Baumscheiben werden mit niedrigen Bodendeckern oder Rasen bepflanzt. Die Pflanzung erfolgt in mindestens 12,5 m² großen und 1,5 m breiten, unversiegelten bzw. baulich vor Verdichtung geschützten Baumscheiben gemäß DIN 18916. Soweit der Platzbedarf keine offenen Baumscheiben zulässt, werden entsprechende Ersatzmaßnahmen (dauerhaft durchlässige Pflasterung, Verwendung entsprechender Substrate) vorgesehen, um eine ungehinderte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

Um die Bäume vor dem Anfahren zu schützen, sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Mindestqualität der Bäume bei Pflanzung: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, 3 mal verpflanzt (H, 3xv., StU 14-16)

3.5.3. Pflege, Unterhalt

Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen erfolgen fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 und werden spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertiggestellt; der Erhalt der Anpflanzung wird durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sichergestellt.

3.5.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Vorhaben trägt zu einer ökologischen Aufwertung gegenüber der Bestandssituation bei. Das heute nahezu vollflächig versiegelte als Parkplatz genutzte Plangebiet wird zukünftig ca. 800m² unversiegelte Grünfläche aufweisen.

Durch die Begrünung der Tiefgaragenflächen wird der Wasserrückhalt optimiert, das Klein-Klima durch Filtern von Schadstoffen verbessert und ein neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Wertgebende Vegetationsbestände sind nur in geringem Maß betroffen und können durch die Anlage neuer Grünelemente ersetzt werden. Der bestehende Spitzahorn (*Acer platanoides*) im Südosten des Planungsgebietes wird erhalten

Demnach sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen erforderlich.

3.6 Sonstiges

3.6.1 Leitungen

Alle erforderlichen Regelungen zwischen der Telekom, dem Eigentümer der benachbarten Flurnummer 1874 und dem Vorhabenträger erfolgen privatrechtlich.

3.6.2 Einfriedungen

Um den gewünschten offenen Charakter entlang der Küchelstraße zu gewährleisten, werden keine Zäune vorgesehen. Im Bereich der Vorgärten zur Küchelstraße wird zur Trennung zwischen privat und öffentlich Bereichen, sowie zur Stärkung des typischen Straßenprofils eine Schritthecke gesetzt. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind gebietstypische Mauern möglich, wenn sie nachbarschützende Interessen nicht beeinträchtigen. Laubhecken und Zäune sind wünschenswert. Alle Zäune sind ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen.

3.7 Immissionen

In einer lärmtechnischen Untersuchung wurden die Immissionen durch Verkehrslärm der Augustenstraße, der Wilhelmstraße und des Heinrichsdamms auf die geplanten Wohngebäude in der Küchelstraße ermittelt.

In dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass durch die Verkehrsbelastung überwiegend keine Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen zu erwarten sind. Die höchsten Pegel an der der Augustenstraße zugewandten Nordfassade (IP 1.2 3.OG/Augustenstraße) liegen tagsüber bei 56,4 dB(A) und nachts bei 46,2 dB(A).

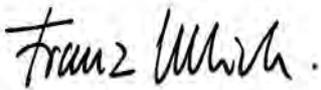
Die Anforderungen an die Außenbauteile nach DIN 4109 Tabelle 8 bis zum Lärmpegelbereich II sind einzuhalten. Dies bedeutet, dass es ausreichend ist, die Schallschutzmaßnahmen im untersten Bereich anzusetzen. Dementsprechend reicht das resultierende Schalldämmmaß erf. R'_{w,res} von 30 dB aus.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung verursacht Anliegerverkehr, der jedoch die vorhandene Immissionsbelastung nicht erhöht (siehe auch Verkehrsgutachten vom 03.03.2014).

4. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Dementsprechend ist von der zusammenfassenden Erklärung abzusehen.

Bamberg, 05. November 2014



Dipl.-Ing. Franz Ullrich
Regierungsbaumeister, Architekt und Stadtplaner

Auftraggeber:

Gewobau Bamberg e.G., Küchelstraße 1, 96047 Bamberg

Auftragnehmer

plan&werk Büro für Städtebau und Architektur, Schillerplatz 10, 96047 Bamberg

Anlagen

Anlage 1

Vorhabenpläne 1:200, Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Sonnenstände, Keidel Architekten Partnerschaft, Hainstraße 3, 96047 Bamberg vom 05.11.2014

Anlage 2

Freiflächengestaltungsplan, Ing. Büro für Freianlagengestaltung, Dr. Heinkelmann, Distelweg 23, 96050 Bamberg vom 05.11.2014

Anlage 3

Verkehrsgutachten, PB-Consult vom 03.03.2014

Anlage 4

Schalltechnischer Bericht, Basic GmbH vom 17.02.2014

Anlage 5

Pflanzen-Artenliste (Bäume und Sträucher)

Großbaum:

raumwirksamer Großbaum im innerhalb des Quartiersplatz „Augustenhof“

Pflanzqualität: H 14-16, 3 x v.

Acer campestre	Feldahorn
Gleditsia triacanthos	Amerikanische Gleditschie
Quercus robur	
'Fastigiata Koster'	Säulen-Eiche
Sorbus x thuringiaca	
'Fastigiata'	Thüringische Mehlbeere

Heckengehölz als Schnitt oder freiwachsende Laubhecke

Pflanzqualität: verpflanzte Heister, verpflanzte Sträucher und Heckenpflanzen

He 2 x v. 60-100 (Schnitthecke)

Carpinus betulus	Hainbuche (Heckenpflanzen für Schnitthecken)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung:

Clematis Arten	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Pharthenocissus tric. 'Veitchii'	Wilder Wein