



ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
HINWEISE

Parallel zu diesem Bebauungsplan wird ein Grundsatzplan mit gleichem Geltungsbereich aufgestellt. Die jeweiligen Festsetzungen ergänzen sich und sind beide als ein gemeinsames Planwerk zu sehen.

A. FESTSETZUNGEN

Allgemeines Wohngebiet

WA

0,4 Grundflächenzahl (GRZ, hier z.B. 0,4)

1,2 Geschöfflächenzahl (GFZ, hier z.B. 1,2)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl, hier z.B. drei Vollgeschosse

Die Obergrenzen aus § 17 (1) BauNVO werden gen. Planeintrag in Baugeländen überschritten, in denen die Bebauungen auf § 17 (2) Satz 1 bis 3 BauNVO vorliegen.

Baugrenzen
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigen Ausmaß (bis 1,50 Meter) ist zugelassen.

St/GG
Flächen für Stellplätze und Garagen (in Form von Carports).
Je Wohnkategorie bzw. Reihenhäuser wird 1 Stellplatz auf privaten Grund gefordert.
Garagen (in Form von Carports) und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen.

ÖV
Straßenverkehrsflächen (Unterstellung nur als Hinweis).

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen.

P
Öffentliche Parkplätze

R
Radweg

F
Fußweg

f
Fahrtrecht für Anhänger der früheren Fabrik Erbs, nur für Notfälle.
Sonst für Individualverkehr gesperrt.

ÖV
Verkehrsberuhigte öffentliche Anliegerwege

Fläche für Entsorgungsanlagen - Verstoffsammlung

Verkehrsbegleitgrün.

Grünflächen
siehe Grundsatzplan - vereinfachte Änderung von 12.02.2003

Private Grünflächen - Park

Öffentliche Grünflächen - Kinderspielfeld

Bäume

Immissionsschutz:
Alle von Verkehrsmitteln betroffenen und nicht durch Lärmschutzbauwerke voll abgeschirmten Wohnaufenthaltsräume müssen mit Lärmschutzfenstern ausgestattet werden.

Hochwasserschutz:
In gesamten Geltungsbereich wird die Höhe von DK FFB von Auf-
erhaltungslinien auf mindestens 236,00 m ü. NN festgesetzt, die
Höhe von DK der Erschließungsstraßen auf mindestens 235,45 m.
(DK FFB: Oberkante fertiger Fußböden)

Dachform:
FD/PD-7°
Begrüntes Flachdach oder Pultdach bis 7 Grad Neigung.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

B. HINWEISE

vorhandene Gebäude

vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Erklärung Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschöfflächenzahl
Dachform	Dachneigung

Aufgefundene Bodenkundler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0931/4295-0, Fax 0931/4295-30 anzuzeigen (Art 18 Abs. 1 Bay. DStG) sowie unverändert zu belassen (Art 18 Abs. 2 Bay. DStG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 17 Abs. 1 Bay. DStG).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 101 vom 08.10.1997, soweit sie in Geltungsbereich liegen, ungültig.

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat gemäß § 2 BauGB für das in Plan des Stadtplanungsamtes vomräumlich abgegrenzte Gebiet am die Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Stadt Bamberg, I. A.

Bamberg,

.....

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vomwurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von bis öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vomwurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit von bis beteiligt.

Stadt Bamberg, I. A.

Bamberg,

.....

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat gemäß § 10 (1) BauGB am die Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes in vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Stadt Bamberg, I. A.

Bamberg,

.....

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bamberg

Nr. vom in Kraft getreten.

Stadt Bamberg, I. A.

Bamberg,

.....

Gmk: Bamberg

Gebiet: 101

Blatt: 85-22.23/24

STADT BAMBERG
STADTPLANUNGSAMT

101A Bebauungsplan

Wohngebiet zwischen Regnitz und Main-Donau-Kanal

Vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB

Bamberg, 04.06.2003

Baufereferat

Stadtplanungsamt

D. Strauss

Baufereferent

Dr. D. Hohmuth

Baudirektor

Bearb.: Josef Stiftung

Gez.: Josef Stiftung

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 101 A
mit Grünordnungsplan
Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 101
mit Grünordnungsplan
für den nordwestlichen Bereich des Wohngebietes zwischen Regnitz und
Main-Donau-Kanal

I. Begründung

Anlass der Planung

Der Eigentümer des Gebietes zwischen Regensburger Ring, verlängerter Mußstraße, rechtem Regnitzarm und Erba beabsichtigt, im nordwestlichen Teilbereich im Anschluss an das Erba-Gelände Reihenhäuser zu errichten, um so den geänderten Bedürfnissen und dem verstärkten Wunsch nach Eigenheimen in der Stadt Bamberg Rechnung tragen zu können.

