



A. FESTSETZUNGEN

- WA

allgemeines Wohngebiet

-Die Ausnahmen Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zugelassen.
- MI

Mischgebiet

-Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht zugelassen.

-Im MI 2 sind im Erdgeschoß Läden zur Nahversorgung zulässig, für die je 50 m² Ladenfläche 1 Stellplatz oberirdisch auf dem Grundstücksteil an der Holzgartenstraße (Fl. Nr. 1667/10) angeordnet werden kann -alle weiteren Stellplätze sind in der Tiefgarage unterzubringen.
- z.B. III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- +D

als Vollgeschoß ausbaubares Dachgeschoß
- TH 9,3 m

Traufhöhe als Höchstmaß
(in Metern über Oberkante Terrain)
- z.B. GRZ 0,6

Grundflächenzahl
- z.B. GFZ 1,2

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

-Im MI 1 ist ein Überschreiten des festgesetzten Höchstwertes der Grundflächenzahl bis zu dem durch überbaubare Fläche und Zahl der Vollgeschosse bestimmten Maß auf dem Eckgrundstück vorgesehen.

-Die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO werden gemäß Planeintrag in den Baugebieten überschritten, in denen die Bedingungen dafür gemäß § 17 (2) 1-3 vorliegen.

-Es wird festgesetzt, daß die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden kann.
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen
- o

offene Bauweise

-Gebäude über 50 m Länge sind zulässig.

-An die Grundstücksgrenzen innerhalb des Baurechtsrahmens müssen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
- a

abweichende Bauweise

-Im WA sind auf der Westseite des westlichen Gebäuderiegels Balkone bis ausnahmsweise 2,0 m zulässig.
- g

geschlossene Bauweise
- — — — —

Baulinie
- — — — —

Baugrenze

-Im WA sind auf der Westseite des westlichen Gebäuderiegels Balkone bis ausnahmsweise 2,0 m zulässig.
- ← — — — — —

Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfstrichtung)
- TGa

Flächen für Tiefgaragen mit ihren Einfahrten
(Die Tiefgarage unter der Grünfläche ist mit mind. 0,80 m Erdüberdeckung unter Einhalt des vorhandenen ebenerdigen Niveaus zu errichten)
- St. I

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

-Im WA können Stellplätze nur auf den eigens dafür festgesetzten Flächen errichtet werden; nur auf den Grundstücken Fl. Nm. 1667/5, 1667/6 und 1667/7 sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

-Für die Grundstücke Fl. Nm. 1667, 1667/1, 1667/2, 1667/3, 1667/5, 1667/9, 1667/13, 1667/15 und 1667/17 sind die Stellplätze für Neubaumaßnahmen auf diesen Grundstücken in der Tiefgarage unterzubringen.

-Im MI sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zugelassen.

-Bei Nebenanlagen dürfen die festgesetzten Dachneigungen bis auf eine Dachneigung von 15° unterschritten werden.
- Straßenverkehrsfläche
- GW

Gehweg
- — — — —

Straßenbegrenzungslinie
- P

öffentliche Parkplätze
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- private Grünfläche - Kinderspielplatz mit Nutzungsrecht für die Öffentlichkeit
- Gehrecht für die Öffentlichkeit (gr)
Fahrrecht für die Anlieger (fr)
Leitungsrecht für die Versorgungsträger (lr)

- +

Erhaltungsgebot für Einzelbäume
- +

Pflanzgebot für standortheimische, großkronige Laubbäume
- entfallende Bäume
- SD / WD

Dachform Satteldach / Walmdach
- z.B. 35° ± 3°

Dachneigung
- Dacheinschnitte/ Traufe

Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Traufe ist durchgehend zu gestalten.
- Dachgaupen

Dachgaupen sind nicht zulässig im WA für die beiden Gebäuderiegel und im MI zur Holzgartenstraße hin. Im übrigen sind Dachgaupen als max. 1,50 m breite Einzelgaupen zulässig.
- Kniestock

