



ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BauGB)

WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemein § 1 Abs. 5 BauNVO sind von den unter § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zugelassen, sie sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen, sie sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

M 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Gemein § 1 Abs. 5 BauNVO sind von den unter § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht zugelassen, sie sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungstätten bzw. die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen, sie sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

IM 1.3 Immissionsschutz
Umgebung für Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinrichtungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
Aufgrund vorhandener Emissionen von Verkehrs- und Gewerbelärm sind im Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen worden:

Passive Lärmschutzmaßnahmen:
1.3.1 Das gesamte Plangebiet wird mit dem Planzeichen 15.6 - Umgrenzung für Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinrichtungen - versehen.
Aufgrund der Belastung durch Verkehrslärm (vorrangig Schienenlärm) sind ruhebedürftige Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer sowie Räume mit ständigem Aufenthalt) soweit möglich an der schallabgewandten Seite (hier vorrangig Richtung Westen) anzuordnen.

1.3.2 Dem maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist durch entsprechende Dämmwerte der Außenbauteile ruhebedürftiger Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) Rechnung zu tragen (s. Nebentabelle „Lärmpegelbereiche“). Neben entsprechender Wanddämmung sind in diesen Räumen Schallschutzfenster mit Zwangsbeflügung gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 vorzusehen. Der Einbau sogenannter Hafen-City-Fenster, die im geöffneten Zustand sowohl ausreichenden Lärmschutz, als auch ausreichende Lüftung sicherstellen, ist zulässig.

1.3.3 Die Festsetzungen unter 1. und 2. gelten sinngemäß auch für Bestandsgebäude im Zuge von Renovierungsarbeiten.

1.3.4 Aufgrund der Belastung durch Gewerbelärm werden für bestimmte ruhebedürftige Räume zusätzlich zu den zuvor beschriebenen Maßnahmen Fenstereinhausungen (FEH) mit mind. 0,5 m, max. 1,0 m Tiefe vor der Fassade festgesetzt. Die betreffenden Fassaden mit Einhausungen sind im Plan gesondert gekennzeichnet. Somit wird sowohl ein ausreichender Schallschutz als auch eine ausreichende Belüftung der schutzbedürftigen Räume im Sinne der TA-Lärm sichergestellt. Diese Einhausungen dürfen auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen liegen. Das Ausreichen der Dämmwirkung ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen:
1.3.5 Tiefgaragentore und -zufahrten sind nach dem Stand der Technik lärmarm auszubilden. Die Innenwände und -decken im Bereich der Ein- und Ausfahrtrampe sind mit schallsorbierenden Materialien zu verkleiden. Im Bereich der Ein- und Ausfahrt darf kein Fahrbahnbelagswechsel vorgenommen werden.
Die Toranlage muss leichtgängig sein, die Führungsschienen dürfen keine Klapper- und Schleifgeräusche verursachen.
Ansaug- und Ausbläsauffnungen von Lüftungsanlagen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.

1.3.6 Für die Stellplätze westlich von Haus 1 ist ein Lärmschutz am Südrand der Parkplätze mit einer Wandhöhe von 1,45 m über Fahrbahnhöhe vorzusehen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 17 BauNVO)

GR 2.1 Grundfläche (siehe Planeinschrieb)
GF 2.2 Geschossfläche (siehe Planeinschrieb)
Bei der Ermittlung der Grund- und Geschossflächen werden bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Stellplätze und Zufahrten zu den Tiefgaragen nicht mitgerechnet.

z.B. IV 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird als jeweilige Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:
Die nicht sonstig genutzten Dachflächen sind mit einer umlaufenden Attika zu versehen (Ausbildung siehe GOP).
Nürnberger Straße 9
Der Bestand wird festgesetzt: III + D
Haus 1 III VG
Für das Baurecht (Reihenhäuser RH 1.1 - 1.5) wird festgesetzt, dass im III. VG maximal 60 % der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse für Wohnzwecke bebaubar ist. Die Restfläche ist als Dachfläche mit Attika auszubilden und kann als Dachterrasse genutzt werden.
Haus 2 III VG
Es ist ein Baukörper mit maximal III VG zulässig. Im III. VG sind maximal 53 % der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse für Wohnzwecke bebaubar. Die Restfläche ist als Dachfläche mit Attika auszubilden und kann als Dachterrasse genutzt werden.
Haus 3 III VG
Es ist ein Baukörper mit max. III VG zulässig.
Haus 4 IV VG
Es ist ein Baukörper mit maximal IV VG zulässig. Im IV. VG sind maximal 65 % der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse für Wohnzwecke bebaubar. Die Restfläche ist als Dachfläche mit Attika auszubilden und kann als Dachterrasse genutzt werden.

WH 2.4 Die Wandhöhe der Außenwände von Wohngebäuden wird gemäß § 18 BauNVO begrenzt auf:
- bei III-geschossigen Wohngebäuden: 9,0 m
- bei IV-geschossigen Wohngebäuden: 11,85 m
Bezugspunkt ist die FOKEG-Höhe jedes Hauses, die max. 0,4 m über der Verkehrsanlage liegen darf und senkrecht zu dieser zu messen ist. Die Höhenfestsetzung wird im Zuge der Bauausführung durch die Stadt vor Ort festgelegt. Die Höhenlage der Verkehrsanlage wird über die Erschließungsplanung definiert. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 B1, 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) 2 BauGB)
3.1 Baulinie - Kennzeichnung der zu bebauenden Linie. (§ 23 (2) BauNVO)
3.2 Baugrenzen - Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche, Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen ist nur in geringfügigem Ausmaß zulässig. (§ 23 (3) BauNVO)
3.3 Flachdach bis max. 10°, Satteldach im Bestand
3.4 Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO keine Anwendung. Die Abstandsflächen dürfen sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO überschneiden und geringer sein als die sich ergebenden Außenwandhöhen.
3.5 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Baugrenzen und, soweit erforderlich, durch Firstrichtungen bzw. Flächen für Nebenanlagen festgesetzt.
3.6 Haus 1 (RH1.1 - 1.5), 2 und 4: Vordach für Sonnenschutz mit 1,0 m Tiefe im Obersten Geschoss außerhalb der Baugrenze zulässig.
3.7 Haus 1 (RH1.1 - 1.5): Im Obersten Geschoss sind zwischen den Terrassenbereichen Trennwände mit max. 2,0 m Höhe zulässig.
3.8 Sichtschutz: Im Erdgeschoss der Häuser 1 (RH1.1 - 1.5) sind einseitig im Terrassenbereichen Trennwände mit max. 2,0 m Länge und max. 2,0 m Höhe zulässig. Alternativ ist auch die Pflanzung einer Hecke (Arten siehe Grünordnungsplan) in vergleichbarer Größenordnung zulässig.
3.9 Für das gesamte Gebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN
(§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen zulässig und sind in ihrer Nutzungsart örtlich gebunden als Tiefgarage und deren Zufahrten, Stellplatz, Müllsammelstelle, Fahrradstellplatz, Geräte- oder Abstellraum festgesetzt.
4.2 Lüftungsschächte der Tiefgarage, mit maximal 0,75 m Breite und 3,0 m Länge, dürfen auch außerhalb von Nebenanlagen und Baugrenzen errichtet werden.
4.3 Freistehende Nebengebäude für Fahrradstellplätze sind mit einem Flachdach (bis max. 5° Dachneigung) auszuführen und einheitlich in Stahl-Holz-Konstruktion mit Dachbegrünung zu errichten.

5. VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 (1) 11 BauGB)

- 5.1 Private Erschließungsfläche
- 5.2 temporäre private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich nach § 9 Abs. 2 Pkt. 2 BauGB bis zur Realisierung BA II, dann Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- 5.2 Verkehrsberuhigter Bereich } private Erschließung
- 5.3 Fußgängerbereich }
- 5.4 Besucher-Parkplatz (private Erschließung) Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen
- 5.5 Ein- und Ausfahrten private Erschließung
- 5.6 Zufahrten Stellplätze, Tiefgarage
- 5.7 Straßenbegrenzungslinie
- 5.8 Absperrpoller zur Verhinderung von Durchfahrtsverkehr

6. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 (1) 13 BauGB)

Es wird für alle Versorgungsanlagen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegeweise festgelegt.

7. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zugunsten der Anwohner / Besucher, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Öffentlichkeit für nicht motorisierten Verkehr

8. BAULICHE GESTALTUNG
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. Art. 91 (3) BayBO)

- 8.1 Alle Gebäude innerhalb der Baufelder sind mit einheitlichen Materialien auszuführen. Die Attika- und Geschosshöhen sind pro Gebäude jeweils gleichbleibend auszubilden.
- 8.2 Als Dachform ist ausschließlich zulässig:
- Flachdach mit max. 10° Dachneigung bzw. Satteldach im Bestand
- bei Haus 1 ist beim abschließenden 2. Vollgeschoss bei nutzbarer Dachfläche eine Dachfläche mit Terrassenutzung und eine 0,9 m hohen Attika und im abschließenden 3. Vollgeschoss bei nicht nutzbarer Dachfläche ein Gründach mit 0,3 m Attikahöhe auszubilden.
- Bei den Häusern 2 - 4 ist beim abschließenden 2. bzw. 3. Vollgeschoss bei nutzbarer Dachfläche eine Dachfläche mit Terrassenutzung und Grüngartengestaltung und einer mindestens 0,9 m hohen Attika und im abschließenden 3. und 4. Vollgeschoss bei nicht nutzbarer Dachfläche ein Gründach mit 0,3 m Attikahöhe auszubilden.
- Eine Überbauung der Terrassen- bzw. Grünbereiche in den abschließenden Geschossen ist unzulässig. Eine zusätzliche Absturzsicherung über die Höhe der Attikabsicherung hinaus ist mittels Stahlgeländer in dezenter Ausführungsart herzustellen.
- 8.3 Dachform und Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt.
- 8.4 Dachgaupen (Bestand ausgenommen) und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 8.5 Als Dacheindeckung für Satteldächer sind rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden alle Flachdächer sind extensiv zu begrünen (siehe GOP).
- 8.6 Abgrabungen / Auffüllungen im Sinne einer Geländemodulierung sind unzulässig.

HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- Abzubrechende Gebäude
- Bestehende Mauer
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Spielplatz für 0-12 Jahre (siehe Durchführungsvertrag)
- Denkmalschutzbereich / Ensembleschutz
- Einzelbaudenkmal

9. STELLPLÄTZE

Die notwendigen Parkierungsflächen (Pkw's und Fahrräder) sind auf den mit Nebenanlagen für Fahrräder, Tiefgaragen und Stellplätze gemäß Planeinschrieb gekennzeichneten Flächen auf Privatgrund nachzuweisen.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg aus dem Jahre 2014 ist anzuwenden.

10. VER- UND ENTSORGUNG

Das Baugebiet ist im Mischsystem zu entwässern.
Hinsichtlich der maximalen Rückstauenebene ist die DIN 1986 zu beachten.
Die Entwässerungssatzung der Stadt Bamberg findet Anwendung.

Für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen sind mindestens 0,3 m breite Trassen vorzusehen. Zum Schutz bestehender Telekommunikationsanlagen haben sich die Bauausführenden vor Baubeginn von der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Süd, Produktion Technik Infrastruktur 14 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen zu lassen.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zum Schutz der unterirdischen Leitungen zu berücksichtigen.

11. REGENERATIVE ENERGIEN

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Solarkollektoren und / oder Photovoltaik-Modulen, ist zulässig und wird begrüßt. Kollektoren bzw. Module auf den Flachdächern müssen vom Schnittpunkt Wand/Dach einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten und dürfen höhentechisch nicht über die Höhe der Attika hinausragen.

12. BAUGRUND

Für das Plangebiet liegt eine orientierende Altlastenuntersuchung vor (siehe Begründung). Bei Verdachtsmomenten im Zuge der Entsorgung von Bodenaushub wird eine Deklarationsanalyse erforderlich, die vom Vorhabenträger zu veranlassen ist. Bei Erdbaumaßnahmen ist auf organoleptische (also optische oder geruchliche) Auffälligkeiten des Bodens zu achten.

Altlastenverdachtsmomente sind dem städtischen Umweltamt unverzüglich zu melden.

Aushubmaterial der Einstufung Z1.1 ist einer geregelten Entsorgung durch eine Fachfirma zuzuführen, sofern keine LAGA-konforme Verwertung möglich ist. Die endgültige Entsorgung bzw. Verwertung ist nachzuweisen.

Vor dem Bau unterirdischer Bauteile (Keller, Tiefgaragen) ist der zu erwartende Grundwasserstand zu ermitteln.

13. PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNGEN (GRÜNRUNDUNG)
(§ 9 (1) 25 BauGB)

Siehe Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 229 A

14. SONSTIGES

- 14.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 14.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bodenendenkmale
Der westliche Teil des Planungsgebietes liegt im Bereich des Bodendenkmals D-4-6131-1047: „Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsreste zwischen den Stadtteilen Theuerstadt und Wunderburg in Bamberg“. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen hier gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG einer Erlaubnis, deren Erteilung mit weiteren Auflagen verbunden ist. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bodendenkmal D-4-6131-1047 ist zudem auch der östliche Bereich des Planungsgebietes als potentielle archäologische Verdachtsfläche zu werten und unterliegt somit ebenfalls Art. 7 Abs. 1 DSchG.
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmale auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Bamberg - Stadarchäologie (Tel. 0951-871693) oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof (Tel. 0951-4095-0), 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 Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Angabe an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

Grenze des UNESCO-Welterbes

Wegen des geringen Straßenquerschnittes ist es teilweise erforderlich, Straßenleuchten und Verkehrszeichen außerhalb der Straßenflächen auszustellen. Entsprechende Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu gestalten.

Zur Berücksichtigung des barrierefreien Bauens wird auf Art. 48 BayBO und DIN 18024 hingewiesen.

Zur Regenwasserumsetzung bzw. -entsorgung sind vorrangig alternative Methoden (z. B. Versickerung) vorzusehen. Eine Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung der Grünflächen ist zulässig. Ein ausreichendes Speichervolumen ist vorzusehen, an die Entwässerungsanlage ist ein Überlauf anzuschließen.

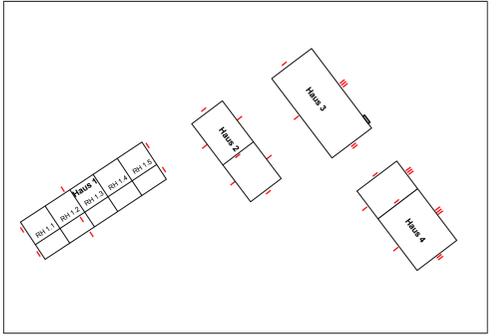
Wertstoffe (recyclebare Abfälle) sind getrennt zu sammeln. Dafür sind ausreichende Flächen für Sammelbehälter (Restmüll-, BIO-Tonne, etc.) vorzusehen.

Zur Einspeisung 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.

Sollte im Zuge des Bauvorhabens eine Bauwasserhaltung notwendig werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 BayWG bei Amt 38/1a zu beantragen.

Soweit Gebäude dauerhaft in das Grundwasser eintauchen sollten, ist hierfür ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 BayWG bei Amt38/1a zu beantragen.

Das Entnehmen, Zutagelassen, Zutagefördern oder Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von oberflächennahem Grundwasser für einen vorübergehenden Zweck und Wiedereinleiten ohne nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften in das oberflächennahe Grundwasser oder, wenn das Wiedereinleiten nicht oder nur unter unzumutbarem Aufwand möglich ist, in ein oberirdisches Gewässer stellt einen erlaubnispflichtigen Tatbestand im Sinne des § 8 i. V. m. § 9 Abs. 1 WHG dar.



