

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist öffentliche Verkehrsfläche bzw. Grünfläche erst nach Freistellung von Bahnbetriebszwecken wirksam.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Mischgebiet (nach 6 BauNVO)
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl
- z.B. 0,6 Geschossflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse
- UG Untergeschoss
- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- z.B. 5°-30° Dachneigung
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- FD Flachdach (begrünt)
- Bahnanlagen
- Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung mit "P+R-Anlage"
- Parkhaus ohne Dachparkplätze, zur Brennerstraße max. 3 oberirdische Geschosse
- Parkplatz Fahrrad / Motorrad
- Ein- Ausfahrt / alternative Verkehrsführung
- Verkehrsgrün
- Verkehrsgrün "Silbersommerflur"
- Straßenbegrenzungslinie

- Trafostation
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- neu zu pflanzende Gehölze ohne standörtliche Fixierung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind die zulässigen Vollgeschosse (VG) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Gestaltung

Es sind je nach Planeinschrieb Flach-, Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung kleiner 45° zulässig. Ein Kniestock von maximal 0,5 m, gemessen von Fußbodenoberkante Dachgeschoss bis Unterkante Pfette, ist zulässig. Für die Gebäudefassaden dürfen nur gedeckte Farben verwendet werden.

2. Befestigung

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z. B. mit humus- oder rasenverfügtem Pflaster o.ä. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrassen, Rasengittersteine.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Erhaltungsgebote festgesetzt.

Die im Grünordnungsplan dargestellten Baumpflanzungen sind gemäß Artenliste (s. Anlage in der Begründung) vorzunehmen.

Die dargestellten Grünflächen sind als sog. „Silbersommerflur“ gemäß den Vorgaben und Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau Würzburg/ Veitshöchheim (www.lwg.bayern.de) auszuführen. Gleiches gilt für Arten und Anzahl der in diesen Bereichen zu pflanzenden Stauden, Gräser, Bodendecker usw.

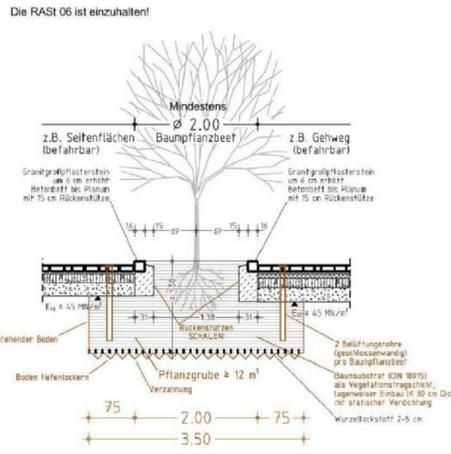
Die zu pflanzenden Gehölze, Stauden, Gräser sind artensprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Für Baumpflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze (auch Klettergehölze) der potenziellen natürlichen Vegetation zu verwenden (Artenliste s. Anlage in der Begründung).

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten (=größen) auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

- Hochstamm, H, 3xv, mB., StU 18 - 20 cm
- Heister, Hei, 2xv., 125 - 150 cm (mit und ohne Ballen)
- Solitär, 3xv 150 - 200 cm (mit und ohne Ballen)
- Sträucher, vStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100 cm (Wurzelware bzw. ggf. im Container C3)

Mindestanforderungen für Baumpflanzungen



Jeder gepflanzte Baum muss eine offene Baumscheibe mit mindestens 4 m² unversiegelter, luft- und wasserdurchlässiger Oberfläche und mindestens 12 m³ durchwurzelbaren Bodenraum erhalten.

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.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die Festsetzungen des Bebauungsplanes objektbezogen aufnimmt.

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

Eine extensive Parkhausdachbegrünung ist vorzunehmen.

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen 0,0441 ha (441 m²) Ausgleichsflächen zur Verfügung. Demnach verbleibt ein Ausgleichsbedarf im Umfang von 0,0905 ha (905 m²). Dafür kann die extensive Dachbegrünung des Parkhauses angerechnet werden, die auf einer Fläche von mind. 1.810 m² anzulegen ist und zur Hälfte (1.810 m² / 2 = 905 m²) angerechnet werden kann.

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Baugrund

Sollte beim Ausheben der Baugruben in verstärktem Maße Grund- oder Schichtwasser austreten, ist über das weitere Vorgehen das zuständige Wasserwirtschaftsamt oder die entsprechende Abteilung beim Landratsamt beizuhelfen.

Bezüglich Bodendenkmalen ist folgendes zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege 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 Anzeige 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.

