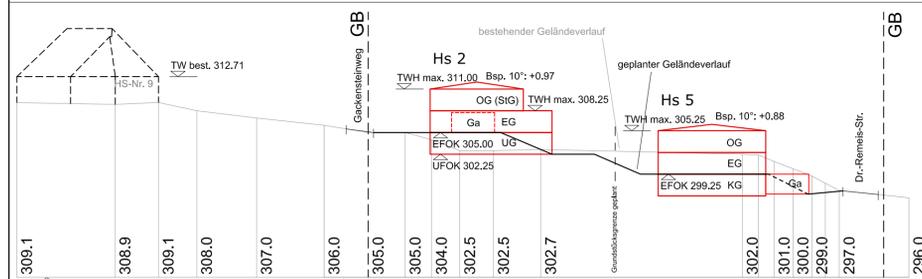
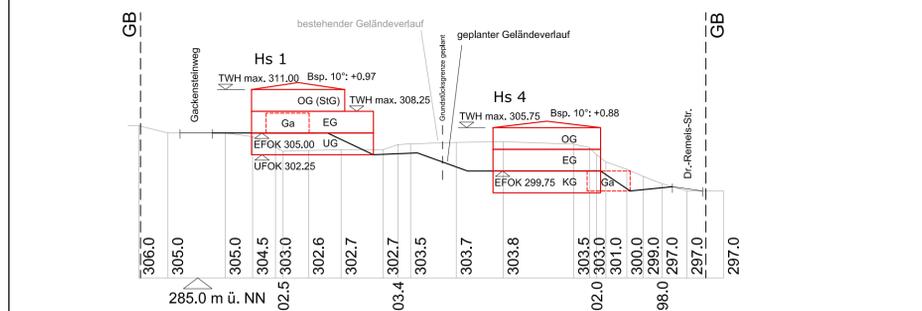