Nebenkarte "Lärmpegelbereiche" zu Textliche Festsetzungen 1.3 "passive Lärmschutzmaßnahmen", römische Ziffern = Lärmpegelbereiche gemäß nachfolgender Tabelle

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
I	bis 55	erf.R _{W,ext} des Außenbauteils in dB(A)
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35

Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (nach Tab. 8 der DIN 4109)

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werkseates vom 02.04.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 229 A beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Erörterung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Konzept in der Fassung vom 02.04.2014 hat in der Zeit vom 28.04.2014 bis 23.05.2014 stattgefunden.
Zu dem Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.04.2014 bis 23.04.2014 beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.12.2014 wurde mit Begründung und Umweltbericht und allen wesentlichen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.01.2015 bis 13.02.2015 öffentlich ausgestellt.
Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.2015 bis 13.02.2015 beteiligt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werkseates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.229 A in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Bamberg

Bamberg, Bamberg, Bamberg

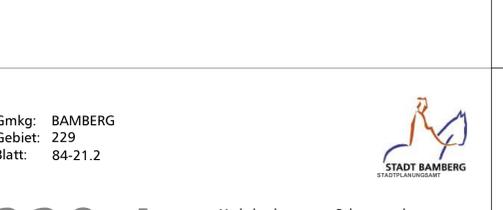
Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 229 A wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Bamberg

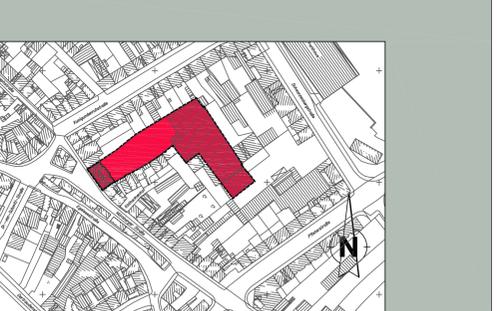
Bamberg, Bamberg, Bamberg

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet an der Nürnberger Straße nördlich des Katharinenhofs (Wohnen am Katharinenhof) Teilweise Änderung des Bebauungsplans 2 D un Baulinie 5 C.

Gmkg: BAMBERG
Gebiet: 229
Blatt: 84-21.2



Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Gebiet an der Nürnberger Straße nördlich des Katharinenhofs (Wohnen am Katharinenhof) Teilweise Änderung des Bebauungsplans 2 D un Baulinie 5 C.



Bamberg, 06.05.2015 Baureferat Stadtplanungsamt

Thomas Beese Baureferent, Andreas Burr Bauberrat, Bearb.: A. Krämer / K.Kutzner, Gez.: A. Krämer / C. Backhaus



Die vorhandene Gebäudewand an der Nordwestseite bleibt nach Abbruch des Gebäudes mit einer Höhe von 3,0 m über Gelände des Planungsgebietes bestehen, und wird zum Erhalt festgesetzt.

Die vorhandene Gebäudewand an der Nordost- und Südostseite bleibt nach Abbruch des Gebäudes mit einer Höhe von 3,0 m über Gelände des Planungsgebietes bis zur Realisierung des 2. BA bestehen.

temporäre private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich nach § 9 Abs. 2 Pkt. 2 BauGB bis zur Realisierung BA II, dann Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- private Grünfläche
- Pflanzgebot für Einzelbäume
- Heckenpflanzung als Abgrenzung Verkehr- und Gartenbereich (siehe 1.6)
- Denkmalschutzbereich
- Einzeldenkmal
- Bodendenkmale
- private Verkehrsfläche; Verkehrsberuhigter Bereich
- private Verkehrsfläche; Fußgängerbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Pflanzgebote und Erhaltungsgebot

- 1.1 Dachflächen baulicher Anlagen über dem III bzw. IV VG mit einer Dachneigung von bis zu 10 % sind dauerhaft mit geeigneten Wildpflanzen extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht darf 5,0 cm nicht unterschreiten. Die übrigen Dachflächen und Gartenflächen über Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Die Überdeckung von mind. 45 cm bei Dachterrassen bzw. 70 cm bei begrünten Tiefgaragen dient hierbei als Vegetationsschicht.
- 1.2 Die zu pflanzenden Gehölze, Stauden und Gräser sind artensprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 1.3 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Der Mindestabstand zu Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG beträgt ebenfalls 2,50 m. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen. Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).
- 1.4 Bauausführende Firmen müssen vor Arbeitsbeginn Einsicht in die Kabelbestandspläne der Stadtwerke Bamberg nehmen.
- 1.5 Die nördliche bestehende Mauer ist mittels geeigneter Kletterpflanzen (siehe Pflanzliste Pkt. 1.7) einzuzugrünen.

1.6 In den Grundstücksbereichen zum Straßenraum hin sind Einfriedungen mit Hecken bis 1,0 m Höhe und 0,5 m Breite vorzusehen. Die zu verwendenden Pflanzarten sind der Pflanzliste unter Pkt. 1.7 zu entnehmen.

1.7 Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit Bäumen und Sträucher aus folgender Liste durchzuführen:

Pflanzgebote für Einzelbäume (Pflanzqualität: H., 3 xv, mDb., StU mind. 16 - 18 cm):

Acer campestre	Feldahorn (in Sorten)
Acer platanoides	Spitzahorn (in Sorten)
Carpinus betulus	Hainbuche (in Sorten)
Fraxinus excelsior	Esche
Malus spec.	Zierapfel (in Arten und Sorten)
Prunus avium	Vogelkirsche (in Sorten)
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde (in Sorten)
Tilia platyphyllos	Winterlinde (in Sorten)
Ulmus minor	Feldulme (in Sorten)

Abweichend vom o.g. Pflanzgebot für Einzelbäume können für die Bepflanzungen in der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" folgende Arten als Formgehölze (dachförmig gezogen) verwendet werden:

Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Tilia intermedia "Pallida"	Kaiserlinde

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist einzuhalten, die genaue Lage kann von der Planzeichnung abweichen.

Pflanzgebot für Heister (Mindestpflanzqualität: 2 xv., 200 - 250 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide

Pflanzgebot für Sträucher (Mindestpflanzqualität: 3 - 4 Triebe, 80 - 100 cm):

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Neben den vg. Arten sind alternativ insbesondere heimische Laub- und Obstgehölze gestattet.

Pflanzgebot für Kletterpflanzen (Mindestpflanzqualität: Sol., 2 xv., i.Cont., 125 - 150 cm):

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjeliaber
Parthenocissus quinquefolia	wilder Wein - rankend
Parthenocissus tricuspidata	wilder Wein - selbstklimmend
Vitis vinifera	Weinrebe

Pflanzgebot für Heckenpflanzen (Mindestpflanzqualität: 2 xv. bzw. 3 xv, 100 - 125 cm):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Fagus sylvatica	Rot-Buche

2. Durchgrünungsgebot / Begrenzung der Bodenversiegelung

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (mind. 20 % der Grundstücksfläche). Die gärtnerische Anlage der Grundstücksfreiflächen muss innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der Gebäude hergestellt sein; die Frist kann bis zu einem weiteren Jahr verlängert werden, wenn sie wegen besonderer Umstände nicht eingehalten werden kann. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränkende Befestigungen, wie Asphaltierung und Betonierung, sind nur soweit zulässig, soweit ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert.

Versickerungsfähigen Belägen ist grundsätzlich Vorrang zu geben.

Ansaatflächen sind mit einer blüh- und artenreichen, extensiven Wiesenansaatmischung (z. B. „Gebrauchsrasen - Kräuterrasen RSM 2.4 mit 17 % Kräuteranteil, Juliwa Hesa“ o. ä.) auf sandig humosen Substraten (Einbaustärke ca. 20 cm) auszuführen.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Im Gebiet gilt künftig die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg. Die Fällung von ihr unterstehenden Bäumen ist genehmigungs- und ersatzpflichtig. Der Fällantrag ist mit dem Bauantrag einzureichen.
2. Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen, zu verwerten oder umweltgerecht zu beseitigen. Die Umweltrichtlinien der Stadt Bamberg sind zu beachten.
3. Für die Außenanlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werkssenates vom 02.04.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 229 A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Erörterung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Konzept in der Fassung vom 02.04.2014 hat in der Zeit vom 28.04.2014 bis 23.05.2014 stattgefunden. Zu dem Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.04.2014 bis 23.04.2014 beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.12.2014 wurde mit Begründung und Umweltbericht und allen wesentlichen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.01.2015 bis 13.02.2015 öffentlich ausgestellt. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.2015 bis 13.02.2015 beteiligt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werkssenates vom der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.229 A in der Fassung vom gemäß § 11 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Bamberg

Bamberg,

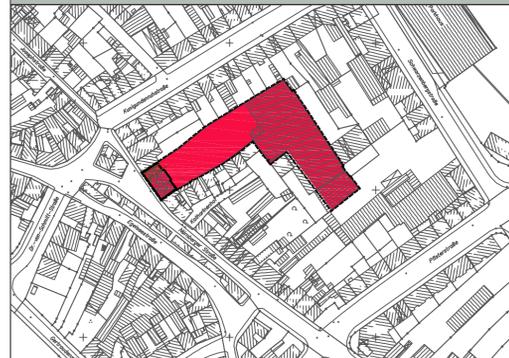
Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 229 A wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gmkg: Bamberg
Gebiet: 229
Blatt: 84-21.2



229 A

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Gebiet an der Nürnberger Straße nördlich des Katharinenhofs (Wohnen am Katharinenhof) Teilweise Änderung des Bebauungsplans 2 D und der Baulinie 5 C.