Auf die im Plangebiet befindliche Altlastverdachtsfläche wird hingewiesen. Es liegt dazu eine Altlastenerkundung der Deutschen Bahn vor, auf deren Grundlage die Stadt die ggf. erforderlichen Aufwendungen zur Sanierung der Flächen dem bisherigen Eigentümer übertragen hat. Nähere Aussagen können der Altlastenerkundung der Deutschen Bahn entnommen werden, die dem Stadtplanungsamt vorliegt.

- 2. Oberflächenwasser
- Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte für die Brauchwassernutzung verwendet werden oder auf den Grundstücken versickern. Für Zisternen wird pro 100 m² Dachfläche ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen. Ein Überlauf an den Mischwasserkanal ist herzustellen. Bei der Nutzung von Regenwässern im Haushalt wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Bei geeignetem Untergrund kann das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden; ein Überlauf an den Mischwasserkanal ist herzustellen.
- 3. Regenerative Energien
- Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig (Sonnenkollektoren, Photovoltaik, auch an senkrechten Fassaden).
- 4. Bahnbetrieb

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem BImSchG, die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bepflanzungen dürfen bei Windbruch nicht in Gleisanlagen fallen. Der Mindestpflanzabstand zur Gleisachse ergibt sich aus Endwuchshöhe und Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. ä.) ständig zu gewährleisten. Stark rankende und kriechende Gewächse (z. B. Brombeeren usw.) dürfen zur Bahnseite hin nicht verwendet werden. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

- 5. Stadwerke Bamberg
- Bauausführende Firmen müssen vor Arbeitsbeginn Einsicht in die Kabelbestandspläne der Stadwerke Bamberg nehmen. Die Straßenbeleuchtung ist den jeweiligen Verhältnissen anzupassen bzw. zu erneuern.
- 6. Kabel Deutschland Vertriebs und Service GmbH
- Telekommunikationsanlagen sind zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut werden und deren vorhandene Überdeckung darf nicht verringert werden.
- 7. Blendwirkung

Bezüglich Blendwirkung von den Parkdecks wird eine z. B. lamellenartige Verblendung der Öffnungen zur Brennerstraße vorgeschlagen. Eine Blendwirkung der Zu-/ Ausfahrtbereiche ist ebenfalls durch entsprechende Maßnahmen zur Brennerstraße im Zuge der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung auszuschließen (z. B. ebenerdige Ausfahrt statt Rampe).

HINWEISE ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

Fassadenbegrünung wird generell empfohlen.

Für die Anpflanzung wird auf die Bestimmungen des Ausführungsgesetzes zum BGB verwiesen.

Anfallender Oberboden ist auch im Bereich von Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Die Baumpflanzstandorte sind ohne standörtliche Fixierung dargestellt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Senates für Stadtentwicklung, Verkehr und Klimaschutz vom 22.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 305F 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 Senates für Stadtentwicklung, Verkehr und Klimaschutz 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.

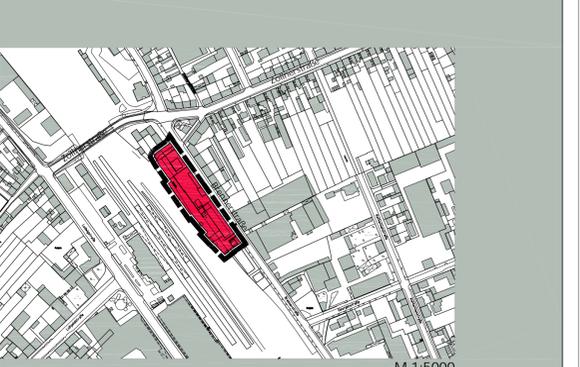
Stadt Bamberg

Bamberg,

Gmkg: Bamberg
Gebiet: 305
Blatt: 85-21.22, 84-21.2



305F Bebauungsplan
Zwischen der Bahnanlage und der Brennerstraße, südlich der Zollnerunterführung
mit integriertem Grünordnungsplan

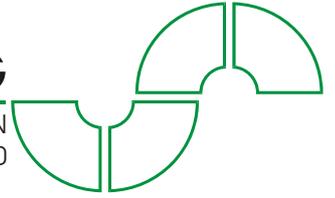


Bamberg, 21.10.2009 Baureferat
Stadtplanungsamt

H. Zistl-Schlingmann Baureferent
H. Lang Bauoberrat
Bearb.: PG Strunz
Gez.:

PLANUNGSGRUPPE STRUNZ INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BAMBERG

BERATENDE INGENIEURE STADTPLANER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GEOGRAPHEN
96047 BAMBERG OTTOSTRASSE 11 TEL 0951-98003-0 FAX 0951-98003-40



