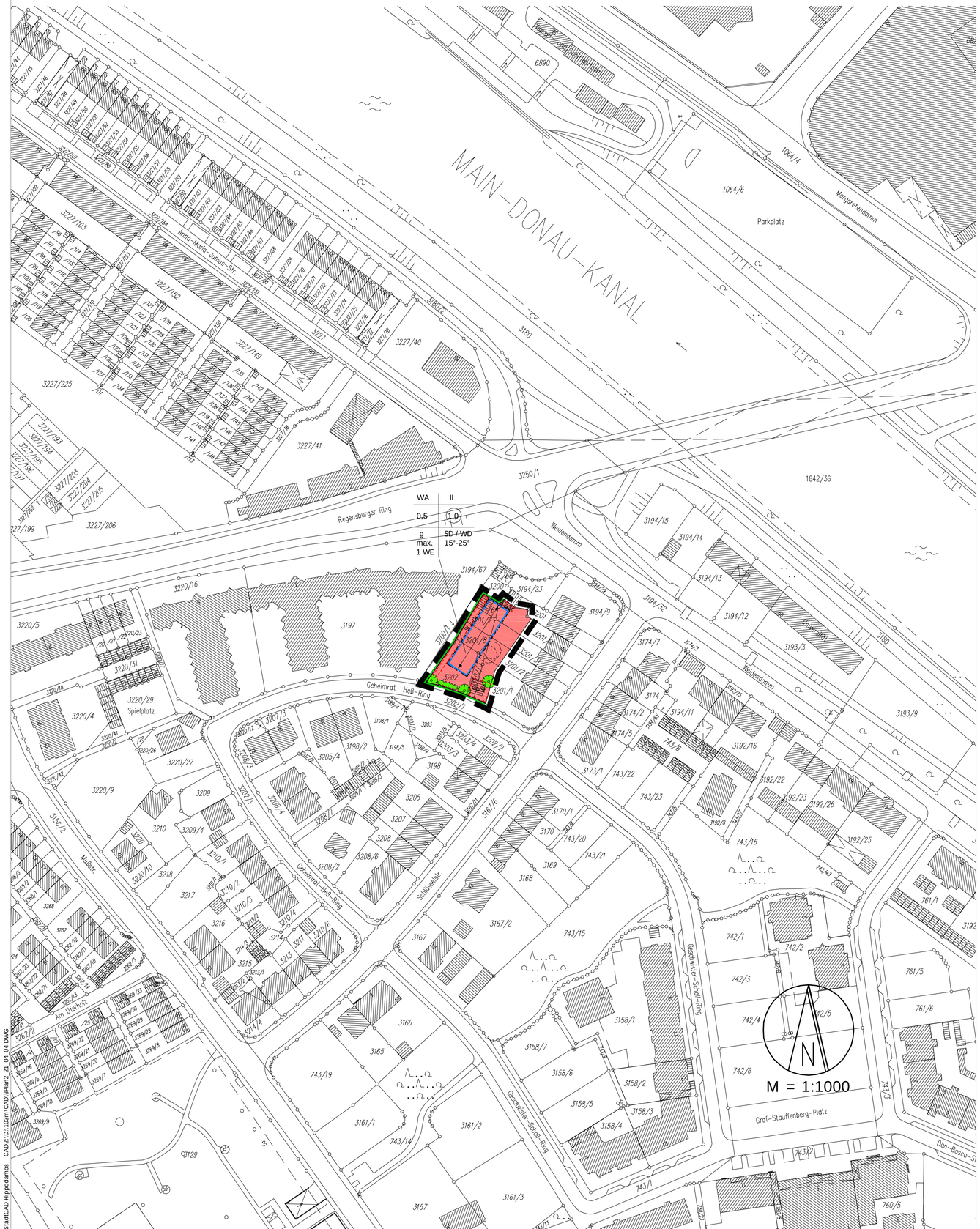


A. Festsetzungen

WA	allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SD / WD	Satteldach / Walmdach - Dacheinschnitte, Kniestock und Gauben sind unzulässig - Dacheindeckung rot bis rotbraun - Dachtraufen durchgehend
15°-25°	Dachneigung - Die Dachneigungen benachbarter Reihenhäuser sind aufeinander abzustimmen.
0,5	Grundflächenzahl (GRZ) - Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird überschritten aufgrund der städtebaulichen Situation des Gebietes, wobei die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen nicht beeinträchtigt werden.
(1,0)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
g	geschlossene Bauweise - Innerhalb des Baurechtsrahmens müssen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand an die Grundstücksgrenze gebaut werden.
max. 1 WE	1 Wohneinheit je Reihenhaus zulässig
	Baugrenzen - Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis 1,50 m ist im Südosten zulässig.
	Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)
	Straßenbegrenzungslinie
Immissions-schutz	Zum Schutz gegen Verkehrslärm sind die dem Regensburger Ring und dem Weidendamm zugewandten Wohn- und Schlafräume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, mit Schallschutzfenstern zu versehen. Die Festlegung der Schallschutzklasse erfolgt nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - in Verbindung mit der VDI 2719 und sollte mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechen.
Nebenanlagen	Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzenrahmen bis zu einer Größe von max. 6 m² zulässig.
Ga / St	Fläche für Garagen / Stellplätze (mit versickerungsfähigem Belag)
	entfallende Bäume
	Pflanzgebot für Einzelbäume (standortheimisch, mittelkronig)
	Pflanzgebot für Sträucher
Einfriedung	Als Einfriedung sind Hecken oder hinterpflanzte Drahtzäune zulässig.
Gestaltung	Die jeweiligen Reihenhäuser sind gestalterisch aufeinander abzustimmen (z.B. Material, Traufhöhe, Dacheindeckung).
Freileitung	Telekommunikationsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise

	bestehende Gebäude
	bestehende Grundstücksgrenzen
z.B. 3201/1	Flurstücksnummern