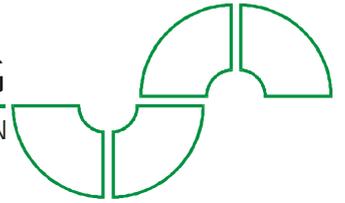
M=1:2.500

Bamberg, 06.05.2015

Bauferrat
Stadtplanungsamt

Thomas Beese Baureferent Andreas Burr Bauberrat Bearb.: A. Krämer / K.Täuber Gez.: A. Krämer/ C. Backhaus





BEGRÜNDUNG

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 229 A
mit Grünordnungsplan
für das Gebiet an der Nürnberger Straße nördlich des Katharinenhofs
(Wohnen am Katharinenhof)
Teilweise Änderung des Bebauungsplans 2 D und der Baulinie 5 C**

Stadt Bamberg

06.05.2015

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Städtebauliche Situation und Problemlage	3
2.1	Planerische Vorgaben	3
2.1.1	Flächennutzungsplan	4
2.1.2	Landschaftsplan	4
2.2	Rechtliche Ausgangslage	4
2.2.1	Vorhandenes Baurecht	4
2.2.2	Eigentumsverhältnisse	4
2.2.3	Denkmalschutz	4
2.3	Städtebau - Bestand	5
2.3.1	Lage im Stadtgebiet	5
2.3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.3.3	Verkehrliche Erschließung	5
2.3.4	Vorbelastungen	6
3.	Planungsziele	6
3.1	Nutzung	6
3.2	Betroffene andere Planungen	9
3.3	Erschließung	11
3.3	Grünordnung	12
4.	Planungsentwurf	13
4.1	Art und Maß der Nutzung – Stadtgestaltung	13
4.2	Ausgleichsmaßnahmen	14
4.3	Grünordnerische Festsetzungen	14
4.4	Immissionsschutztechnische Festsetzungen	15
5.	Auswirkungen	15
5.1	Eingriff in Natur und Landschaft	15
5.2	Grünordnung	15
5.3	Umweltbericht	16

Anhang

1. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Konversion – sprich die Umwandlung - eines Teils des ehemaligen gewerblich genutzten Innenquartiers, begrenzt durch die Nürnberger Straße, Kunigundenruhstraße, Schwarzenbergstraße und Pfisterstraße. Das betreffende Plan-Areal diente vormals der Fa. Moosmaier GmbH & Co.KG als Volkswagen-Kundendienstzentrum. Mit Umsiedlung der Firma an den Stadtrand steht die hier aufliegende Planungsfläche seit Jahren leer; das Areal soll nun im Rahmen eines Wohnbauprojektes aufgeplant und umgenutzt werden. Es firmiert unter dem Titel „Wohnen am Katharinenhof“, Vorhabenträger ist die Postler-Wohnanlagen GmbH & Co. KG in Lauter.

Da bisher für diesen Bereich kein Bebauungsplan besteht, der Vorhabenträger willens und in der Lage ist, das Projekt durchzuführen und er auch über die Flächen verfügt, soll das Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geschaffen werden. Dabei findet § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Anwendung, wobei auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet wird. Wegen der massiven Veränderung der Flächennutzung und der Bebauungsstruktur wird in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und im Interesse einer umfassenden und ausgewogenen Berücksichtigung möglichst aller Belange, vor allem hinsichtlich einer umfassenden Beteiligung der Bevölkerung, auf die Reduzierung der Verfahrenslänge gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 1 BauGB verzichtet.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen, ehemals gewerblich genutzten Flächen in einem gewachsenen, gemischt genutzten Stadtquartier. Dabei werden die baulichen Anlagen einer Autowerkstatt in dem Teil des Innenquartiersbereiches, der derzeit eigentumsrechtlich zur Verfügung steht, komplett abgerissen und durch eine neue innerstädtische Wohnbebauung ersetzt. Mit dieser Zielvorgabe, die in einem Rahmenplan formuliert wurde, wird eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Qualität im Quartier erzielt und bisheriges Störpotential beseitigt.

Bei der Aufstellung finden § 3 Abs.1 und 2 und § 4 Abs.1 und 2 BauGB Anwendung.

Die geplanten Nutzungen weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die im Bebauungsplan formulierten Ziele entsprechen jedoch den städtebaulichen Zielen und Entwicklungsabsichten der Stadt, die auf Grundlage eines abgestimmten Rahmenplanes entwickelt wurden. Es erfolgt eine schrittweise Umsetzung. Mit dem hier aufliegenden Bebauungsplan wird der erste Bauabschnitt (BA I) planungsrechtlich fixiert.

2. Städtebauliche Situation und Problemlage

2.1 Planerische Vorgaben

Die Stadt verfolgt mit der Planung des Vorhabenträgers die Umsetzung der Zielsetzungen des Baugesetzbuches 2013, in dem eine Innenentwicklung vor Außenentwicklung festgeschrieben ist. Durch die Umnutzung einer Gewerbebrache im Innenbereich eines gewachsenen Stadtquartiers mit Wohnen und Gewerbe wird bestehendes, derzeit nicht genutztes Bauland wieder einer Nutzung zugeführt, werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen wirtschaftlich ausgelastet und wird neuer, dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

2.1.1 Flächennutzungsplan

Die Flächen des Geltungsbereichs sind größtenteils als eingeschränkte gewerbliche Baufläche ausgewiesen; lediglich im Bereich der Zufahrt von der Nürnberger Straße ist für die Tiefe der bestehenden Bauzeile gemischte Baufläche ausgewiesen. Somit widerspricht die Darstellung dem Planungsziel. Da die im Bebauungsplan formulierten Ziele jedoch den städtebaulichen Zielen und Entwicklungsabsichten der Stadt entsprechen, die in einem abgestimmten Rahmenplan entwickelt wurden, wird auf Grundlage des § 13a Abs. 2 Punkt 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

Nordwestlich und südöstlich des Geltungsbereichs grenzt gemischte Baufläche, nordöstlich grenzt gewerbliche Baufläche und in südlicher Richtung eingeschränkte gewerbliche Baufläche an.

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Denkmalschutzbereichs, zum Teil auch innerhalb der Grenze des Weltkulturerbes. Des Weiteren unterliegt es Nutzungsbeschränkungen bzw. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.

2.1.2 Landschaftsplan

Das Gebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit zu verbessernder Grünausstattung.

Der Landschaftsplan wird nach Abschluss des aufliegenden Verfahrens im Zuge der Berichtigung der Flächennutzungsplanung mit angepasst.

2.2 Rechtliche Ausgangslage

2.2.1 Vorhandenes Baurecht

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden der Baulinienplan 5 C (von 1889) und der Baulinienplan 2 D (von 1955) berührt. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Plangebiet gemischte bzw. eingeschränkte gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger hat per Optionsvertrag mit dem Grundstückseigentümer Zugriff auf die im Plangebiet liegenden Flächen. Er ist willens und in der Lage, das Projekt durchzuführen.

2.2.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Denkmalschutzbereichs (Ensemble), zum Teil auch innerhalb der Grenze des Weltkulturerbes. Die Grenzen sind im Bebauungsplan dargestellt. Die Ziele des aufliegenden Bebauungsplanes haben die Vorgaben der Denkmalpflege sowie des Weltkulturerbes zu berücksichtigen.

Der westliche Teil des Planungsgebiets liegt im Bereich des Bodendenkmals D-4-6131-1047: „Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile zwischen den Stadtteilen Theuerstadt und Wunderburg in Bamberg“. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen hier gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG einer Erlaubnis, deren Erteilung mit weiteren Auflagen verbunden ist. Aufgrund der un-

mittelbaren Nähe zum Bodendenkmal D-4-6131-1047 ist zudem auch der östliche Bereich des Planungsgebiets als potentielle archäologische Verdachtsfläche zu werten und unterliegt somit ebenfalls Art. 7 Abs. 1 DSchG¹.

