

**ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**

**A. FESTSETZUNGEN**

**1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**

**2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- Nutzungsschraube
- Baumenszahl (BMZ) (§ 21 BauNVO)
- Grundflächennutz (§ 19(1) BauNVO)
- Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20(2) BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO) als Höchstgrenze
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO) als Zwangsgrenze
- Traufhöhe ab OK Gehweg
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 § BauNVO)
- Nebennutzungen (§ 14 BauNVO) / Geko-spezifisch

**4. BAUWEISE BAUGRENZEN**

- Baugrenze
- Baugrenze
- Durchbauung im zulässigen
- Die Stellung der Baugrenze ist durch die Angabe der Hauptdurchführung festgelegt.
- ID/ID+D/Dachstuhl/Pultdach/Flachdach
- Mindestanzahl Lichter Durchdringung mit 4,70m ab OK Straßenebene. Maximale Gesamthöhe 9,70m über der Straßenebene. Maßgebend ist der 5te Stockpunkt. Maximale Breite des Durchdringungswerts: 3,20m.

**5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

- Stellplatz
- Ein- bis Zweifach- Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)

**6. GRÜNDUNGS**

- Begrünung
- Auf dem Grundstück des angesprochenen Gewerbegebietes ist mindestens 10 % der Grundstücke die zur Abschirmung gegen Verkehrsflächen und angrenzende Grundstücke sowie zur Ausdehnung der Grünflächen und zur Ausgestaltung der Grünflächen vorgesehen sind (siehe auch 6.02.03) getrennt abzuweisen und daraus zu bestehen. Die nicht abzuweisenden Grünflächen sind bei der Veranlagung begrünt werden. Begrünungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschranken (z.B. Asphaltdecken und Betondecken) sind nur soweit zulässig, wenn ein Zweck einer darauf Ausrichtung erforderlich ist. Bei Fahnen für LKW-Verkehr sind Versickerungsfähigkeiten im entsprechenden Vortrag zu geben.
- Stellplätze und Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen hochstammig (3x verschützt, 2x 16, 1x 18) in 3-Weißlagen-Systemen auszuführen und mit versickerungsfähigen Materialien zu belegen.

**Freiflächen- und Freizeitanlagen**  
Im Rahmen der baulastrechtlichen Genehmigung oder der Genehmigung für die Anlage von Freizeitanlagen sind die Freizeitanlagen von den Bauherren zu planen, zu realisieren und zu betreiben. Bei der Durchführung sind die Freizeitanlagen in der Weise zu planen, zu realisieren und zu betreiben, dass die Freizeitanlagen auch über den Zeitraum der Bauzeit hinaus nutzbar sind.

- Flächen mit Bindung für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen.
- Entlastungsbedarf für Einzelbäume
- Platzangebot für Einzelbäume
- Entlastende Einzelbäume
- Bestehende Einzelbäume außerhalb des Geltungsbereiches im Straßenniveau der Benennstraße
- Dachbegrenzung
- Fassadenbegrenzung
- Entwässerung

**7. IMMISSIONSSCHUTZ**

- Innerhalb des angesprochenen Gewerbegebietes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 311 A sind die Gebiete und Anlagen, die durch die Bebauung des Gebietes zu erwarten sind, als schallschutzgeeignet zu genehmigen. Immissionsschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.
- Rampen und Ladezonen sowie Zufahrts- und Ausfahrtsbereiche sind so zu gestalten, dass die Bebauung des Gebietes zu erwarten ist und ein ausreichender Schallschutz gegenüber Wohngebieten gewährleistet ist.
- Bei der Bebauung ist ein ausreichender Schallschutz durch die Bebauung zu erreichen, aus dem hervorgeht, dass die schallschutzbezogenen Immissionen im Rahmen der Schallschutzregel eingehalten werden. Gleiches gilt bei Genehmigungen für Verkehrsflächen.

- Flächen für Luftschutzmaßnahmen sind mit einer Fläche von nicht weniger als 40 kg/m², nicht weniger als 100 kg/m² zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind so zu gestalten, dass die Schallschutzmaßnahmen durch die Bebauung erreicht sind, wenn die Luftschutzmaßnahmen in einem Bereich zu realisieren sind.

**B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- Einseitigenmäher
- Für Veränderungen an den Objekten und im Bereich des Gebäudes sind die Verkehrsflächen mit einem Maß von 4 m zu begrenzen.