Nutzungs-schablone	Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise / Wohnungsanzahl	Dachform / Dachneigung

Boden-denkmäler	Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 0951/4095-0, Fax: 0951/4095-30 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bay. DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay. DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG).
Energie	Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, daß auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 J vom 20.06.1990 innerhalb des Geltungsbereiches außer Kraft.

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

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

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Stadt Bamberg, i.A.

Bamberg, ...

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Bamberg, i.A.

Bamberg, ...

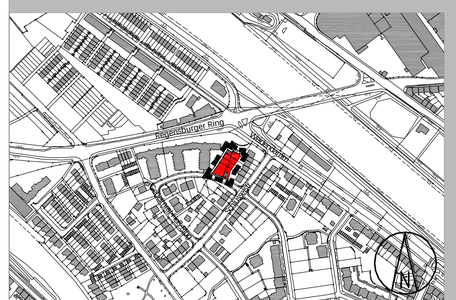
Gmkg: Bamberg
Gebiet: 103
Blatt: 84-22.4 / 85-22.24

STADT BAMBERG
STADTPLANUNGSAMT

103M Bebauungsplan

Gebiet zwischen Schlüsselstraße,
Geheimrat-Heß-Ring und Weidendamm

mit integriertem Grünordnungsplan



M 1:5000

Bamberg, 21.04.2004

Baureferat
Stadtplanungsamt

O. Strauss
Baureferent

Dr. D. Hohmuth
Baudirektor

Bearb.: M. Krause
Gez.: R. Sauer

StadtCAD Hippodamos CAD2:\D\103m\CAD\Bplanz_21_04_04.DWG

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 103 M
mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet zwischen Schlüsselstraße, Geheimrat-Heß-Ring und Weidendamm Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 J

I. Begründung

1. Anlass der Planung

Der Eigentümer des Grundstückes Schlüsselstraße 23 (Fl.Nrn. 3201/1, 3202, 3202/3) beantragt ein weiteres Baurecht für ein Einfamilienwohnhaus auf seinem Grundstück.

Die Eigentümer der drei angrenzenden Grundstücke Schlüsselstraße Nr. 25 a, 27 und 29 sind ebenfalls an einer rückwärtigen Bebauung mit Wohnhäusern interessiert, zumal die Gartenseite der Grundstücke durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit bereits erschlossen ist.

2. Lage und Beschreibung des Baugebietes

Das Baugebiet umfasst den nordwestlichen Teil von 4 Grundstücken zwischen Schlüsselstraße und der nordwestlich angrenzenden rückwärtigen Stichstraße.