BEGRÜNDUNG

zur

Flächennutzungsplanänderung

**im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 305 F für das Gebiet zwischen Bahnanlage und
Brennerstraße, südlich der Zollnerunterführung**

Stadt Bamberg

vom 22.07.2009

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Lage des Plangebietes	3
3.	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	3
4.	Ziele und Erläuterung der Flächennutzungsplan-Teiländerung	3
5.	Ausgleichsflächen	3
6.	Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	3
7.	Verbindliche Bauleitplanung	4
8.	Flächenbilanz	4
9.	Umweltbericht	4

1. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 305 F für das Gebiet zwischen Bahnanlage und Brennerstraße, südlich der Zollnerunterführung, mit dem das bisherige Brachland bzw. die dort befindlichen ungenutzten Gebäude östlich der Bahnanlage planungsrechtlich neu geordnet und für eine verkehrsinfrastrukturelle Maßnahme aufgeplant werden sollen.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Bahnanlagen und westlich der Brennerstraße, südlich der Zollnerunterführung.

3. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan vom Oktober 2008 ist die Fläche des Geltungsbereichs im Teilplan „Art der Nutzung“ im nördlichen Teil als gemischte Baufläche, im südlichen Teil als gewerbliche Baufläche, sowie als Anlagen für die Bahn dargestellt. Nördlich des Geltungsbereichs setzt sich gemischte Baufläche fort, südlich des Geltungsbereichs gewerbliche Baufläche. Westlich des Geltungsbereichs schließen sich Anlagen für die Bahn an (Bahnhof). Östlich des Geltungsbereichs, östlich der Brennerstraße, befinden sich (von Nord nach Süd) gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und gewerbliche Baufläche.

Gemäß Teilplan „Landschaftsplan“ handelt es sich um einen „Bereich mit erforderlichem Grünordnungsplan“ (im nördlichen Teilbereich) sowie um einen „Bereich mit zu entwickelnder Grünausstattung“ (im südlichen Teilbereich).

Durch das Plangebiet verläuft als Entwicklungsmaßnahme eine Hauptwegebeziehung, mit der eine bessere fußläufige Anbindung von Bamberg-Ost an den Bahnhof und an die Innenstadt erreicht werden soll.

4. Ziele und Erläuterung der Flächennutzungsplan-Teiländerung

Die vorgesehene Änderung dient der Anpassung des vorbereitenden Bauleitplans an die aktuelle konkrete Bebauungsplanung, um eine Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan sicherzustellen.

Mit der Einplanung von Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr östlich des Bahnhofs ist die Entlastung des Bereichs des Bahnhofsvorplatzes westlich des Bahnhofs vorgesehen.

5. Ausgleichsflächen

Ausgleichsmaßnahmen sind bereits im parallel erstellten Bebauungsplan berücksichtigt und werden gemäß weiterem Bebauungsplanverfahren ggf. angepasst.

6. Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung stellt das Gebiet nun als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ (TP Art der Nutzung) bzw. als „Hauptverkehrsstraße“ (TP Landschaftsplan) mit besonderer Zweckbestimmung Park+Ride-Anlage mit Parkhaus dar.

Im Teilplan „Landschaftsplan“ wird weiterhin eine „Hauptwegebeziehung“ dargestellt. Die Darstellungen „Bereich mit erforderlichem Grünordnungsplan“ und „Bereich mit zu entwickelnder Grünausstattung“ entfallen zukünftig, da mit dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 305 F sowohl ein Grünordnungsplan aufgestellt als auch die zukünftige Grünausstattung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt ist.

7. Verbindliche Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan wird gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 305 F mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet zwischen Bahnanlage und Brennerstraße, südlich der Zollnerunterführung, im Parallelverfahren geändert.

8. Flächenbilanz

	Darstellung im derzeitigen FNP	Darstellung im künftigen FNP	Veränderung
Verkehrsfläche	0,0 ha	0,60 ha	+ 0,60 ha
Gewerbliche Baufläche	0,18 ha	0,0 ha	- 0,18 ha
Gemischte Baufläche	0,25 ha	0,0 ha	- 0,25 ha
Fläche für die Bahn	0,17 ha	0,0 ha	- 0,17 ha

9. Umweltbericht

Detaillierte Angaben können dem zum Bebauungsplan Nr. 305 F erstellten Umweltbericht in Anhang 1 entnommen werden.

Aufgestellt:
Bamberg, den 22.07.2009
Ku-Mr-09.037.7

Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:
i. A.



Meier

Für den Fachbereich
Bauleitplanung
i. A.



Kutzner

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



Schönfelder