Im direkten Umgriff des Plangebietes befinden sich eine Mehrzahl denkmalgeschütztes Einzelanwesen. Im Einzelnen sind dies:

- Wohnhaus Nürnberger Straße 2 und 4 (Aktennummern D-4-61-000-968 und –969), welche derzeit aufwendig saniert werden
- Toranlage der Zufahrt zum Katharinenhof (Aktennummer D-4-6131-1047)
- Gärtnerhaus Kunigundenruhstraße 10 (Aktennummer D-4-61-000-540)
- Ehem. Katharinenhospitalhof, Katharinenhof 1 und 2 (Aktennummer D-4-61-000-483)².

Bei der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens sind die Vorgaben des Denkmalschutzes auch im Hinblick auf die Außenwirkung des Vorhabens auf die angrenzenden Denkmale zu berücksichtigen. Die Einzeldenkmale werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2.3 Städtebau - Bestand

2.3.1 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet von 0,5221 ha und ist derzeit größtenteils bebaut bzw. flächenmäßig versiegelt.

Nordwestlich und südwestlich des Plangebietes grenzt Mischgebiet an. Nach Nordosten und Süden schließt Gewerbegebiet an.

2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit laut Flächennutzungsplan als eingeschränkte gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Detailliertere Festsetzungen über einen Bebauungsplan existieren nicht. Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Gebiet voll versiegelt und weist somit quasi eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 auf.

2.3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird direkt von der Nürnberger Straße erschlossen. Die Zu- und Abfahrt zum stillgelegten Werkstattgebäude erfolgt dabei über die Durchfahrtsöffnungen im bestehenden Haus Nürnberger Straße 9. Die Anwesen südlich davon werden über die Erschließungsstraße Katharinenhof erschlossen.

Das im zweiten Bauabschnitt liegende zu einem späteren Zeitpunkt geplante Baufeld wird zu großen Teilen von der Schwarzenbergstraße her erschlossen und zur Zeit als Lkw-Werkstatt und Servicestation von IVECO genutzt.

¹ Mitteilung des Stadtarchäologen, Herrn Stefan Pfaffenberger, Stadt Bamberg

² Bayerische Vermessungsverwaltung 2014, Geodaten-Bayern, BayernViewer

2.3.4 Vorbelastungen

Für das Plangebiet liegt eine Orientierende Altlastenuntersuchung vom 25.05.2004, erstellt durch das Institut für Umweltgeologie und Altlasten bei der LGA Nürnberg, vor. In diesem ist dezidiert das gesamte Areal, welches nahezu vollflächig versiegelt ist, untersucht worden. Die wesentlichen Kernaussagen dabei sind, dass

- für den Wirkungspfad Boden–Mensch keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast³ vorliegen,
- für den Wirkungspfad Boden–Grundwasser selbst bei Rückbau der Oberflächenversiegelung keine Gefährdung des Grundwassers abzuleiten ist und keine Hinweise auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast festzustellen⁴ sind,
- die chemischen Untersuchungen der Bodenproben auf die zu erwartenden nutzungs- und bodenspezifischen Hauptschadstoffe keine Hinweise auf das Vorliegen „belasteter“ Böden ergab. Alle gemessenen Schadstoff-Gehalte liegen durchweg unterhalb der RW-2-Werte des LfU-LfW-Merkblattes 3.6/3⁵.

Für eine Deklaration zur Entsorgung eventuell anfallender Bodenaushübe besitzt die Untersuchung nur orientierenden Charakter. Das heißt für den Vorhabenträger, dass bei Verdachtsmomenten im Zuge der Entsorgung von Bodenaushub eine Deklarationsanalyse erforderlich wird⁵.

Das Gutachten in seiner vollen Länge ist beim Vorhabenträger sowie bei der Stadt einsehbar, die wesentlichen Auszüge können dem Anhang 1 entnommen werden. Im Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden sich unter Punkt 13 Anweisungen zum Umgang mit Altlastenverdachtsmomenten bzw. zur Vorgehensweise bei Maßnahmen mit eventuellem Altlastenbezug.

3. Planungsziele

3.1 Nutzung

Die Stadt Bamberg, der Stadtgestaltungsbeirat und der Vorhabenträger haben gemeinsam einen abgestimmten Rahmenplan für die Bebauung des Innenquartiers zwischen der Nürnberger Straße, Kunigundenruhstraße, Schwarzenbergstraße und Pfisterstraße entwickelt. Dies erfolgte vor dem Hintergrund der Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation in einem bisher eher kleingewerblich geprägten Innenstadtquartier, das zur Verbesserung des Wohn- und Lebensumfelds im Innenbereich schrittweise umgestaltet und aufgewertet werden soll. Da dies jedoch wegen der noch stattfindenden, unterschiedlich ausgeprägten Nutzungen nur schrittweise und in unterschiedlichen Ausbaustufen realisiert werden kann, dient der abgestimmte Rahmenplan als Richtschnur für die weitere planungsrechtliche Sicherung der Entwicklung im Quartier.

Mit dem aufliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Katharinenhof wird ein erster Teilbereich in diesem Sinne entwickelt.

³ Siehe Anhang 1: Orientierende Altlastenuntersuchung, LGA, Nürnberg, 25.05.2004, S. 21

⁴ Siehe Anhang 1: Orientierende Altlastenuntersuchung, LGA, Nürnberg, 25.05.2004, S. 24

⁵ Siehe Anhang 1: Orientierende Altlastenuntersuchung, LGA, Nürnberg, 25.05.2004, S. 25

Vorgesehen ist die Nutzung des Plangebietes überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO), lediglich der Bestand entlang der Nürnberger Straße wird als Mischgebiet (gemäß § 6 Bau NVO) ausgewiesen.

Die Einfahrt in das Plangebiet erfolgt über die bestehende Zufahrt im Erdgeschoss des Hauses Nürnberger Straße 9. Südlich dieser inneren, privaten Erschließung ist östlich des Bestandshauses Nürnberger Straße 9 das Haus 1 mit zwei Geschossebenen und einem zurückgesetzten dritten Geschoss, welches als zurückgesetztes Geschoss ausgebildet ist und nach Südosten orientierte Terrassenfläche aufweist, vorgesehen. Der Stellplatznachweis für Haus 1 erfolgt zum Teil über oberirdische Stellplätze und zum Teil in der Tiefgarage vorgesehene Stellplätze.

Dem Grundstückszuschnitt folgend schließen sich nach Süden beidseits der Erschließungsstraße die weiteren Baurechte an: einmal südwestlich das Haus 2 und nordöstlich Haus 3 und 4.

Haus 1 wird als Komplex von 5 Reihenhäusern konzipiert, mit 3 Geschossen, von denen das dritte ein Staffelgeschoss ist, mit vorgeschalteter Terrassennutzung auf dem Dach des 2. Geschosses. Haus 2 weist im nordwestlichen Teil drei Geschosse auf, im südöstlichen Teil hingegen sind zur Anpassung an den Bestand im Katharinenhof nur zwei Geschosse vorgesehen. Die Dachfläche des 2. Geschosses dient als Terrasse für den dreigeschossigen Gebäudeteil.

Die Häuser 3 und 4 weisen mindestens drei Geschossebenen auf; bei Haus 4 ist im südöstlichen Gebäudeteil ein viertes Geschoss vorgesehen, um die Zentralität der südöstlich anschließenden Platzsituation (im Zusammenhang mit dem 2. Bauabschnitt) zu betonen. Auf allen Dachflächen der Häuser wird eine Dachbegrünung, auf den niedrigeren Geschossteilen der Häuser jeweils eine Terrassennutzung vorgesehen. Der ruhende Verkehr wird über eine verbindende Tiefgarage im Untergeschoss untergebracht.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Abschnittsbildung in einen Bauabschnitt I mit dem hier aufliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einen Bauabschnitt II für den Bereich bis zur Schwarzenbergstraße dargestellt. Das Anwesen Katharinenhof 7 wird dabei derzeit nicht überplant und bleibt unberührt. Im Rahmenplan ist ein Ersatzbau vorgesehen, der zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden könnte (s. nachfolgende Abbildung).



Abb. Rahmenplan; Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans rot abgegrenzt = BA I, weitere Aufplanung bis Schwarzenbergstraße bleibt BA II vorbehalten

Die erforderlichen Stellplätze für Pkw, Fahrräder und Müllabstellflächen sind als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Plan ausgewiesen. Der Nachweis und die Aufteilung der einzelnen Nachweisflächen ist den Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu entnehmen. Die neue städtische Stellplatzsatzung von 2014 findet Anwendung.