Die südöstlichen Grundstücksteile sind entlang der Schlüsselstraße bereits mit Reihenwohnhäusern bebaut - die übrigen Grundstücksteile werden als Hausgärten genutzt, die vom Geheimrat-Heß-Ring über eine Stichstraße separat erschlossen sind. Auf dem Grundstück Nr. 29 wurde direkt an der Stichstraße eine Doppelgarage errichtet. Um die Wendemöglichkeit der Stichstraße herum bestehen weitere Garagenbauten für die bestehenden Häuser an der Schlüsselstraße 23 - 33. Von der Stichstraße aus führt ein Geh- und Radweg über das nordwestlich anliegende Grundstück der (Studenten-) Wohnanlage Regensburger Ring 1-3 zum Weidendamm.

Im Südwesten, Süden und Südosten ist das Baugebiet von Einfamilien-Wohnhausbebauung - meist Reihenhäusern - umgeben.

Die Grundstücksgrößen lassen eine weitere Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern in Form von Reihenhäusern zu.

3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Konzeptes und dessen angrenzende Gebiete als Wohnbaufläche dar.

Damit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet - allgemeines Wohngebiet - liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 103 J (rechtskräftig seit 1990), der in diesem Teilbereich Garagenbaurechte für die Wohnbebauung an der Schlüsselstraße vorsieht. Aus baurechtlicher Sicht bestehen dafür aber keine Stellplatzforderungen, da bei den Baugenehmigungen nach damaligem Recht kein Stellplatznachweis zu führen war.

Lediglich auf dem Grundstück Hs.Nr. 29 wurde ein Garagenbau realisiert; auf dem Grundstück Hs.Nr. 23 entstand abweichend von den planungsrechtlichen Ausweisungen eine Doppelgarage mit Zufahrt vom Geheimrat-Heß-Ring.

5. Erläuterung der Planung

Vorgesehen ist eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der Schlüsselstraße 23 - 29 entlang der nordwestlichen Stichstraße vom Geheimrat-Heß-Ring her. Es sollen 4 Einfamilienwohnhäuser (mit jeweils einer Wohnung) als II-geschossige Reihenhausbebauung mit flach geneigtem Walm- bzw. Satteldach entstehen.

Die Größe der Grundstücke und die Lage im Innenstadtbereich lassen die Ausweisung weiterer Baurechte - und damit die Verdichtung der Bebauung - in der vorgeschlagenen Form sowie eine Teilung der Grundstücke aus städtebaulicher Sicht zu.

Stellplätze (2 St/WE) sind parallel zur Stichstraße (ca. 6 St) bzw. auf dem jeweiligen Reihenendhausgrundstück (je 1 St) als zulässig ausgewiesen.

Für die bestehenden 6 Reihenhäuser an der Schlüsselstraße (ohne baurechtliche Stellplatzforderungen genehmigt) sind derzeit 7 Garagen vorhanden - weiterhin besteht die Möglichkeit, Tiefgaragenstellplätze in der benachbarten nicht ausgelasteten Tiefgarage der Studenten-Wohnanlage Regensburger Ring zu erwerben.

6. Grünplanung

Die bestehende Grundstücksbepflanzung bleibt außerhalb der Neubebauung erhalten. Entlang des Geheimrat-Heß-Rings ist die Grundstücksgrenze mit Bäumen und Sträuchern als Sichtschutz zu bepflanzen. Die Gründstücksfreiflächen sind zu begrünen.

7. Eingriffs-Ausgleichsregelung

Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits durch einen Bebauungsplan überplanten Bereich (Versiegelungen / Garagen- und Nebengebäude sind zulässig), sodass die Eingriffs- und Ausgleichsregelung nicht angewandt wird. Zwei entfallende Bäume (Birken) auf Fl.Nr. 3201/2 sind durch Neuanpflanzungen im Gebiet zu ersetzen.

8. Wohnbaulandmodell

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 103 J - es handelt sich somit lediglich um eine Bebauungsplan-Änderung zur Nachverdichtung, die keinerlei öffentliche Erschließungsmaßnahmen zur Folge hat. Somit kommt das Wohnbaulandmodell nicht zur Anwendung.

9. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für den vorliegenden Bebauungsplan bedarf es weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch einer überschlägigen Vorprüfung.

Bamberg, 21.04.2004
Stadtplanungsamt
I.A.

(Dr. Hohmuth) (Krause)
Baudirektor