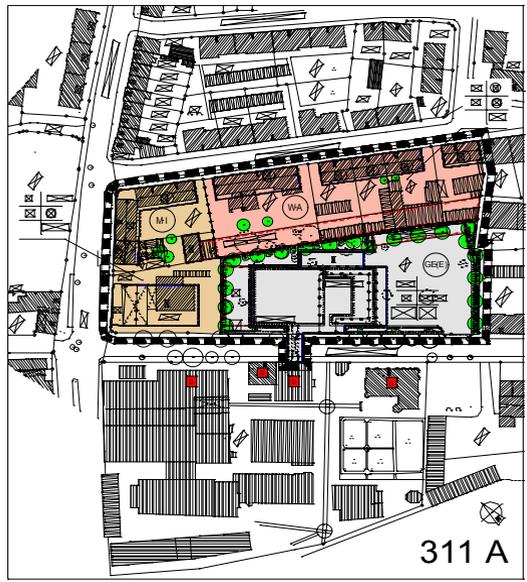
**C. HINWEISE**

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt die Bezeichnung 311 A. In diesem Gebiet sind die Gebiete und Anlagen, die durch die Bebauung des Gebietes zu erwarten sind, als schallschutzgeeignet zu genehmigen. Immissionsschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.
- Flurscheidungsmaßstab
- Bestehende bauliche Anlage
- Bestehende Grundstücksabgrenzung

- Immissionsschutz
- Die schallschutzrechtliche Festlegung der Gebiete und Anlagen, die durch die Bebauung des Gebietes zu erwarten sind, ist im Bebauungsplan festzusetzen. Die Festsetzung ist im Bebauungsplan festzusetzen, wenn die Bebauung des Gebietes zu erwarten ist und ein ausreichender Schallschutz gegenüber Wohngebieten gewährleistet ist.

- Denkmalschutz
- Alle mit den Durchführungen des Projekts verbundenen Flächen sind darauf hinzuwirken, dass bei den Arbeiten auf die Denkmalschutzmaßnahmen zu achten sind. Die Denkmalschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Die Denkmalschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

LAGEPLAN M = 1/1000'



**Freiflächen- und Freizeitanlagen**  
Im Rahmen der baulastrechtlichen Genehmigung oder der Genehmigung für die Anlage von Freizeitanlagen sind die Freizeitanlagen von den Bauherren zu planen, zu realisieren und zu betreiben. Bei der Durchführung sind die Freizeitanlagen in der Weise zu planen, zu realisieren und zu betreiben, dass die Freizeitanlagen auch über den Zeitraum der Bauzeit hinaus nutzbar sind.

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

Die Bürgerbeihilfe gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Öffentlichkeitsauftrag und Anhörung für den Vorwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen 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 Stadtrates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Sitzung beschlossen.

Bamberg, .....  
Stad Bamberg, I. A.

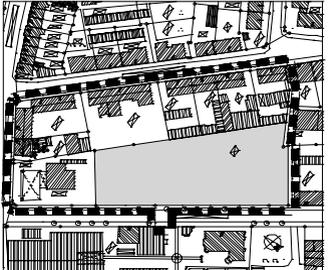
Der Sitzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Hilfsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bamberg, .....  
Stad Bamberg, I. A.

**STADT BAMBERG**  
GMKG: BAMBERG GEBIET: 311 A BLATT: 84-21-36-17

**VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 311 A MIT INTegRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN**

BEREICH: FÜR DAS GEBIET EBENENSTRASSE/BLUMENSTRASSE



## **BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 311 A**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 311 A**

**mit integriertem Grünordnungsplan**

**für das Gebiet südöstlich der Memmelsdorfer Straße zwischen Brennerstraße  
und Grafensteinstraße bis Höhe Riemenschneiderstraße.**

**Änderung der Baulinienpläne 107 C und 107 D**

---

### **I. Begründung :**

#### **1. Anlass der Planung:**

Der Vorhabenträger, die Fa. Malzfabrik Weyermann, Brennerstraße 17 – 19, 96052 Bamberg, beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 5706 den Neubau einer LKW- Verladestation mit Penthouse zu errichten.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhabens- und Erschließungsplan über das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ausgearbeitet und verpflichtet sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, zur Realisierung des Bauvorhabens sowie zur Übernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten gemäß Durchführungsvertrag.

Mit Antrag vom 17.12.2001 hat er um die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Flurnummer 5706 ersucht.

#### **2. Lage und Beschreibung des Plangebietes:**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Gebiet südöstlich der Memmelsdorfer Straße, zwischen Brennerstraße und Grafensteinstraße bis Höhe Riemenschneiderstraße.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden die außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegenden Grundstücke mit den Flurnummern 5545, 5545/4, 5545/5, 5545/6, 5545/7, 5545/8, 5545/9, 5545/10, 5545/11, 5545/12, 5545/13, 5545/14, 5545/15, 5545/16, 5706/18, in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen und entsprechenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unterworfen.