Im Straßenraum nordwestlich von Haus 1 sind 5 Besucherstellplätze vorgesehen, womit der Vorgabe der Stadt, mindestens 10 % der erforderlichen Stellplätze als zusätzliche Besucherstellplätze vorzusehen, Rechnung getragen ist.

Für das Anwesen Nürnberger Straße 9 erfolgt der Nachweis der Flächen für Pkw, Fahrradabstellbereiche und Müllsammelstellen im Erdgeschossbereich des Gebäudes sowie im rückwärtigen Bereich (siehe diesbezügliche Nachweise im Vorhaben- und Erschließungsplan - Grundrisspläne).

Das Haus 1 (Neubau) weist seinen Pkw-Stellplatzbedarf zum Teil durch oberirdische Stellplätze und zum Teil durch Stellplätze in der Tiefgarage nach. Der Stellplatznachweis der Häuser 2-4 erfolgt ausschließlich in der Tiefgarage unter den Häusern 3 und 4. Für die Fahrräder von Haus 1 werden die neu zu schaffenden Einrichtungen vom Haus Nürnberger Straße 9 mit benutzt, die dafür entsprechend ausgelegt sind.

Alle Fahrradabstellflächen für die Häuser 2 bis 4 werden im Bereich der Tiefgarage angeordnet, so dass ein bequemes Benutzen über die TG-Zufahrtsrampe mit wettergeschütztem Zugang zu den jeweiligen Häusern möglich wird.

Für Besucher des Plangebietes werden nördlich des Hauses 2 auf einer entsprechend ausgewiesenen Fläche Abstellmöglichkeiten angeboten.

Für Haus 1 und Haus 2 sind für die Müllsammelstellen an der nordöstlichen Giebelseite von Haus 1 entsprechende Flächen ausgewiesen.

Die Müll-Sammelcontainer für die Häuser 3 und 4 werden im Untergeschoss von Haus 3 untergebracht, womit vermieden wird, die ohnehin nur begrenzt zur Verfügung stehenden Freiflächen im Plangebiet unnötig in Anspruch zu nehmen.

Je Wohngebäude wird ein Behindertenstellplatz ausgewiesen.

Zentrales Gestaltungselement der Freiraumplanung des Rahmenplanes ist eine mittig im zukünftigen Innenquartier geplante Platzfläche. Diese liegt zu großen Teilen im Bauabschnitt I und kann somit in ihrer Grundstruktur hergestellt werden. In ihrem Innenbereich soll eine quartiersbezogene Aufenthaltsfunktion ermöglicht werden, mit Sitzgelegenheiten und einzelnen Spielelementen. Die Anordnung von hochstämmigen Bäumen, Sitz- und Spielgelegenheiten ist so gewählt, dass eine Ergänzung der Platzfläche im Bauabschnitt 2 ebenso möglich wird, wie die temporäre Einordnung einer provisorischen Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug.

Gemäß Abstimmung mit dem Garten- und Friedhofsamt wurde festgelegt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans kein Spielplatz ausgewiesen wird. Dieser wird im 1. Bauabschnitt außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches auf Flächen, die dem Vorhabenträger gehören, ausgewiesen (s. Freiflächengestaltungsplan). Bei Realisierung des 2. Bauabschnittes erfolgt eine Verlagerung auf dann geeignete Flächen im 2. Bauabschnitt. Diese Vorgehensweise wird im Durchführungsvertrag geregelt.

3.2 Betroffene andere Planungen

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Neuordnung der durch den Geltungsbereich definierten Flächen. Ein zweiter Bauabschnitt wird durch Anschluss an die Schwarzenbergstraße das gesamte Quartier, das bisher als Gewerbegebiet genutzt wurde, erfassen.

Der aufliegende vorhabenbezogenen Bebauungsplan tangiert die bestehenden Baulinienpläne 5 C vom Februar 1889 sowie 2 D als Neuausfertigung vom 25.04.1955.

Der Baulinienplan 5 C hat keine Auswirkungen auf die aufliegende Planung, da die Baulinie entlang der Nürnberger Straße durch das Haus Nürnberger Straße 9 bereits bebaut ist und hier keine Änderungen vorgenommen werden.



Auszug Baulinienplan 5 C, Stadt Bamberg aus Februar 1889 mit Andeutung Geltungsbereich vBBP Nr. 229 A

Beim Baulinienplan 2 D wird eine kleinteilige Fläche eines nicht näher beplanten Bereiches im Innenhof der seinerzeitigen Quartiersbebauung überplant. Betroffen ist der Teil der ehemaligen Flurnummer 1502 (jetzt Flur-Nr. 1501), der heute dem gegenständlichen Flurstück 1488 zugeteilt ist und westlich an das nun als Flur-Nr. 1501 bezeichnete Grundstück Nürnberger Straße 23 grenzt. Negative Auswirkungen sind nicht zu erkennen, da in keine bestehenden fremden Strukturen eingegriffen wird.



Überlagerung Baulinienplan 5 C und vBBP 229 A, Stadt Bamberg

3.3 Erschließung

Das aufliegende Plangebiet (BA I) wird von Südwesten über die Nürnberger Straße erschlossen. Die Zu- und Ausfahrt in den Innenbereich erfolgt dabei über die nördliche der bereits bestehenden Durchfahrtsöffnungen im Haus Nürnberger Straße 9.

Die Erschließung der Stellplätze des Anwesens Nürnberger Straße 9 erfolgt in Teilen über die Zufahrt sowie über die Gehwegfläche in den Erdgeschossbereich des Gebäudes.

Das Baureferat der Stadt Bamberg plant derzeit die Platzumgestaltung Kunigundenruhstraße/Josephstraße/Nürnberger Straße/Steinweg. Die Planung sieht eine Umgestaltung und Aufwertung des Straßenraumes um das denkmalgeschützte Anwesen Nürnberger Straße 2-4 herum bis auf Höhe der Nürnberger Straße 9 vor. Beide Planungen werden dabei intensiv aufeinander abgestimmt, das aufliegende Plangebiet erfährt dadurch eine weitere Aufwertung. Beeinträchtigungen sind durch die städtischen Planungen nicht erkennbar.

Die innergebietliche Erschließung ist ausschließlich privat und wird durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten in Abstimmung mit der Stadt Bamberg hergestellt und unterhalten (diesbezügliche Planungen siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Die Zufahrt erfolgt über einen verkehrsberuhigten Bereich, der in eine städtischen Platzgestaltung mündet, die als Fußgängerbereich ausgewiesen ist.

Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um das problemlose Befahren und Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs zu gewährleisten. Im Zuge der Aufplanung des 2. Bauabschnitts wird diese Wendemöglichkeit obsolet, da dann eine Durchfahrtsmöglichkeit bis zur Schwarzenbergstraße besteht. Die Wendemöglichkeit und die sie umgebenden Grünflächen

werden dann entsprechend dem weiteren Baukonzept für den Bauabschnitt 2 umgewidmet. Eine Regelung nach § 9 Abs. 2 Punkt 2 BauGB ist im Bebauungsplan vorgesehen.

Aufstellflächen sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Um eine Nutzung für die Öffentlichkeit (fußläufige Durchquerung des Quartiers, Zufahrt Müllabfuhr, Benutzung der zentralen Grünfläche etc.) sicherzustellen, ist im Bereich der innenliegenden Haupteinschließung, der öffentlich nutzbaren Besucherstellplätze sowie der zentralen Grünfläche eine Grunddienstbarkeit mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anwohner/Besucher, der Träger von Ver- und Entsorgung sowie der Öffentlichkeit für nicht motorisierten Verkehr eingetragen. Diese bezieht sich auch auf den Anschlussweg vom Plangebiet an die Erschließung Katharinenhof (Bestand) und sollte in einem anschließenden Verfahren für den Bauabschnitt II bis zur Schwarzenbergstraße fortgeführt werden. Um Durchgangsverkehr im Katharinenhof (Bestand) über diesen Anschlussweg zu verhindern, ist die Errichtung eines Pollers festgesetzt.