SCHNITTE S1 - S3



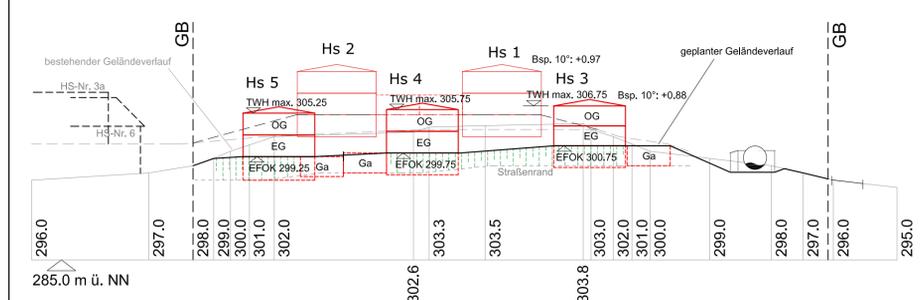
SCHNITT S1

1 : 500



SCHNITT S2

1 : 500



SCHNITT S3

1 : 500

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

1. **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig.
Für Haus 1 und Haus 2 gilt:
Das 2. Vollgeschoss ist nur als Staffelgeschoss zulässig. Dieses Staffelgeschoss muss an der Gebäudeseite um mindestens 4,00 m zurückspringen.
Das Untergeschoss kann in Teilen zu Wohnzwecken genutzt werden, darf aber kein Vollgeschoss (gemäß Art. 2 BayBO) darstellen.
Für Haus 3, Haus 4 und Haus 5 gilt:
Das Kellergeschoss muss unter der Geländeoberfläche liegen.
 - 2.2 Zulässige Grundfläche je Baurahmen in m² als Höchstmaß
Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten um maximal 50 vom Hundert überschritten werden.
 - 2.3 Zulässige Geschossfläche je Baurahmen in m² als Höchstmaß
Die Grundfläche der Keller- bzw. Untergeschosse ist nicht mit anzurechnen, da es sich um keine Vollgeschosse handelt.
 - 2.4 Höhenfestsetzungen
Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) ist für alle geplanten Gebäude separat wie folgt festgesetzt:
Haus 1 305,00 m ü. NN
Haus 2 305,00 m ü. NN
Haus 3 300,75 m ü. NN
Haus 4 299,75 m ü. NN
Haus 5 299,25 m ü. NN.
Die EFOK-Höhen dürfen um maximal 10 cm überschritten werden.
Zusätzlich wird für die Gebäude 1 und 2 die Höhe der Oberkante des fertigen Untergeschossfußbodens (UFOK) festgesetzt:
Haus 1 302,25 m ü. NN
Haus 2 302,25 m ü. NN
Die UFOK-Höhen dürfen um maximal 10 cm überschritten werden.
Die maximale traufseitige Wandhöhe ist für alle geplanten Gebäude separat wie folgt festgesetzt:
Haus 1 311,00 m ü. NN
Haus 2 311,00 m ü. NN
Haus 3 306,75 m ü. NN
Haus 4 305,75 m ü. NN
Haus 5 305,25 m ü. NN.
Die traufseitigen Wandhöhen dürfen um maximal 10 cm überschritten werden.
Zusätzlich wird für die Gebäude 1 und 2 die traufseitige Wandhöhe aufgrund der Staffelgeschosse im Bereich I festgesetzt:
Haus 1 308,25 m ü. NN
Haus 2 308,25 m ü. NN
Die traufseitigen Wandhöhen dürfen um maximal 10 cm überschritten werden.
Die Festsetzungen der Höhen sind im Planleit eingearbeitet (siehe Schnitte S1 bis S3).
- 2.5 Wohneinheiten
Im gesamten Plangebiet sind je Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig. Bei den Gebäuden 1 und 2 sind zusätzlich jeweils 1 Einliegerwohnung zulässig.
- 2.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
 - 3.1 Offene Bauweise
 - 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.2 Baugrenze
 4. **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports**
 - 4.1 Flächen für Garagen und Carports
Grenzgaragen müssen dem Art. 6 BayBO entsprechen.
Garagen und Carports sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 4.2 Flächen für Stellplätze
Für die Häuser 1 und 2 ist für eine mögliche Einliegerwohnung ein weiterer offener Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück zulässig.
 5. **Gestaltung**
 - 5.1 Gebäude
 - 5.1.1 Dachform
Flachdach, Zeltdach
Bei den Gebäuden 1 und 2 können die Flachdächer über dem vorletzten Geschoss (vor dem Staffelgeschoss) auch als Terrasse ausgebildet werden.
Bei Flachdächern wird eine Dachbegrünung festgesetzt.
 - 5.1.2 Dachneigung
Zeltdach: Als Dachneigung werden 10° +/- 2° festgesetzt.
Kniestöcke sind nicht zulässig.
 - 5.1.3 Geländeanpassung
Zur Erfüllung der Geschosshöhen und Neuanpassung des Geländes wird die Herstellung von Böschungen wie folgt festgesetzt:
Häuser 1 + 2 Beginnend an der Ostkante (Flucht) des Wohngebäudes (= Böschungsfuß) Böschung mit einem Steigungsverhältnis H/L von mindestens 1:2,5 (entspricht einem Winkel von mindestens 22°), oder steiler
Häuser 3 - 5 Böschung östlich des Gebäudes mit einem Steigungsverhältnis H/L von mindestens 1:2 (entspricht einem Winkel von mindestens 26,5°), oder steiler - das Kellergeschoss darf von Osten her nicht sichtbar sein.
Im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen den Häusern 1/2 und den Häusern 3/4/5 (Nord-Süd-Grenze) ist ebenfalls eine Böschung herzustellen. Zulässiges Steigungsverhältnis: H/L 1,2 bis 1,3.
Stützmauern zur Absicherung des Geländes sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Auf der Grundstücksgrenze sind Stützmauern nicht zulässig.
 - 5.1.4 Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Gelände zulässig.
 - 5.1.5 Freileitungen
Telekommunikationsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.
 6. **Verkehrsflächen**
 - 6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 6.2 Straßenbegrenzungslinie