#### **3. Bisheriges Planungsrecht:**

Das bisherige Planungsrecht, die Baulinienpläne 107 C und 107 D aus den Jahren 1951 bzw. 1952, sehen entlang der Grafensteinstrasse, Memmelsdorfer Strasse und Brennerstrasse eine viergeschossige Wohnbebauung vor. Im Innenbereich dieser blockrandartigen Bebauung ist eine gewerbliche Fläche ausgewiesen, die bis zu 60 % und bis zu zwei Geschossen überbaubar ist.

Die bisher im Plangebiet geltenden Baulinienpläne 107 C und 107 D verlieren mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 311 A ihre Gültigkeit im Geltungsbereich.

#### **4. Ziele und Zweck der Planung:**

Die Firma Malzfabrik Weyermann beabsichtigt eine neue LKW- Verladestation für ihre Malzprodukte auf dem Grundstück Fl.Nr. 5706 zu errichten. Auf dem Gebäude ist ein Penthouse zu Wohnzwecken vorgesehen. Das neue Verladegebäude ist geplant, um die zunehmenden Engpässe im Verladebetrieb der Firma Malzfabrik Weyermann abzubauen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des vorgenannten Bauvorhabens und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Die jetzige Planung sieht vor, die straßenständige Bebauung entlang der Grafensteinstrasse ( Fl. Nr. 5545, 5545/7, 5545/8,5545/9, 5545/10 ) zu erhalten und die derzeitige Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ ( WA ) fortzuschreiben, als rückwärtige Bebauung wird nun ein Baufenster für zweigeschossige Nebenanlagen vorgesehen. Eine gewerbliche Nutzung wird nicht mehr zugelassen, da nach heutigen Massstäben hierfür ohnehin nur unzureichende Flächen zur Verfügung stünden. Die Stellplatzproblematik in den rückwärtigen Teilen der Grundstücke durch die vorhandene Wohnnutzung soll dadurch entschärft werden und der Versiegelungsgrad ( in Teilbereichen bis zu 100 % ) der Grundstücke zurückgenommen werden.

Entlang der Memmelsdorfer Strasse wird nun Mischgebiet ( MI ) festgesetzt, um dem geänderten Charakter der Memmelsdorfer Strasse in diesem Bereich Rechnung zu tragen und der jenseits der Memmelsdorfer Strasse ausgewiesenen Mischgebiets-Nutzung ( B- Plan Nr. 306 ) zu entsprechen. Der Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes an der Brennerstrasse wird aufgrund der beabsichtigten Erweiterung der Firma Malzfabrik Weyermann als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ ( GE (E) ) festgesetzt, um dessen Realisierung planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Einschränkung bezieht sich hierbei auf notwendige Emissionsbeschränkungen und Lärmschutzmaßnahmen für die angrenzenden Misch- und Wohngebietsbereiche.

#### **5. Bestehende Rechtsverhältnisse:**

Das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Grundstück Fl. Nr. 5706 ist im Besitz des Vorhabenträgers, ( Fa. Malzfabrik Weyermann. ).

Das Grundstück ist im Moment als Kleingartenanlage genutzt. Die Pachtverträge mit den Mietern der Arbeitnehmergärten werden jährlich verlängert.

#### **6. Vorbereitende Bauleitplanung:**

Der seit 06.12.1996 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan weist im Planbereich zum einen entlang der Brennerstrasse Gemischte Bauflächen aus, zum anderen entlang der Grafensteinstrasse Wohnbauflächen.

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren dahingehend geändert worden, dass die Mischgebietsnutzung entlang der Memmelsdorfer Strasse bis zur Grafensteinstrasse ausgeweitet wird und anstatt der Mischgebietsausweisung auf dem Grundstück des Vorhabenträgers an der Brennerstrasse nun Gewerbegebiet mit der Einschränkung durch notwendige Lärmschutzmaßnahmen ausgewiesen ist.

## **7. Planinhalt:**

Neben der Festlegung des Inhaltes des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung folgende Festsetzungen erforderlich:

### **7.1 Art der baulichen Nutzung:**

- Für die Grundstücke im Bereich der Grafensteinstraße wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ ( WA ) gemäß § 4 BauNVO festgelegt.
- Für den Bereich entlang der Memmelsdorfer Straße wird ein „Mischgebiet“ ( MI ) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- Als Art der Baulichen Nutzung gemäß BauNVO wird für die Erweiterungsfläche der Fa. Weyermann entlang der Brennerstraße ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ( GE ( E ) ) ( § 8 BauNVO ) vorgesehen.

