A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet
In den im Plangebiet mit Allgemeines Wohngebiet (WA) bezeichneten Bereichen ist die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung von Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO). Bestehende Betriebe haben Bestandsschutz.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zahl der Vollgeschoße

z.B.: II+D — zweigeschossig mit als Vollgeschoß ausbaubarem Dachgeschoß

TH = 5,80 m — Die Traufhöhe darf ausgehend vom Bezugspunkt max. 5,80 m betragen.

▽ ±0,00 m — Bezugspunkt für Traufhöhen ist die Einfahrtsmitte in der Tocklergasse

Baulinie
Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

Baugrenze
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die vortretenden Gebäudeteile dürfen die Tiefe von 0,5 m nicht überschreiten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Baulinien bzw. Baugrenzen und der Zahl der Vollgeschoße festgesetzt.

BAUWEISE

Die Stellung der baulichen Anlage ist durch die Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.

Dachform

Mansarddach

Walmdach

Satteldach

Pultdach

Dachneigung — Die Dachneigung im Baugebiet beträgt max. 48°.

SD 38° - 48° — Die Dachneigung beträgt zwischen 38° und 48°.

Dachtraufen — Die Dachtraufen sind durchgehend auszuführen. Eine Unterbrechung der Dachtraufen ist nicht zulässig.

Dachaufbauten — Dachgaupen sind nur als Einzelgaupen von max. 1,30 m Breite zulässig.

Die Neubebauung und die Beseitigung baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist mit der Baugenehmigungsbehörde und im Benehmen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

NG — Nebenanlagen bzw. -gebäude mit Pultdach

Stellplätze — Ebenerdige Stellplätze außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

Im Bereich der abzubrechenden Gebäude sind keine Stellplätze auf den entstehenden Freiflächen zulässig.

Je Wohneinheit wird 1 Stellplatz auf privatem Grund gefordert

Je Einfamilienhaus wird 1 Stellplatz auf privatem Grund gefordert

VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

gr / lr
gr = Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
lr = Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

PFLANZ- UND BEGRÜNUNGSGEBOTE

Bäume und Sträucher sind zu erhalten

Dachbegrünung — Die Dachflächen der baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind dauerhaft mit geeigneten Wildpflanzen extensiv zu begrünen

Fassadenbegrünung — Fensterlose Fassaden sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken. Pflanzqualität: Kletterpflanzen 2x verschult mit Topfballen. Die Mindestgröße der Pflanzennischen für Kletterpflanzen beträgt 0,5m².

Durchgrünungsgebot — Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen (min. 20 % der Grundstücksfreifläche), soweit sie nicht als Zufahrten oder Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. 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.

Freiflächengestaltungsplan — Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan von den Bauherren vorzulegen, der insbesondere den geforderten Be- und Durchgrünungsmaßnahmen Rechnung trägt und neben der Planungskonzeption auch über die Art, Größe und Qualität der Gehölze Aufschluss gibt.

zu errichtende bzw. zu erhaltende Mauer
Die historische Mauer auf dem Anwesen mit der Flurnr. 946 ist im Bereich zwischen dem bestehenden Gebäude Flurnr. 947 und dem Neubau Flurnr. 946 zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Einfriedungen — Die Freifläche des Grundstücks Flurnr. 949 ist zur Färbergasse hin mit einer 1,80 - 2,10 m hohen Mauer einzufrieden.

IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes sind die geltenden Lärmimmissionsrichtwerte einzuhalten und Geruchseinwirkungen, z.B. durch Abluftanlagen, zu vermeiden.

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

B. KENNZEICHNUNG

Grundstück mit altlastenrelevanten Nutzungen (ehem. Tankstelle)

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D — Einzeldenkmäler

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Stadtdenkmals Bamberg

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Weltkulturerbes der UNESCO.

D. HINWEISE

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes "Bamberg Mitte" - Objekt B

bestehende Gebäude

bestehende Mauer

Abriß von Gebäuden

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Nutzungseinheitsabgrenzung

1218/12 — Flurstücksnummern

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).

Für Veränderungen an Baudenkmälern und im Nähebereich gelten die Verfahrensbestimmungen des Art. 6 DSchG.

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: 223
Blatt: 84/22/05 - 84/21/01

STADT BAMBERG

223D2 Bebauungsplan

Zwischen Anwesen Tocklergasse 18, 20 und Färbergasse 10, 10a, 13, 14 und deren rückw. Grundstücksbereiche

- BAMBERG MITTE -

M 1:5000

Bamberg, 03.07.2002

Baureferat Stadtplanungsamt

O. Strauss
Baureferent

Dr. D. Hohmuth
Baudirektor

Bearb.: S. Klotzek
Gez.: G. Hamatschek

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR: 223 D 2

für den Bereich der Anwesen Tocklergasse 18, 20 und Färbergasse 10, 10a, 13, 14 und deren rückwärtige Grundstücksbereiche - "Bamberg Mitte"

Anlagen:
1. "Geltungsbereiche der (Teil-) Bebauungspläne"
2. „Übersicht der Bebauungspläne“

I. Begründung

1. Anlass der Planung

1.1 Vorbereitende Untersuchungen

Im November 1994 hat der Stadtrat die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB für das Gebiet zwischen Oberer und Unterer Königstraße , Siechenstraße, Tocklergasse, Färbergasse, Mittelstraße und Letzengasse beschlossen.