7. **Flächen Leitungsrechte**
 - 7.1 Leitungsrecht im Bereich 1 zugunsten der Versorgungs- bzw. Entsorgungsträger sowie zugunsten der Eigentümer von Haus 1 und Haus 2 am Gackensteinweg zur gemeinsamen Abwasserleitung in den Kanal in der Dr.-Remeis-Straße.
 - 7.2 Leitungsrecht im Bereich 2 zugunsten der Eigentümer des Grundstücks Gackensteinweg 5 (Fl. Nr. 3484) bzgl. Erschließungsleitungen und Revisionsschächte gemäß Gestattungsvertrag mit der Stadt Bamberg vom 11.01.2006.
8. **Flächen für Versorgungsanlagen**
 - 8.1 Pumpwerk
 - 8.2 Trafostation
9. **Grünflächen**
 - 9.1 Private Freiflächen
Die privaten Freiflächen sind mit überwiegend standortheimischen Gehölzen (siehe Artenliste) zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Pflanzung von Nadelgehölzen 1. und 2. Ordnung sowie zur Einfriedung als Hecke ist unzulässig.
Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan von den Bauherren vorzulegen, der neben den geforderten Durchgrünungsmaßnahmen (Art, Größe und Qualität der Gehölze) auch über den geplanten Geländeverlauf (Böschungen, Stützmauern) Aufschluss gibt.
 - 9.2 Grünflächen im Bereich der Versorgungsflächen
Die nicht überbauten oder versiegelten Grünflächen im Bereich der Versorgungsflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen.
 - 9.3 Versiegelungen
Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten.
 10. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
 - 10.1 Erhaltungsgebote für Bäume.
Die zum Erhalt dargestellten Laubbäume sind zu erhalten sofern keine Gefährdung besteht. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gemäß DIN 18920 zu schützen. Zur Festlegung der Schutzmaßnahmen ist im Vorfeld ein Ortstermin mit dem Garten- und Friedhofsamt Bamberg (Baumpflege) durchzuführen.
 - 10.2 Sonstiger Baumbestand
Der Baumbestand außerhalb des Erhaltungsgebotes ist nach Möglichkeit zu erhalten, sofern keine Gründe dagegen sprechen.
 - 10.3 Entfallende Bäume
Für jeden entfallenden Laub-/Obstbaum ist eine Ersatzpflanzung auf der gleichen Parzelle in Form eines standortheimischen Laub-/Obstbaumes vorzusehen. Fällanträge sind mit dem Bauantrag zu stellen. Umfang, Art und Größe der zu leistenden Ersatzpflanzung werden im Baubescheid festgelegt.
 - 10.4 Artenschutzmaßnahmen
Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Vor dem Eingriff sind 2 Nistkästen für in Halbhöhlen oder Höhlen brütende Vogelarten an geeigneten Stellen im Geltungsbereich anzubringen.
 11. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

B. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Vorgeschlagene Grundstückszugehörigkeit
4. Flurstücksnummern
5. Bestehende bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches mit Hausnummern
6. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	
	Grundfläche (GR) (je Gebäude in m²)	Geschossfläche (GF) (je Gebäude in m²)
Bauweise		Dachform / Dachneigung
7. Rücktausicherung, Kellerentwässerung
Alle Geschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
8. Regenwasserversickerung
Es wird empfohlen, die Regenwasserversickerung auf dem jeweiligen eigenen Grundstück vorzunehmen.
9. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
10. Stellplatzsatzung
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg vom 11.08.2014.
11. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
12. Baumschutzverordnung
Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg.
13. Bodendenkmäler
Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 0951/4095-0, Fax: 0951/4095-30 und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Bamberg - Stadtdenkmalpflege (Stefan Pfaffenberg: 0951/871693) anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Die Fortsetzung der Arbeiten bedarf der Genehmigung.
14. Grenze Biotop der Stadtbiotopkartierung Bamberg inkl. Nummerierung (nachrichtliche Übernahme).
15. Energieeinsparung
Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben tags zu planen und auszuführen, das auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht.
16. Bodenverunreinigungen
Das Umweltamt der Stadt Bamberg ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden.
17. Bodenschutz
Aufgrund möglicher Hangrutschungen werden besondere Anforderungen an den Baugrund gestellt.
18. Immissionsschutz
Für die Gebietseinstufung zum reinen Wohngebiet (WR) gelten als Immissionsrichtwerte an den Wohnhäusern tags in der Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr 50 dB(A) und nachts 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr 35 dB(A). Die Auslegung haustechnischer Anlagen insbesondere der Betrieb von Wärmepumpen ist deshalb auf die niedrigen Immissionsrichtwerte abzustimmen.
19. Schnittlage