Kniestöcke über 30 cm sind ausgeschlossen.
Für die beiden Gebäuderiegel im WA sind keine Kniestöcke zulässig.
- Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden.
- Dachfenster

Für die beiden Gebäuderiegel im Innenhof des WA sind Dachfenster zur hofabgewandten Seite zu orientieren.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze des Stadtdenkmalbereiches
- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- z.B. 1602/23

Flurstücksnummern
- — — — —

Mauern
- ▲

Zufahrt / Abfahrt
- Eine Feuerwehrzufahrt ist zu gewährleisten. Die DIN 14090 ist einzuhalten.
- Aufgedunene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seeshof, 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).
- Vor Baubeginn ist das Umweltamt von der beabsichtigten Baumaßnahme zu informieren, da das Gelände der ehem. Hutfabrik mit altlastenrelevanten Nutzungen Altlastenverdachtsfläche ist.
- Für die Errichtung der Tiefgarage unter der Grünfläche für das Gesamtgebiet ist ein städtebaulicher Vertrag mit den Grundstückseigentümern vor Verkauf der Wohnungen im ehem. Kasernengebäude, Nürnberger Str. 110 und vor Rechtskraft dieses Bebauungsplanes abzuschließen.
- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 67 F von 1907 sowie Nr. 236 von 1961 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: 236
Blatt: 84-21.8 / .13

236A **Bebauungsplan**
Nürnberger Straße / Holzgartenstraße /
Koppenhofgasse
mit integriertem Grünordnungsplan

M 1:5000

Bamberg, 13.03.2002

O. Strauss
Baureferent

Baureferat
Stadtplanungsamt

Dr. D. Hohmuth
Baudirektor

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

Bebauungsplanverfahren Nr. 236 A

für das Gebiet zwischen Nürnberger Straße, Holzgartenstraße und Koppenhofgasse

Begründung

1. Anlass der Planung

Das zu überplanende Gebiet (2,2 ha) ist der ältere Teil des Areals der ehemaligen Ulanenkasernen (aus dem Jahr 1868). Es ist Teil des denkmalgeschützten Stadtensembles.

Durch die Aufgabe der Hutfirma Ludwig, die in einigen der ehemaligen Kasernengebäuden – darunter auch der ehemaligen Reithalle – produzierte, standen diese jahrelang leer.

Das ehemalige Stallgebäude an der Holzgartenstraße sowie das baufällige Gebäude westlich der Reithalle sind bereits abgebrochen worden.

Das schon vorher für Wohnzwecke genutzte ehemalige denkmalgeschützte Kasernengebäude an der Nürnberger Straße wurde in Eigentumswohnungen (41 WE) umgebaut. Der nördliche Teil des westlichen Gebäuderiegels (Fl.Nr. 1667/17) soll abgebrochen und neu errichtet werden mit Wohnungen und Praxen. Die Stellplätze für das Gesamtgebiet sollen in einer Tiefgarage im Innenhof unter der Grünfläche untergebracht werden.

Die notwendigen baulichen und nutzungsmäßigen Veränderungen in dem Gebiet sollen in einem Bebauungsplan geordnet werden.

2. Planung

Bebauung

Der Bebauungsplan sieht vor, die Gebäudestellung sowie die Freiflächen der ehemaligen Kasernen beizubehalten und die teilweise noch erhaltene Ummauerung des ehemaligen Kasernenareals zu ergänzen. Die ehemalige Reithalle ist als Baudenkmal zu erhalten – eine Nutzung ist noch zu finden, für die ca. 12 Stellplätze eingeplant sind.

Die südlichen und westlichen zweigeschossigen Gebäuderiegel können somit in gleicher Bauflucht durch dreigeschossige Wohngebäude mit verringerter Gebäudetiefe ersetzt werden (ca. 63 WE).