Das beauftragte Architekturbüro Resch + Stiefler stellte im Sommer 1997 dem Bausenat und dem Stadtrat das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen in Form eines Abschlußberichtes und Städtebaulichen Neuordnungskonzeptes vor, das die Grundlage für weiterführende Planungen und die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Bamberg-Mitte" bildet.

Das Sanierungsgebiet wurde mit Stadtratsbeschluss vom 25.07.1997 (Rechtskraft 13.03.1998) förmlich festgelegt.

1.2 Bebauungsplanung

Das Sanierungsgebiet wurde in die Teil-Bebauungsplan-Gebiete Nrn. 222A und 223D 1-6 eingeteilt (siehe Anlage 1).

Als erster Planungsabschnitt wurde das Gebiet zwischen Letzengasse, Mittelstraße, Färbergasse und Tocklergasse bearbeitet. Dieses Bebauungsplanverfahren (Nr. 223 D1) erlangte mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt (Rathaus Journal) am 02.07.1999 Rechtskraft.

Für die weiteren Teil-Bebauungsplan-Gebiete Nrn. 223 D 2-6 (17.11.1999) und für das Bebauungsplangebiet Nr. 222 A (27.05.1998) hat der Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bereits die Aufstellungsbeschlüsse gefasst.

In einem zweiten Planungsabschnitt erlangte das Bebauungsplanverfahren 223 D 3 für den Bereich zwischen Unterer Königstraße 32 und Oberer Königstraße 11 und deren rückwärtigen Grundstücksbereiche mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt (Rathaus Journal) am 17.08.2001 Rechtskraft.

Im nächsten Planungsabschnitt soll nun für den Bereich der Anwesen Tocklergasse 18 und 20 und Färbergasse 10, 10a, 13, 14 und deren rückwärtige Grundstücksbereiche das Bebauungsplanverfahren Nr. 223 D2 fortgeführt werden.

Aufgrund von geänderten Eigentumsverhältnissen war der Geltungsbereich des Teil-Bebauungsplans Nr. 223 D 3 (siehe Anlage 2) entsprechend modifiziert worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahren Nr. 223 D2 entspricht daher nicht dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses. Er wird vor dem Hintergrund einer vereinfachten Abwicklung des Verfahrens zum einen im westlichen Bereich verkleinert, zum anderen wird ein Teilbereich nördlich der Färbergasse in die Planung mit einbezogen, für den ebenfalls bereits ein Aufstellungsbeschluss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 222 A gefasst wurde.

2. Planungsgrundlagen

Die Ausweisung des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche wird im Bebauungsplan beibehalten.

3. Ziele der Planung

In den Vorbereitenden Untersuchungen wird als wichtiges Oberziel für die Gestaltung und die Quartiers- und Baustruktur dieses Gebietes herausgestellt:

"Das Quartier soll in seiner historischen Struktur und Gestalt erhalten bleiben, das bedeutet die gestalterische Integration von Neubauten in angemessener, maßstäblicher Weise in die gewachsene Quartierstruktur und -gestalt."

Der vorliegende Bebauungsplan richtet sich in der Ausweisung neuer Baurechte nach den Ergebnissen aus den Vorbereitenden Untersuchungen für dieses Gebiet.

4. Erläuterung der Planung

4.1 Städtebau

Auf dem Anwesen Färbergasse 14 (Flurnummer 946), welches nicht mehr als Gärtnerfläche bewirtschaftet wird, werden zwei zweigeschossige (II+D) Baurechte entlang der Tocklergasse ausgewiesen.

Die städtebauliche Struktur des Quartiers, die eine traufständige verdichtete Randbebauung entlang der Gassen sowie die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche vorsieht, wird hierdurch aufrecht erhalten.

Im Bebauungsplan wird darauf verwiesen, dass die vorhandene historische Mauer im Bereich zwischen dem bestehenden Gebäude auf der Flurnr. 947 und den neu ausgewiesenen Baurechten „zu erhalten bzw. wiederherzustellen“ ist.

Die neu ausgewiesenen Baurechte auf den Anwesen Färbergasse 10 und 10a (Flurnr. 945/4, 945/5) entsprechen dem Vorschlag des Rahmensplans für diesen Bereich unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. 223 D 3 bereits festgesetzten hinzugekommenen Baurechte.