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

Stadt Bamberg

Bamberg,

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

Stadt Bamberg

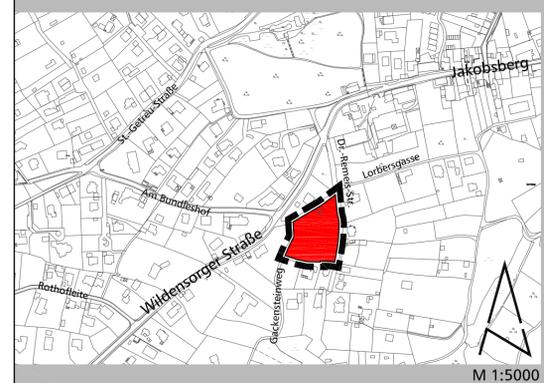
Bamberg,

Gmkg: Bamberg
Gebiet: 19
Blatt: 84-22.12/13



19 Bebauungsplan

Mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich des ehemaligen Hochbehälters zwischen Gackensteinweg, Wildensorger Straße und Dr. Remeis-Straße
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB



Bamberg, 03.02.2016

ENTWURFSVERFASSER:
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALER UND PARTNER GBR
Hahnstraße 12, 96047 Bamberg, Tel. 0951/65993, Fax 0951/65993
e-mail: wittmann.valer@staedtebau-bauleitplanung.de

GRÜNORDNUNGSPLAN:
TEAM 4 landschafts + ortspannung
gule, bauer, schmitt, frey, erndt
90419 Nürnberg, Oedenberger Straße 65, Tel. 0911/93057-0

Thomas Beese
Baureferent

Andreas Burr
Bauberrat

BAUREFERAT
STADTPLANUNGSAMT

19

Bebauungsplanverfahren Mit integriertem Grünordnungsplan

für den Bereich des ehemaligen Hochbehälters zwischen
Gackensteinweg, Wildensorger Straße und Dr.-Remeis-Straße
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Begründung

Planungsbericht Bebauungs- und Grünordnungsplan

zum Plan vom 03.02.2016

I. Planungsbericht

1. Anlass der Planung

Die Stadtwerke Bamberg, Energie- und Wasserversorgungs GmbH, Margaretendamm 28, 96052 Bamberg, hat mittels des Investitionsprogrammes "Wasser 2025" einen Trinkwasserhochbehälter an der Altenburger Straße im Rahmen der Modernisierung der Trinkwasserversorgung Bamberg errichtet. Der neue Hochbehälter wurde im November 2015 in Betrieb genommen und ersetzt somit den derzeit noch bestehenden Hochbehälter an der Wildensorger Straße. Die nun vorliegende Planung dient zur Regelung der Nachfolgenutzung; es ist eine Wohnnutzung vorgesehen.

Dafür muss der bestehende Hochbehälter auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3465 der Gemarkung Bamberg (im Besitz der Stadtwerke Bamberg) komplett abgebaut werden.

Auf den o. a. Grundstücken ist die Errichtung von 5 freistehenden Einzelhäusern inkl. Garagen und Carports geplant. Vorgesehen ist zum einen eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung für die westlichen 2 Baurechte am Gackensteinweg, zum anderen eine zweigeschossige Wohnbebauung für die östlichen 3 Baurechte an der Dr.-Remeis-Straße. Ausgewiesen wird ein Reines Wohngebiet sowie Flächen für Versorgungsanlagen (Nordostecke).

Zur Realisierung der o. a. Planung soll ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan nach § 13a BauGB – als Verfahren der Innenentwicklung und somit ohne Umweltbericht - erstellt werden. Für die Aufstellung sind zwei Beteiligungsverfahren (Regelverfahren nach BauGB) beabsichtigt.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Berggebiet Bambergs ca. 30 m östlich der Wildensorger Straße und wird künftig durch die Ortsstraßen Gackensteinweg (Westen) und Dr.-Remeis-Straße (Osten) erschlossen.

Das gesamte Areal ist hängig - das Gelände wird nach dem Abbau des Hochbehälters von der Westkante des Geltungsbereiches (Gackensteinweg) von ca. 305 m ü. NN auf ca. 296 m ü. NN an der Ostkante des Geltungsbereiches (Dr.-Remeis-Straße) abfallen. Mit Ausnahme des abzubrechenden Hochbehälters befinden sich keine weiteren Gebäude auf dem betroffenen Grundstück. Im Plangebiet sind einige Obstbäume vorhanden sowie eine als Biotop kartierte und im Plan entsprechend festgesetzte Eiche. Altlasten sind nicht bekannt.

Das Plangebiet ist mit bestehender Bebauung ausschließlich von Wohnnutzung umgeben. Dementsprechend ist das gesamte umliegende Areal im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die umliegende Bebauung ist vor allem 2-geschossig.