Planungsrechtliche Situation

Für das Stadtgebiet liegt ein Flächennutzungsplan vor. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbauland ausgewiesen. Auf Basis eines städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahr 1995 wurde der Bebauungsplan Nr. 101 mit Grünordnungsplan für das Wohngebiet zwischen Regnitz und Main-Donau-Kanal entwickelt. Die beabsichtigte Bebauungsplan-Änderung Nr. 101 A für das Gebiet an der Maria-Ward-Straße umfasst die nordwestliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 101 mit einer Größe von ca. 2,3 ha.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 101 (von 1997) weist für dieses Teilgebiet parallel zur Maria-Ward-Straße Geschosswohnungsbau (4 Geschosse) mit Tiefgaragen aus - rechtwinklig dazu sind dreigeschossige Wohnriegel angeordnet. Im Norden des Gebietes ist bis zur Grundstücksgrenze der Erba eine private Grünfläche ausgewiesen.

Erläuterungen der Planung

Die Planungsziele für die Bebauung werden im Wesentlichen aus den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 101 übernommen. Die Ziele für Landschaft und Freiflächen, die in einem gesonderten Grünordnungsplan ausgewiesen sind, werden ebenfalls aus dem Bebauungsplan Nr. 101 - Teil Grünordnungsplan - übernommen.

In diesem Bebauungsplan Nr. 101 A wird die Bebauungsdichte durch die Errichtung von maximal dreigeschossigen Familienheimen (ohne Tiefgarage) zurückgenommen, die rechtwinklig zur Maria-Ward-Straße und parallel zu den öffentlichen, verkehrsberuhigten Anliegerwegen zeilenförmig angeordnet sind. Somit entfällt die massive straßenbegleitende viergeschossige Bebauung entlang der Maria-Ward-Straße.

Durch die zur Grünfläche hin aufgelockerte und zu den südwestlich gelegenen Kleingärten hin reduzierte Bebauung kann die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 101 im Norden ausgewiesene dreieckförmige private Grünfläche zur Erba hin in Abstimmung mit dem Umweltamt in die Bebauung einbezogen und mit einem Doppelhaus und dessen Erschließung bebaut werden.

Es entstehen Baurechte für ca. 64 Reihen- und Doppelhäuser (bis zu 3 Geschossen) mit Flach- bzw. Pultdächern.

Aufgrund der guten Anbindung des Wohngebietes an den öffentlichen Personennahverkehr sowie aufgrund der Innenstadt Nähe kann die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gegenüber der Stellplatzsatzung vom 20.06.1995 reduziert werden. Für die Reihenhäuser und Wohnungen ist je ein Stellplatz auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstückes nachzuweisen; so sind ca. 64 Stellplätze erforderlich - ausgewiesen werden 75 Stellplätze. In Verbindung mit den ca. 57 öffentlichen Stellplätzen entlang der Maria-Ward-Straße ergibt sich summarisch eine Stellplatzanzahl von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit für die Reihenhäuser.

Erschließung

Das Gebiet wird über die Maria-Ward-Straße in Verlängerung der Mußstraße erschlossen. Die Maria-Ward-Straße soll für Tempo 30 ausgebaut werden. Ihr Profil sieht 5,5 m Fahrbahnbreite, 1,5 m Gehwegbreite und senkrechte, öffentliche Parkplätze mit großkronigen Bäumen vor.

An der signalgesteuerten Kreuzung Regensburger Ring / Mußstraße wird eine Bushaltestelle eingerichtet, die im 10-minütigen Takt angefahren wird.

Die somit attraktive Busverbindung zur Innenstadt dürfte zu einem maßvollen Individualverkehr im neuen Wohngebiet führen.

Die Maria-Ward-Straße wird als öffentlicher Fuß- und Radweg in das Gebiet der Erba (Fl.Nr. 2775/4) verlängert.

Dieser Fuß- und Radweg soll gleichzeitig die Funktion einer Not-Zufahrt für das Erba-Gelände übernehmen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein öffentlicher Gehweg vom öffentlichen Kinderspielplatz (Fl.Nr. 3227) zum Erba-Gelände (Fl.Nr. 2775/4). Hierdurch wird eine gute fußläufige Anbindung der zentralen Grünfläche des Wohngebietes an das Erba-Gelände und damit an den im Rahmen der Landesgartenschau 2012 zu entwickelnden "Nordpark" sichergestellt. Durch eine zusätzliche Bepflanzung an der nordwestlichen Grenze des Baugebietes wird den Belangen des Umweltschutzes hinsichtlich des Biotops Nr. B 17 Rechnung getragen.

Grünordnungsplan

Die Ziele für Landschaft und Freiflächen entsprechen denen des (rechtskräftigen) Grünordnungsplanes Nr. 101 (von 1997), der lediglich hinsichtlich der beschriebenen geplanten Bebauung angepasst wurde, die aufgrund der geringeren Bebauungsdichte nunmehr die nördliche dreieckförmige Grünfläche bis zur Grundstücksgrenze der Erba (Fl.Nr. 2775/4) einbezieht.

Vereinfachtes Verfahren

Da durch diese Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 101 mit Grünordnungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird im vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB von der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen und somit unmittelbar die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Bamberg, 04.06.2003
Stadtplanungsamt
I.A.

(Gerhard)

(Krause)