Die Tiefgarage wird über die innergebietliche private Verkehrserschließung angefahren und verfügt über eine teilweise überdeckte Abfahrtsrampe mit lärmgedämmten Rolltoren im Bereich der Gebäudekante (also unterirdisch und somit schallabgeschirmt). Der Stellplatznachweis gemäß gültiger Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Anlage 3, zu entnehmen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt mit Anschluss an den Bestand in der Nürnberger Straße (MW-Kanal DN 300) im Mischsystem. Auf Vorgabe des Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg erhalten alle Gebäude Hausanschlüsse im Trennsystem (separate Abführung von Regen- und Schmutzwasser) mit Revisionsschächten, die an einen zu errichtenden Mischwasserkanal im privaten Straßenraum angeschlossen werden. Für den aufliegenden Bauabschnitt I wird ein ausreichend dimensionierter Stauraumkanal für die Rückhaltung von Regenwässern aus diesem Gebiet errichtet (siehe auch Vorhaben- und Erschließungsplan mit Entwässerungsvorplanung). Für einen Bauabschnitt II ist zu gegebener Zeit ein zweiter, ausreichend dimensionierter Stauraumkanal vorzusehen, der an die Kanalleitung im BA I anschließt. Eine rechtliche Sicherung dieser Lösung wird vertraglich vereinbart.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt quantitativ und qualitativ ausreichend über einen Anschluss an die bestehende Leitung in der Nürnberger Straße. Mit Realisierung des zweiten Bauabschnittes ist ein Ringschluss mit der Versorgungsleitung in der Schwarzenbergstraße vorgesehen.

Eine Anbindung an den ÖPNV in unmittelbarer Quartiersnähe ist über die nächstliegenden Bushaltestellen in der Pfisterstraße, Peuntstraße und Schwarzenbergstraße gegeben.

3.3 Grünordnung

Laut Landschaftsplan handelt es sich um einen „Bereich mit zu verbessernder Grünausstattung“.

Mit den neuen Grünflächen zur Gestaltung des Wohnumfeldes erfolgt eine deutliche Verbesserung im Hinblick auf die bisherige Vollversiegelung.

Ergänzend wirken grünordnerische Hinweise und Festsetzungen, die dem Textteil zum Grünordnungsplan entnommen werden können.

Mit der Entsiegelung bisher gewerblich genutzter, fast vollflächig versiegelter Flächen und der Schaffung von Grünflächen im Umfeld der geplanten Wohnbebauung als private Anlagen einschließlich der Festsetzungen zur Dachbegrünung erfolgt eine deutliche Verbesserung der bisherigen Grünausstattung des Quartiers.

Auf den Freiflächengestaltungsplan im Vorhaben- und Erschließungsplan wird hingewiesen.

4. Planungsentwurf

4.1 Art und Maß der Nutzung – Stadtgestaltung

Innerhalb des Geltungsbereiches bleibt von der vorhandenen Bebauung lediglich das Gebäude Nürnberger Straße 9 erhalten, welches den Eingangsbereich zur neuen Wohnanlage markiert und behutsam saniert wird. Die übrige bestehende Bausubstanz im Geltungsbereich wird abgerissen. Die bestehende Grundstückseinfriedung im Norden, die als Mauerscheibe ausgebildet ist, bleibt als Abgrenzung zum nördlich gelegenen Bestand erhalten. Weiter anschließend wird die Außenwand des Werkstattgebäudes im Nordwesten und Nordosten im Zuge des ersten Bauabschnittes lediglich auf ca. drei Meter über Gelände abgetragen. Sie dient als Abgrenzungswand und wird auf der Nordostseite mit Realisierung des zweiten Bauabschnittes entfallen.

Die Neuplanung sieht hier vier neue Wohngebäude als Reihenhauskomplex bzw. mit Geschosswohnungen sowie Parkplatz- und Grünflächen vor.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation mit bereits im Umfeld bestehender verdichteter Bebauung findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO keine Anwendung. Die Abstandsflächen der neuen, ebenfalls als verdichtet anzusehenden Planung dürfen sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO überschneiden und geringer sein als die sich ergebenden Außenwandhöhen.

Im Plangebiet erfolgt eine verdichtete Bebauung mit Grund- und Geschossflächenanteilen, die über den Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der besonderen städtebaulichen Situation und dem Bestreben der Stadt im Benehmen mit dem Vorhabenträger, im Sinne des 2013 fortgeschriebenen Baugesetzbuches die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu präferieren. Das Ziel, die Wohn- und Lebensverhältnisse in städtischen Quartieren unweit des Stadtzentrums zu verbessern und neue Entwicklungsflächen vor dem Hintergrund einer steten Nachfrage nach bezahlbarem, innerstädtisch gelegenem Wohnraum zu schaffen, stuft die Stadt höher ein als die Vorgaben der Baunutzungsverordnung, die vorrangig für das Bauen auf der grünen Wiese statt für ein innerstädtisch verdichtetes Bauen gedacht sind. Begründet wird dies unter anderem auch mit dem Bestreben einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung bereits erschlossener, innergebietslicher Bauflächen.

Die Grund- und Geschossflächen sind für jedes der geplanten Wohngebäude dem Plan zu entnehmen. Sie spiegeln den höheren Verdichtungsgrad wider.

Für die Neubebauung ist ausschließlich das Flachdach vorgesehen; lediglich das bestehende Gebäude Nürnberger Straße 9 verfügt über ein Satteldach. Dem Erscheinungsbild des Fassadenensembles im Straßenraum der Nürnberger Straße wird durch diese Beibehaltung der städtebaulichen Situation Rechnung getragen. Mit den Flachdächern wird neben der besseren Nutzung der obersten Geschossebenen mit senkrechten Wänden auch die Möglichkeit eröffnet, durch die Ausbildung einer Flachdachbegrünung eine bessere Wärmedämmung, aber vor allem neue Pufferflächen zu schaffen, um Regenwasser vor Ort zurück zu halten. Mit der Möglichkeit der Errichtung eines Flachdaches wird auch der Anwendung einer modernen Architektursprache Rechnung getragen.

Details können auch dem Vorhaben- und Erschließungsplan – hier die Grundrisse und Ansichten des Vorhabens, erarbeitet vom Architekturbüro Geyer, Bamberg - entnommen werden.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Planung aufgrund der Entsiegelung, die sich durch die Anlage der Grünflächen ergeben wird, eine Verbesserung für Natur und Landschaft im Vergleich zur vorherigen Vollversiegelung darstellt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Auf die Ausführungen in Kapitel 3.3 wird verwiesen. Im Grünordnungsplan sind Festsetzungen aufgenommen worden, die zur Verbesserung der Gesamtsituation aus grünplanerischer Sicht führen werden. Neben einer Liste standortangepasster Gehölzarten, die Verwendung finden sollten, um den örtlichen Vegetationsbestand artgerecht zu ergänzen, sind folgende Festsetzungen zum Thema Flachdachbegrünung getroffen worden:

- Dachflächen baulicher Anlagen über dem III. bzw. IV. Geschoss mit einer Dachneigung bis 10 % sind dauerhaft mit geeigneten Wildpflanzen extensiv zu begrünen, dafür ist eine Substratschicht von mindestens 0,05 m vorzusehen.
- Dachflächen in Terrassenbereichen sind dauerhaft mit geeigneten Pflanzen intensiv zu begrünen, dafür ist eine Substratschicht von mindestens 0,45 m vorzusehen.
- Die Oberflächen über den Tiefgaragen sind mit Substrat von 0,80 m Überdeckung als Vegetationsschicht zu gestalten.

Mit der Festsetzung von begrünten Flachdächern können folgende positive Wirkungen für Planer, Bauherr und Nutzer belegt werden:

- Längere Lebensdauer der Dachabdichtung
- Schutz vor UV-Strahlung
- Regenwasserrückhaltung
- Reduzierung der Abwassergebühren als anerkannte „Entsiegelungsmaßnahme“ (in Abhängigkeit der jeweils geltenden Satzungen der Stadt Bamberg)
- Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen
- Verbesserung des Kälte- und Wärmeschutzes
- Ökologische Ausgleichsfläche, Schaffung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Verbesserung des Kleinklimas durch Evaporations- und Transpirationsleistungen
- Bindung und Filterung von Staub und Luftschadstoffen u. v. m.

Diese Maßnahmen sowie die Festsetzungen von Baumpflanzungen und Durchgrünungsgebote dienen der fachgerechten Ausstattung des Quartiers mit landschaftsgestalterischen Elementen.