Etwa 30 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich über die Bushaltestelle der Linie 910 eine Anbindungsmöglichkeit an den ÖPNV (in Richtung Wildensorg sowie in Richtung Innenstadt / ZOB). Die Linie 910 verkehrt tagsüber im 30-min-Takt.

2.2 Planerische Vorgaben und Absichten

Vorgaben aus Regional- oder Landesplanung sowie Fachplanungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Im wirksamen Flächennutzungsplan Teilplan Art der Nutzung ist das Plangebiet als "Fläche für Versorgungsanlagen - Wasser" dargestellt. Im Teilplan Landschaftsplan ist das Plangebiet als "Gewerbesiedlungsbereich – Versorgungs- und Entsorgungsfläche" dargestellt. Hier sind außerdem das Biotop Nr. 58 gemäß Stadtbiotopkartierung sowie eine Hauptwegebeziehung am Westrand des Plangebietes dargestellt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Altlastengutachten sowie Gutachten zum Immissionsschutz sind durch die Bauvorhaben nicht veranlasst. Eventuell erforderliche Boden- oder Sondergutachten werden durch die Stadtwerke Bamberg erstellt.

2.3 Rechtliche Ausgangslage

Für das Plangebiet besteht noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im westlichen Umfeld, im Bereich Wildensorger Straße Nr. 9 weist der Bebauungsplan Nr. 10C - 18A Baurechte für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung aus.

Das vom vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren betroffene Grundstück ist im Eigentum der Stadtwerke Bamberg Energie- und Wasserversorgungs GmbH.

Baudenkmäler sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen. Die benachbarten Gebäude Dr.-Remeis-Straße Nr. 15 und Nr. 17 stehen unter Denkmalschutz, werden von der Planung aber nicht berührt.

3. Planungsziele und Planungskonzept

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung. Es führt eine bisher durch Versorgungsanlagen genutzte Flächen (unterirdischer Hochbehälter) großteils einer neuen Nutzung zu (Nachverdichtung im Rahmen einer Nachfolgenutzung) bzw. dient zur Sicherung von Flächen für Versorgungsanlagen (Pumpstation mit Trafohäuschen im Nordosten des Plangebietes).

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,533 ha groß. Eine Fläche von ca. 0,413 ha ist als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen, die Restfläche teilt sich auf in Verkehrsflächen (Gackensteinweg am Westrand des Plangebietes sowie Dr.-Remeis-Straße am Ostrand, insgesamt ca. 0,073 ha) und Flächen für Versorgungsanlagen (Nordostecke, ca. 0,047 ha). Im Bebauungsplan werden die gemäß § 3 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) aufgrund möglicher Beeinträchtigungen des Wohncharakters der umliegenden Bebauung nicht zugelassen.

Von den 5 neu entstehenden Baurechten werden die westlichen beiden vom Gackensteinweg erschlossen. Ein Teilstück des Gackensteinweges und der Dr.-Remeis-Straße wird zudem im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Diese beiden Gebäude liegen mit der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) in etwa auf dem selben Höhenniveau wie der Gackensteinweg (auf ca. 305 m ü. NN) und werden von der Wildensorger Straße aus zu sehen sein. Die Erschließung der drei östlichen Grundstücke erfolgt über die Dr.-Remeis-Straße. Das Straßenniveau befindet sich ca. 9 m unterhalb des Gackensteinweges (auf ca. 296 m ü. NN). Das künftige Niveau der Erdgeschossfußbodenoberkante wird gleichzeitig aber etwa 2,5 bis 3 m über diesem Straßenniveau liegen. Die Kellergeschosse sind dabei durch Böschungen nicht sichtbar.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes beabsichtigt die Stadtwerke Bamberg Energie- und Wasserversorgungs GmbH die Errichtung eines Pumpwerkes. Entsprechende Entwurfsplanungen liegen der Stadt Bamberg vor. Im Zuge der Baumaßnahmen wird die bestehende Trafostation in der Südwestecke der Fläche für Versorgungsanlagen mit aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Der gesamte nordöstliche Teil des Grundstückes Fl.-Nr. 3465 wird als Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan ausgewiesen.