Auf dem südwestlichen Grundstück (Fl.Nr. 1667/5) ist ein II+D-geschossiges Baurecht für ein Einfamilienwohnhaus vorgesehen – an der Stelle eines bereits abgebrochenen ehemaligen Kasernengebäudes (Schmiede).

Die durch den Abbruch des ehemaligen Stallgebäudes entstandene Baulücke an der Holzgartenstraße (Fl.Nr. 1667/10) soll durch ein III-geschossiges Wohnhaus (für ca. 11 WE) mit im Erdgeschoss integrierten Läden geschlossen werden.

Hierfür wird eine Tiefgarage (mit ca. 35 möglichen Stellplätzen und Zufahrt von der Holzgartenstraße) vorgesehen.

Erschließung und ruhender Verkehr

Die Anbindung des Innenbereichs an die Nürnberger Straße erfolgt über eine öffentliche Erschließungsstraße parallel zum westlichen Gebäuderiegel mit Wendemöglichkeiten im Bereich des Kasernengebäudes (Fl.Nr. 1667) sowie am südlichen Ende der Straße (auf Fl.Nr. 1667/5) und mit 8 Besucherstellplätzen längs der Straße.

Die vorhandenen Stellplätze (15 St.) für die Wohnungen im ehemaligen Kasernengebäude (Fl.Nr. 1667) liegen am privaten Wohnweg und werden erhalten.

Ebenso erhalten bleiben 6 private Stellplätze (sind bereits vorhanden) nördlich des privaten Wohnweges vor dem südlichen Gebäuderiegel.

Im Innenhofbereich – unter der geplanten Grünfläche – soll eine Tiefgarage (ca. 70 St.) für das Gesamtgebiet errichtet werden.

Von der Erschließungsstraße erfolgt die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage sowie ein Zugang zum Spielplatz, zu dem ein weiterer Zugang über den östlich der Grünfläche gelegenen öffentlichen Gehweg zwischen Koppenhofgasse und Nürnberger Straße / Holzgartenstraße eingeplant ist.

Grünfläche und Kinderspielplatz

Auf der mit Bäumen umpflanzten privaten Grünfläche im Innenhof ist ein größerer, bisher fehlender Kinderspielplatz (mit Nutzungsrecht für die Öffentlichkeit) für dieses Baugebiet zu errichten, womit das Defizit an städtischem Grün im Stadtteil Wunderburg ausgeglichen werden soll.

Stellplatznachweis

Wohnungen:		private Stellplätze:	
Holzgartenstraße ca.	11 WE	Tiefgarage (Holzgartenstraße) ca.	35 St.
Innenbereich ca.	63 WE	Tiefgarage (Grünfläche) ca.	70 St.
		Bestand südl. Gebäuderiegel	6 St.
Bestand Kaserne	41 WE	Bestand Kaserne	15 St.
Ehemalige Reithalle		Ehemalige Reithalle ca.	12 St.
Gesamt:	115 WE	Gesamt:	138 St.

Außerdem wurden entlang der öffentlichen Erschließungsstraße 8 öffentliche Stellplätze eingeplant.

Umweltverträglichkeitsprüfung:

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

Realisierung:

Um sämtlichen künftig entstehenden Stellplatzbedarf für Neubebauung bzw. grundlegende Nutzungsänderungen in der zentralen Tiefgarage unterzubringen, soll ein städtebaulicher Vertrag mit den beteiligten Grundstückseigentümern vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen werden.

Außerdem wird vereinbart, dass im Anschluss an den Bau der Tiefgarage die Grünfläche mit der Baumumpflanzung und dem Kinderspielplatz in Abstimmung mit der Stadt Bamberg vom Bauherrn hergestellt und die öffentlich nutzbare Grünfläche mit Kinderspielplatz zur Nutzung und Pflege an die Stadt Bamberg übergeben wird.

Bamberg, 13.03.2002
Stadtplanungsamt
I.A.

(Dr. Hohmuth)

(Krause)