### **7.2 Mass der baulichen Nutzung:**

- Für das „Allgemeine Wohngebiet“ entlang der Grafensteinstrasse sind folgende Höchstwerte festgesetzt: Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,2, 3 Vollgeschosse. Im rückwärtigen Bereich sind Nebenanlagen bis 2 Geschosse zulässig. Als Dachform sind Sattel- und Pultdach zugelassen.
- Im Geltungsbereich des Mischgebietes gelten folgende Höchstwerte: Grundflächenzahl (GRZ) 0,6, Geschossflächenzahl ( GFZ ) 1,2, 2 bis 4 Vollgeschosse. Festgesetzte Dachformen sind Sattel- Pult- und Flachdach.
- Das Mass der Baulichen Nutzung im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ ist festgelegt durch die Baurahmen sowie durch die definierten Traufhöhen mit 10,50 m bzw. 13,50 m für die jeweiligen Baufenster sowie durch die Baumassenzahl ( BMZ ) mit 5,0 und einem Baufenster für 2-geschossige Nebenanlagen an der Grenze zum „Allgemeinen Wohngebiet“. Zulässige Dachformen sind Sattel-, Pult- und Flachdach.

### **7.3 Überbaubare Grundstücksfläche:**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist definiert durch die Baugrenzen bzw. Baulinien.

- Für das „Allgemeine Wohngebiet“ wird eine straßenständige Bebauung durch Baulinie an der Strasse und Baugrenzen im Rückbereich vorgesehen. Die trauf- und straßenständige Bebauung, die typisch für das Quartier ist, soll erhalten werden.  
Die Grundstücksteile im rückwärtigen Teil des Gebietes, die an der Grenze zu dem „eingeschränkten Gewerbegebiet“ liegen, erhalten ein Baufenster für Nebenanlagen bis zu zwei Geschossen.  
Durch dieses Baufenster für Nebenanlagen soll der rückwärtig gelegene Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ langfristig geordnet und eine räumlich wirksame Begrenzung zu dem „eingeschränkten Gewerbegebiet“ geschaffen werden.
- In dem „Mischgebiet“ entlang der Memmelsdorfer Straße wird die trauf- und straßenständige Bebauung durch eine Änderung der bestehenden Baulinie ergänzt, zum rückwärtigen Teil der Grundstücke werden die Baufenster durch Baugrenzen definiert. Für den rückwärtigen Teil sind Baufenster für zweigeschossige Gebäude bzw. Nebenanlagen festgesetzt .

- Im Bereich des „eingeschränkten Gewerbegebietes“ sind 2 Baufenster für das Verladegebäude sowie die zweigeschossigen Nebenanlagen an der Nord-Ost- Ecke des Grundstücks festgesetzt.  
Im nördlichen Teil des „eingeschränkten Gewerbegebietes“ und in den „Nebenanlagen“ sind eine Stellplatzanlage bzw. Garagen festgesetzt. Der Südteil wird von dem Fahrhof eingenommen.  
Die Stellplatzanlage soll mit einem versickerungsfähigen Belag befestigt werden, der Fahrhof wird aufgrund seiner Funktion asphaltiert.

## **8. Auswirkungen der Planungen:**

### **8.1 Erschließung:**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes muss in verkehrlicher Hinsicht nicht erschlossen werden. Das Plangebiet des Vorhabens- und Erschließungsplanes wird über die Brennerstraße erschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Baumaßnahme werden auf dem Grundstück Fl.Nr. 5706 errichtet. Der Vorhabens- und Erschließungsplan sieht eine Garagenanlage am LKW- Fahrhof sowie eine Stellplatzanlage nordwestlich der LKW- Ladestation vor.

Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger für zusätzliche Erschließungskosten z. B. im Bereich der geplanten Ein- und Ausfahrten wird durch den Durchführungsvertrag geregelt.

### **8.2 Ver- und Entsorgung:**

Die Versorgungsleitungen für Trinkwasser/ Strom/ Gas sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Ebenso Leitungen zur Abwasserbeseitigung.

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes kann jederzeit an den Bestand angeschlossen werden.

Die Übernahme der Kosten für die Ver- und Entsorgung durch den Vorhabenträger ist Gegenstand des vorgenannten Durchführungsvertrages.