Der Kernbereich des Plangebietes umfasst 5 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 0,404 ha. Am Südrand des Plangebietes soll eine Restfläche von ca. 85 m² dem südlich angrenzenden Anwesen Gackensteinweg 3a (Fl.-Nr. 3476/5) zugeschlagen werden (entspricht Anpassung an bestehende Situation / seit längerem bestehende Einfriedung). Zusätzlich wird im zentralen und nördlichen Bereich zwischen den neu entstehenden

Grundstücken ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungs- bzw. Entsorgungsträger ausgewiesen sowie zugunsten der Eigentümer von Haus 1 und Haus 2 am Gackensteinweg zur gemeinsamen Abwassereinleitung in den Kanal in der Dr.-Remeis-Straße.

Ein weiteres Leitungsrecht wird im westlichen Bereich des Reinen Wohngebietes am Gackensteinweg ausgewiesen. Es dient zur Sicherung der Erschließungsleitungen und Revisionsschächte zur Versorgung des Anwesens Gackensteinweg 5 (auf Fl. Nr. 3484) gemäß Gestattungsvertrag mit der Stadt Bamberg vom 11.01.2006.

Zusätzlich sind für alle 5 Baurechte Kellergeschosse vorgesehen. Während für die beiden westlichen Baurechte durch die Hanglage Untergeschosse zulässig sind, sollen die Kellergeschosse der östlichen 3 Baurechte mittels Geländeanpassung (Festsetzung von Böschungen) nicht als Untergeschosse fungieren. Für die beiden westlichen Baurechte ist für das obere Geschoss nur eine Ausbildung als Staffelgeschoss mit nach Osten hin zurückgesetzter Fassade möglich. Das Staffelgeschoss muss hierbei auf der Ostseite um mindestens 4,00 m zurückspringen.

Die einzelnen geplanten Gebäude sind im Bebauungsplan und den dazugehörigen Schnitten von 1 bis 5 durchnummeriert. Das ausgewiesene Reine Wohngebiet teilt sich in zwei Bereiche mit folgenden Nutzungscharakteristiken auf:

Bereich West (Häuser 1 und 2)

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 963 m² (Grundstück Haus 1) bzw. ca. 1072 m² (Grundstück Haus 2). Die Größe der Baurechte und damit möglichen Gebäude beträgt jeweils maximal 17 x 11 m. Die Grundfläche je Gebäude wird mit jeweils maximal 187 m², die Geschossfläche mit jeweils maximal 330 m² festgesetzt.

Durch die Hanglage kann das Untergeschoss in Teilen zu Wohnzwecken genutzt werden, darf aber kein Vollgeschoss (gemäß Art. 2 BayBO) darstellen. Die Grundfläche der Keller- bzw. Untergeschosse ist daher bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht mitanzurechnen, da es sich um keine Vollgeschosse handelt. Das Obergeschoss ist nur als Staffelgeschoss mit nach Osten hin 4 m zurückgesetzter Gebäudefassade zulässig. Terrassennutzungen und -ausbildungen sind möglich. Für die beiden Grundstücke wird eine Böschung festgesetzt, deren Böschungsfuß an der Ostkante (Flucht) des Wohngebäudes liegt und bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) führen muss. Die EFOK wird für beide Grundstücke auf 305.00 m ü. NN festgesetzt. Zusätzlich wird die Oberkante des fertigen Untergeschossfußbodens (UFOK) für beide Grundstücke auf maximal 302.25 m ü. NN festgesetzt. Die traufseitige Wandhöhe wird auf jeweils maximal 311.00 m ü. NN festgesetzt. Zusätzlich wird die traufseitige Wandhöhe aufgrund des Staffelgeschosses im 2-geschossigen Bereich (hier Untergeschoss + Vollgeschoss) auf jeweils maximal 308.25 m ü. NN festgesetzt. Gemäß den textlichen Festsetzungen können die festgelegten Maximalhöhen um jeweils bis zu 10 cm überschritten werden.

Bereich Ost (Häuser 3, 4 und 5)

Die Grundstücksfläche beträgt zwischen ca. 654 m² (Grundstück Haus 3) und ca. 688 m² (Grundstück Haus 4). Die Größe der Baurechte und damit möglichen Gebäude beträgt jeweils maximal 15 x 10 m. Die Grundfläche je Gebäude wird mit jeweils maximal 150 m², die Geschossfläche mit maximal 300 m² festgesetzt.

Aufgrund der Hanglage ist eine Ausweisung von 2 Vollgeschossen geplant. Ein mögliches Kellergeschoss soll von der Dr.-Remeis-Straße aus durch Ausbildung von neuen Böschungen östlich der jeweiligen Gebäude vollständig unter der neuen Geländeoberfläche liegen und nicht sichtbar sein. Der Bereich vor den Garagen ist hiervon ausgenommen.