Die Anzahl der Geschosse wird für das Baurecht entlang der Färbergasse auf II+D und für das rückwärtige Baurecht auf II festgesetzt. Auf der östlichen Grundstücksgrenze werden jeweils eingeschossige Baurechte als Nebengebäude ausgewiesen.

Auf dem Anwesen Färbergasse 13 (Flurnr. 949) wird ein zweigeschossiges Baurecht als Anbau an das Anwesen Färbergasse 5 festgesetzt. Der als Anbau an das Anwesen Tocklergasse 20 konzipierte Bebauungsvorschlag des Rahmenplanes wird im Hinblick auf die vorhandenen Fenster im Erdgeschoss des Gebäudes nicht weiter verfolgt.

Weiterhin wird auf dem Anwesen Färbergasse 13 (Flur-Nr. 949) eine neue Grundstücksgrenze vorgeschlagen, um im Falle eines Teilverkaufs des Anwesens die sanierungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, auch für das denkmalgeschützte Gebäude auf der Flur-Nr. 948 eine angemessene Freifläche erhalten zu können.

Die Neustrukturierung im Bereich Tocklergasse 18 und 20 bezieht die im Rahmenplan vorgeschlagenen Gebäudeabbrüche, sowie die Sicherung und Erweiterung des Bestandes mit ein.

Somit erhalten die Anwesen Tocklergasse 18 und 20 jeweils ein zweigeschossiges (II+D) traufständiges Baurecht zur Gasse hin.

Das auf dem Anwesen Tocklergasse 20 vorhandene abgewinkelte Rückgebäude wird als I+D - geschossiges Baurecht gesichert.

Auf dem Anwesen Tocklergasse 18 wird in Anlehnung an die bauliche Struktur der Nachbargrundstücke ein Rückgebäude mit einer max. Geschosshöhe von I+D festgesetzt.

Als Vorgabe für die Einteilung der vorgeschlagenen Grundstücksparzellen und somit auch für die Anordnung der Gebäude gelten im wesentlichen die bestehenden Grundstücksgrenzen und deren weitere Unterteilung, so dass die Parzellenstruktur als ein wichtiges denkmalpflegerisches Kriterium gewahrt bleibt.

Insgesamt können ca. 16 neue Wohneinheiten errichtet werden.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der Anwesen ist über die Färbergasse und Tocklergasse gesichert.

Zur Verbesserung der fußläufigen Durchwegung des Gebietes wird auf der Flurnr. 945/2 ein Fußweg mit öffentlichem Gehrecht ausgewiesen.

Über diesen Weg kann auch das Anwesen Färbergasse 10a erschlossen werden.

Die Stellplätze werden jeweils auf den eigenen Grundstücken innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen bzw. auf dafür vorgesehenen Flächen ausgewiesen.

4.3 Pflanz- und Begrünungsgebote

Der Bebauungsplan strebt eine größtmögliche Entsiegelung und die ökologische Aufwertung des Gebietes an und setzt zusätzlich die extensive dauerhafte Begrünung von Flachdächern und fensterlosen Fassadenbereichen fest.

Mit dem festgesetzten Durchgrünungsgebot wird die gärtnerische Gestaltung und die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen mit heimischen Gehölzen im Grundsatz nach gesonderten Freiflächengestaltungsplänen in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege gesichert.

4.4 Eingriffs - Ausgleichs - Regelung

Da es sich bei diesem Bebauungsplan im Wesentlichen um die Neustrukturierung vorhandener Bauflächen handelt und mittels eines Durchgrünungsgebotes in den textlichen Festsetzungen die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen geregelt wird, ist kein Ausgleich notwendig.

5. Sanierungsgebiet "Bamberg-Mitte"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgte durch Veröffentlichung der Satzung im Mitteilungsblatt vom 13.03.1998. Damit sind die Grundvoraussetzungen für eine Förderung mit Städtebauförderungsmitteln gegeben.

6. Denkmalschutz

Das Gebiet liegt innerhalb der Grenzen des Bamberger Stadtdenkmals, ebenso innerhalb der Grenzen des Gebietes, das zum Weltkulturerbe erklärt wurde. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind sämtliche Einzeldenkmäler gekennzeichnet. Da das gesamte Gebiet zum Stadtdenkmal gehört, müssen alle Baumaßnahmen mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden.

7. Wohnbaulandmodell

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt, wird auf die Anwendung des Wohnbaulandmodells verzichtet, um die in solchen Gebieten ohnehin schon geringe Investitionsbereitschaft nicht noch zusätzlich zu erschweren.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

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

Bamberg, 03.07.2002
Stadtplanungsamt
I.A.

(Dr. Hohmuth) (Klotzek)