### **8.3 Immissionsschutz:**

Die Erweiterungsfläche der Firma Malzfabrik Weyermann wird schallschutztechnisch so gestaltet, dass die in den einschlägigen Normen und Richtlinien vorgegebenen Orientierungswerte zum Schallschutz eingehalten werden können. Die schalltechnische Verträglichkeit wurde dazu anhand von Berechnungen und Untersuchungen nachgewiesen. Die Ergebnisse hierzu sind im Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 01.2077/2, vom 29.04.2002 dokumentiert. Zur Erreichung des gewünschten Planungsziels werden hierzu entsprechend der Baunutzungsverordnung Festsetzungen zur Gliederung des Bebauungsplangebietes in Form von flächenbezogenen Schalleistungen getroffen.

Im nachfolgenden Bericht der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Nr. 01.2077/3, „Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Baugenehmigung“, vom 23.01.2003, wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der im Plangebiet durchgeführten Bauleitplanung in Verbindung mit der TA- Lärm '98 eingehalten werden.

## **8.4 Bodenordnung:**

Bodenordnerische Maßnahmen im Form einer Umlegung sind nicht erforderlich (§ 45 Bau GB ). Private Grenzregelungen bleiben unberührt.

## **9. Grünordnung:**

### **9.1 Grünplanung:**

Das Baugrundstück wird an den dafür ausgewiesenen Bereichen begrünt. Entlang den Grenzen zur Wohnbebauung sowie des Mischgebietes sollen Großgehölze bzw. großkronige Laubgehölze als Sichtschutz für die Anwohner und zur Raumgliederung des Areals gepflanzt werden.

Die Stellplätze werden mit großkronigen Laubbäumen durchgrünt und in die umgrenzende Bepflanzung mit eingebunden.

Für die Erstellung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes wird das Hinzuziehen eines Landschaftsplaners empfohlen.

Bei künftigen Genehmigungsplanungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Pflanz- bzw. Pflanzenerhaltungsgebote für Einzelbäume in einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu integrieren.

Im Rahmen der Begrünung sind das Hauptdach der LKW-Verladestation, sowie fensterlose Fassadenflächen dauerhaft zu begrünen.

Regenwasser muss, soweit es der Untergrund zulässt, auf dem Grundstück versickert werden.

Die Flächen beiderseits der Lärmschutzwände sind zu begrünen.

Bei einer Auffüllung des Geländes im Zuge der Bauvorhaben ist der anstehende Oberboden zu sichern, zu lagern und später im Grünflächenbereich wieder anzudecken.

Es wird festgesetzt, dass 10% der Freiflächen bei allen Grundstücken im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit heimischen Gewächsen und Gehölzen zu begrünen sind.

### **9.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:**

Die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die Bestandsaufnahme/- bewertung hat ergeben, dass die geplante Nutzung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan eine größere Flächenversiegelung zur Folge hat, als durch die bisher geltenden Festsetzungen. Diese Differenz wird durch Ausgleichsmaßnahmen jedoch kompensiert.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 311 A ist ein Grünordnungsplan integriert.

Die Grundstücke werden entsprechend den Festsetzungen im Grünordnungsplan durchgrünt und die Versiegelung der bebauten Flächen auf das Mindestmaß begrenzt.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken sind vorgesehen:

- Extensive Begrünung des Hauptdaches der LKW-Verladestation und der Dächer der Nebenanlagen.
- Fensterlose Fassaden sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken.
- Stellplätze und Stellplatzanlagen sind mit 1 Laubbaum, hochstämmig, 3 x verschult, StU 18 – 20 cm je 3 Stellplätze zu durchgrünen und mit versickerungsfähigem Material zu befestigen.

## **10. Denkmalschutz:**

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt außerhalb des Stadtdenkmals und des Weltkulturerbes.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die Anbindung der Verladestation an das Einzeldenkmal Weyermann auf dem Grundstück Fl. Nr. 5695/1 mittels Förderbandbrücke von denkmalpflegerischem Belang.

Die Genehmigungsplanung der LKW- Ladestation v. a. in Bezug auf Gestaltung und eingesetzte Materialien sowie die bauliche Anbindung der denkmalgeschützten Gebäude hat in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege zu erfolgen.

## **11. Umweltverträglichkeit:**

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

## **12. Umsetzung:**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Bauvorhaben nach Rechtskraft des Bebauungsplanes innerhalb kurzer Frist zu verwirklichen. Entsprechende Baufristen, insbesondere über die Herstellung und Übergabe der Erschließungseinrichtungen, werden im Durchführungsvertrag geregelt.

**Aufgestellt:**

**96117 Memmelsdorf, 12.02.2003 gö/HB**

**H. K. Bottler  
Architekt**