Die EFOK wird für die drei Grundstücke wie folgt festgesetzt:

Haus 3	300.75 m ü. NN
Haus 4	299.75 m ü. NN
Haus 5	299.25 m ü. NN.

Die traufseitige Wandhöhe wird für die drei Grundstücke wie folgt festgesetzt:

Haus 3	306.75 m ü. NN
Haus 4	305.75 m ü. NN
Haus 5	305.25 m ü. NN.

Gemäß den textlichen Festsetzungen können die festgelegten Maximalhöhen um jeweils bis zu 10 cm überschritten werden.

Für die westlichen Häuser 1 und 2 ist ein Carport mit je 2 Stellplätzen angeordnet, für die östlichen Häuser 3 bis 5 ist eine Doppelgarage angeordnet. Die Stellung ist gebäudenah, um einen direkten Zugang von der Garage / dem Carport in die jeweiligen Gebäude zu ermöglichen. Trotz des insgesamt hängigen Geländes (Höhenunterschied ca. 9 m, von West nach Ost fallend) sind die jeweiligen Zufahrten fast ebenerdig von den Erschließungsstraßen aus möglich. Bei den westlichen "oberen" zwei Grundstücken ist dabei das Niveau der Erdgeschossfußbodenoberkante gleich dem Straßenniveau, bei den drei östlichen "unteren" Grundstücken ist ein Höhenunterschied von 2,5 bis 3 m von der östlichen Erschließungsstraße aus vorgesehen (Dr.-Remeis-Straße), der durch innen- oder außenliegende Treppen ausgeglichen werden kann.

Bei den westlichen beiden Gebäuden 1 und 2 ist aufgrund der möglichen Einliegerwohnung ein weiterer Stellplatz auf den Grundstücken zulässig.

Für alle Gebäude sind Flachdächer oder leicht geneigte Zeltdächer bis maximal 10° +/- 2° Dachneigung möglich. Damit fügt sich die Kubatur der Neubebauung in Topographie und Bestand ein. Durch die festgelegte maximale Dachneigung von 10° +/- 2° ergibt sich ein Dachaufbau von 0,97 m bei den Staffelgeschossen der westlichen beiden Baurechte sowie maximal 0,88 m bei den östlichen drei Baurechten. Für Flachdächer wurde eine Dachbegrünung festgesetzt.

Für alle Gebäude können Terrassen, Treppenanlagen und Stützmauern errichtet werden. Zur Absicherung des Geländes sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig

(jedoch nicht auf den Grundstücksgrenzen). Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Gelände zulässig.

Aufgrund der vorliegenden Planungen ist die Rodung einiger Bäume nötig. Das Biotop Nr. BA-0058-006 (bestehende Eiche) ist gemäß DIN 18920 zu schützen. Weitere Ausführungen hierzu sind im Kapitel 4 Grünordnung dargestellt.

Die Erschließung der neuen Grundstücke durch Versorgungs- und Telekommunikations-einrichtungen muss über die vorhandenen umliegenden Ortsstraßen (Gackensteinweg, Lorbergasse, Dr.-Remeis-Straße) erfolgen. Die Entwässerung muss - gesichert über ein ausgewiesenes Leitungsrecht - über das bestehende Kanalnetz der Dr.-Remeis-Straße gewährleistet werden. Es wird zudem eine Regenwasserversickerung auf den jeweiligen eigenen Grundstücken empfohlen.

4. Grünordnung/ Artenschutz /Eingriffsregelung

4.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Bei der Baufläche handelt es sich um eine kleine (ca. 0,4 ha) innerörtliche Grünfläche mit Wasserbehälter, die überwiegend von Bebauung umgeben ist. Insofern sind nur wenige grünordnerische Festsetzungen erforderlich.

Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Ortsbildes. Auf Grund dessen wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Bauparzellen zu begrünen und gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten sind. Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten. Für die Begrünung sind überwiegend standortheimische Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden, um eine bestmögliche Funktion der Pflanzungen für die Tierwelt zu gewährleisten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung dürfen nicht verwendet werden. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig und erwünscht. Eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan von den Bauherren vorzulegen, der neben den geforderten Durchgrünungsmaßnahmen (Art, Größe und Qualität der Gehölze) auch über den geplanten Geländeverlauf (Böschungen, Stützmauern) Aufschluss gibt. Im Bereich der Versorgungsfläche sind die nicht überbauten oder versiegelten Grünflächen naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen.