Besondere Bedeutung kommt dabei dem zentralen Platz am derzeitigen südöstlichen Plangebietsrand zu. Derzeit abschnittsbedingt in Randlage, soll er bei Realisierung beider Bauabschnitte die Funktion der zentralen Platzgestaltung im Quartier übernehmen und am Punkt des entscheidenden Richtungswechsels hin zur Schwarzenbergstraße eine grünplanerische und städtebauliche Verbindungsfunktion beider Bauabschnitte übernehmen. Die Idee geht auf den abgestimmten Rahmenplan zurück. Es ist vorgesehen, hier auch Spielelemente mit zu integrieren.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan erstellt worden. In ihm sind die Angaben zu Art und Umfang der grünplanerischen Ausstattung dargestellt. So kann

gewährleistet werden, dass die in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung zum Bebauungsplan gemachten Vorgaben zur Umsetzung kommen.

4.4 Immissionsschutztechnische Festsetzungen

Auf den Planungsbereich wirkt Lärm durch Schienenverkehr, Straßenverkehr und Gewerbebetrieb ein.

Die durchschnittlichen Belastungen liegen tags bei maximal 64 dB(A) und nachts bei maximal 59 dB(A) und werden tags hauptsächlich durch den Gewerbelärm und nachts hauptsächlich durch den Schienenlärm verursacht. Die Lärmbelastung durch Straßenverkehr ist marginal und kann vernachlässigt werden.

Vorrangig ist der Lärmbelastung zunächst durch entsprechende Schallschutzgrundrisse zu begegnen, also durch Anordnung der ruhebedürftigen Räume auf der vom Schall abgewandten Gebäudeseite.

Im Weiteren ist dem maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ durch entsprechende Dämmwerte der Außenbauteile ruhebedürftiger Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) Rechnung zu tragen. Die vom Vorhabenträger beabsichtigten Wand- und Fensterdämmwerte von mindestens 48 bzw. 42 dB sind diesbezüglich als ausreichend zu bezeichnen.

Da bei Gewerbelärm gemäß TA-Lärm der Beurteilungspegel 50 cm vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden muss, werden Einhausungen der Fenster vorgesehen, die durch ihre Dämmwirkung eine entsprechende Reduzierung der Lärmbelastung vor dem geöffneten Fenster sicherstellen. Der entsprechende Nachweis ist im Zuge des Bauantrags zu liefern. Mit dieser Konstellation ist eine Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gegeben.

Bezüglich des vom Baugebiet ausgehenden Spitzenpegels durch das Türenschielen auf den Stellplätzen, die den neuen Wohngebäuden zugeordnet sind, wird der Bau einer 1,45 m hohen Lärmschutzwand unmittelbar am Südrand der Stellplätze westlich von Haus 1 vorgeschlagen. Mit dieser Maßnahme wird das zulässige Maß an Lärmbelastung bei dem nächstliegenden angrenzenden Wohngebäude eingehalten.

Die ausführliche Untersuchung ist im Anhang 2 einsehbar.

5. Auswirkungen

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Der planerische Eingriff in den bisher voll versiegelten Bereich bewirkt eine Entsiegelung und somit eine Verbesserung des bisherigen Zustandes für Natur und Landschaft. Die kleinklimatische Situation wird durch die Planung verbessert (s. a. die Aussagen in Kapitel 4.2).

5.2 Grünordnung

Auf die vorhergehenden Ausführungen zur Grünordnung wird verwiesen.

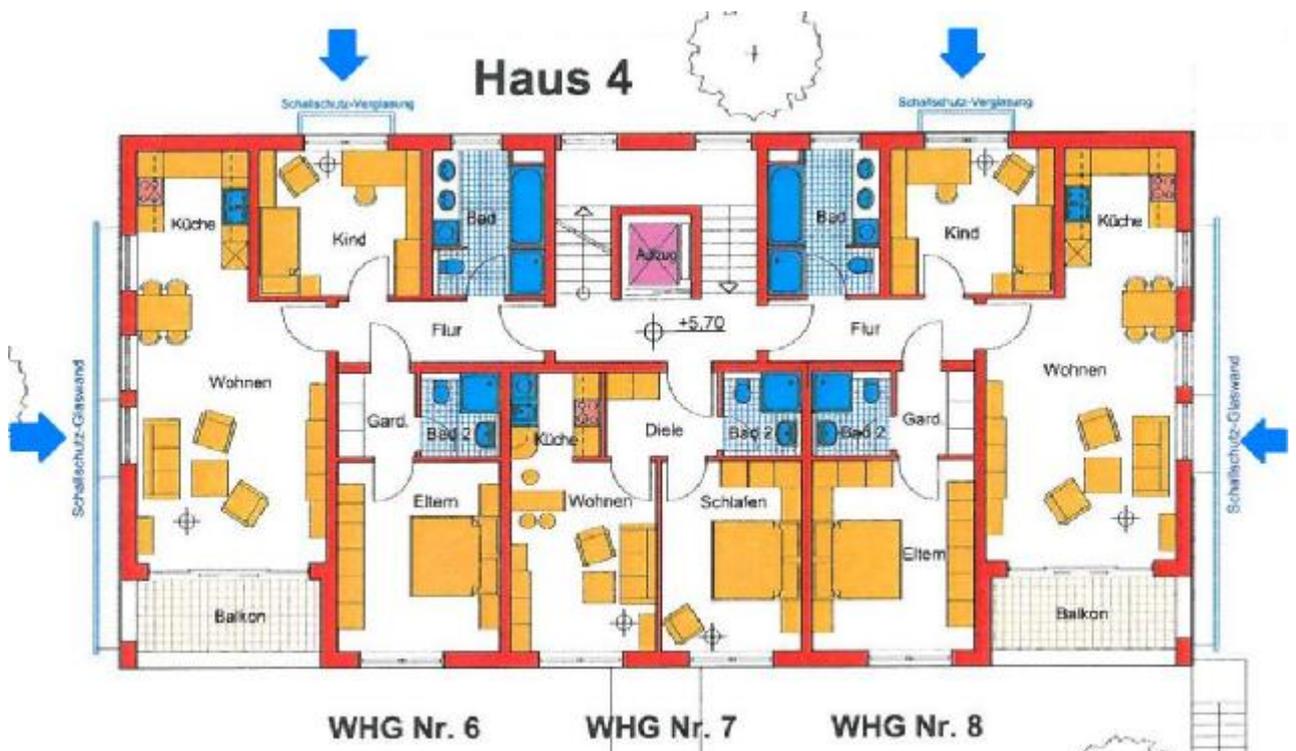
5.3 Umweltbericht

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Der Eingriff ist im Wesentlichen als Verbesserung der bisherigen Vollversiegelung durch die entsprechende Entsiegelung und Schaffung neuer Grünflächen zu sehen. Die Auswirkungen auf das Landschafts-/ Siedlungsbild sowie alle weiteren Schutzgüter sind somit grundsätzlich positiv zu beurteilen. Die kleinklimatische Situation wird durch die Planung verbessert.

Der lärmtechnischen Untersuchung im Anhang 2 kann im Ergebnis entnommen werden, dass aufgrund der starken Belastungen durch Schienenverkehrslärm bzw. Gewerbelärm passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster (ggf. mit Zwangsbelüftung), Raumanordnung (Schallgrundrisse) und auch aktive Schallschutzmaßnahmen wie die Einhausung von Fenstern in ruhebedürftigen Räumen festgesetzt werden müssen. Das Baugebiet ist entsprechend mit dem Planzeichen 15.6 der PlanzV umrahmt; im Textteil sind diese Maßnahmen als Festsetzungen enthalten.

Das nachfolgende Bild zeigt die Einhausung von Fenstern zum Schutz gegen Gewerbelärm am Beispiel von Haus 4 (hier 2. Obergeschoss).



Einhausung von Fenstern in ruhebedürftigen Räumen an den betroffenen Gebäudeseiten (s. blaue Pfeile)

Aufgestellt: Bamberg, den 02.04.2014
Ergänzt: 17.11.2014
Ergänzt: 24.03.2015
Ergänzt: 09.04.2015
Ergänzt: 16.04.2015

Ku-Sf-12.057.7

Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:

Täuber

Für den Fachbereich
Bauleitplanung
i. A.

Kutzner

Planungsgruppe Strunz
Ottostraße 11, 96047 Bamberg
Ingenieurgesellschaft mbH
(0951 / 9 80 03 - 0

Schönfelder

Anhang

- Anhang 1 Orientierende Altlastenuntersuchung LGA Nürnberg (Auszug)
- Anhang 2 Immissionsschutztechnische Untersuchung