Des Weiteren wird der Erhalt der dargestellten großkronigen Laub- und Obstgehölze festgesetzt, sofern keine Gefährdung besteht. Während der Bauarbeiten sind die zu erhaltenen Bäume, allen voran die als Biotop kartierte Eiche "am Bundleshof" (Biotopnummer BA-0058-006), gem. DIN 18920 zu schützen. Zur Festlegung der Schutzmaßnahmen ist im Vorfeld ein Ortstermin mit dem Garten- und Friedhofsamt (Baumpflege) durchzuführen. Zudem wird festgesetzt, dass die Rodung der übrigen

Gehölze sowie die Beräumung des Baufeldes außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen hat. Die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Bamberg (Baumschutzverordnung) ist dabei zu beachten. Fällanträge sind mit dem Bauantrag zu stellen.

Als Kompensation ist für jeden zu rodenden Laub-/Obstbaum eine Ersatzpflanzung auf der gleichen Parzelle in Form eines standortheimischen Laub-/Obstbaumes vorzusehen. Umfang, Art und Größe der zu leistenden Ersatzpflanzung werden im Baubescheid festgelegt.

Ausgehend von der erstellten saP wird als CEF-Maßnahme vor dem Eingriff die Anbringung von zwei speziellen Nistkästen festgesetzt (siehe saP). Als Hinweis ist aufzunehmen, dass der Baumbestand der außerhalb des Erhaltungsgebotes liegt nach Möglichkeit erhalten werden soll sofern keine Gründe dagegen sprechen.

4.2 Eingriffsregelungen gemäß BauGB

Die Planung dient der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Einriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro für ökologische Studien (Bayreuth) wurde ermittelt, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben eintreten können.

Besonders betrachtet wurden hierbei die potentiell vorkommenden Vogel- und Fledermausarten. Der Planbereich umfasst dabei eine Grasfläche auf einem ehemaligen Wasserbehälter in dessen Randbereich mehrere großkronige Laubbäume sowie vereinzelt Obstbäume vorkommen. Die Fläche ist von bestehender Bebauung sowie Verkehrsfläche umgeben.

Folgende Maßnahmen schlägt die saP zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität vor:

- Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Vogelarten.
- Erhaltung der Stieleiche Nr. 58.06 und Sicherung über die Bauzeit hinaus.
- als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) 2 Nistkästen für in Halbhöhlen oder Höhlen brütende Vogelarten (v.a. Kleinvögel wie Gartenrotschwanz)

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die geplante Bebauung unter Durchführung der vorgegebenen Vermeidungsmaßnahmen nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände zu rechnen ist (siehe saP).

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan B19 des Büros für ökologische Studien GdB vom 23.01.2014 ist Anlage zur Begründung.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (im Verfahren gemäß § 13a BauGB). Die zukünftige Darstellung im Teilplan Art der Nutzung wird "Wohnbaufläche" sein. Die zukünftige Darstellung im Teilplan Landschaftsplan lautet "Wohnsiedlungsbereich".

Bamberg, den 03.02.2016

ENTWURFSVERFASSER

Bebauungsplan:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

Grünordnungsplan:

TEAM 4 landschafts+ortsplanung
guido bauernschmitt • robert enders
90419 nürnberg lange zeile 8 tel 0911/393570 fax 3935799

Anhang Pflanzliste

Artenauswahl heimische Wildgehölze (i.w.S.)

a) Mittelgroße und kleine Bäume

Obstbäume in Sorten

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

b) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

Sonstige empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten

Kleinbäume

Obstbäume, Zierkirschen, Zieräpfel, Mispel

Einzelsträucher

Flieder, Holunder, Felsenbirne, Kornelkirsche, Kolkwitzie, Falscher Jasmin, Haselnuß

Freiwachsende Hecken

Felsenbirne, Kornelkirsche, Schneeball, Falscher Jasmin, Deutzia, Forsythie, Weigelia, Kolkwitzie, Hartriegel, Hecken- und Strauchrosen, Flieder sowie oben genannte heimische Arten

Hecken geschnitten:

Hainbuche, Liguster, Feldahorn, auch gemischt

Fassadenbegrünung:

Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Clematis, Geißblatt, Kletterrosen, Spalierobst