A. FESTSETZUNGEN

WA	Allgemeines Wohngebiet
z. B. 0,4	Grundflächenzahl
z. B. IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Das 6. Geschoß ist als zurückspringendes Dachgeschoß auszubilden.
EFOK = 247,10 m ü. NN	Erdgeschoß Fußboden - Oberkante als zwingendes Maß für das VI - geschossige Baurecht
g	geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
	Auf der Westseite der Gebäude ist eine Überschreitung der Baugrenze für Balkone bis 1,50 m zulässig.
	Straßenbegrenzungslinie
TGa	Flächen für Tiefgaragen mit ihren Einfahrten Oberirdische Stellplätze sind nicht zulässig. Die Tiefgarage ist höhenmäßig so einzustellen, daß die OK der begrünten Tiefgaragendecke niveaugleich mit der Umgebung liegt. Eine Ausbildung von Sockeln, Aufkantungen, etc. ist nicht zulässig.
	entfallende Bäume
	Erhaltungsgebot für Einzelbäume
Durchgrünungs-gebot	Für die zu fällenden Bäume sind gemäß Baumschutzverordnung standortheimische Ersatzbäume zu pflanzen. Es wird auf die Gültigkeit der Baumschutzverordnung hingewiesen. Während der Bauarbeiten sind die zu erhaltenden Bäume im Umfeld der Baugrube ausreichend zu schützen.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
SD (7°-20°) PD (7°-15°) WD (7°-20°) FD	Satteldach 7° - 20° Dachneigung Pultdach 7° - 15° Dachneigung Walmdach 7° - 20° Dachneigung Flachdach
Dachaufbauten	Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Dachtraufen sind durchgehend auszuführen.
Kniestöcke	Kniestöcke sind nicht zulässig.
Nebenanlagen	Nebenanlagen sind nur auf der jeweiligen westlichen Grundstücksseite und nur mit einer max. Grundfläche von 8 m² zulässig.
Einfriedungen	Es sind nur Hecken oder hinterpflanzte Drahtzäune (bis 1.20 m Gesamthöhe) zur Weißenburgstraße hin zulässig.
Regenwasser-nutzung bzw.-entsorgung	Hierfür sind alternative Methoden (z. B. Regenwassernutzungsanlagen oder Versickerung) vorzusehen.
Immissions-schutz	Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind vor Baubeginn in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bamberg verdichtete Baugrunduntersuchungen durchzuführen, um eventuelle Kontaminationsbereiche zu lokalisieren. Eventuell erforderliche Beseitigungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Zum Schutz gegen Verkehrslärm sind in den, der Straße zugewandten Wohn- und Schlafräumen entsprechend dimensionierte Schallschutzfenster einzubauen. Gleiches gilt für die vorhandene Bausubstanz bei Fassadenrenovierungen oder beim Austausch von Fenstern.

B. HINWEISE

	Bestehende Gebäude
	Abriss von Gebäuden
	Bestehende Grundstücksgrenzen
z.B. 130/2	Flurstücksnummern
	Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	Dachform Dachneigung
Bauweise	

Denkmalschutz	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).

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat gemäß § 2 (1) BauGB für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom .... räumlich abgegrenzte Gebiet am .... die Aufstellung / Änderung / Ergänzung / Aufhebung eines Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgen in der Zeit vom .... bis ....

Stadt Bamberg, I. A.

Bamberg, den ....

Der Bebauungsplan-Entwurf lag gemäß § 3 (2) BauGB mit Begründung für die Dauer eines Monats vom .... bis .... öffentlich aus.
Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Bamberg Nr. .... vom .... ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Bamberg, I. A.

Bamberg, den ....

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat gemäß § 10 (1) BauGB am .... diesen Bebauungsplan, bestehend aus ....
....
....
als Satzung und die dazugehörige Begründung mit ....
....
....
beschlossen.

Stadt Bamberg, I. A.

Bamberg, den ....

Dieser Bebauungsplan wurde der Regierung von Oberfranken gemäß § 10 (2) BauGB mit Schreiben vom .... zur Genehmigung vorgelegt. Die Regierung von Oberfranken hat mit Schreiben vom .... eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Bayreuth, den ....

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bamberg Nr. .... vom .... in Kraft getreten.

Stadt Bamberg, I. A.

Bamberg, den ....

STADT BAMBERG

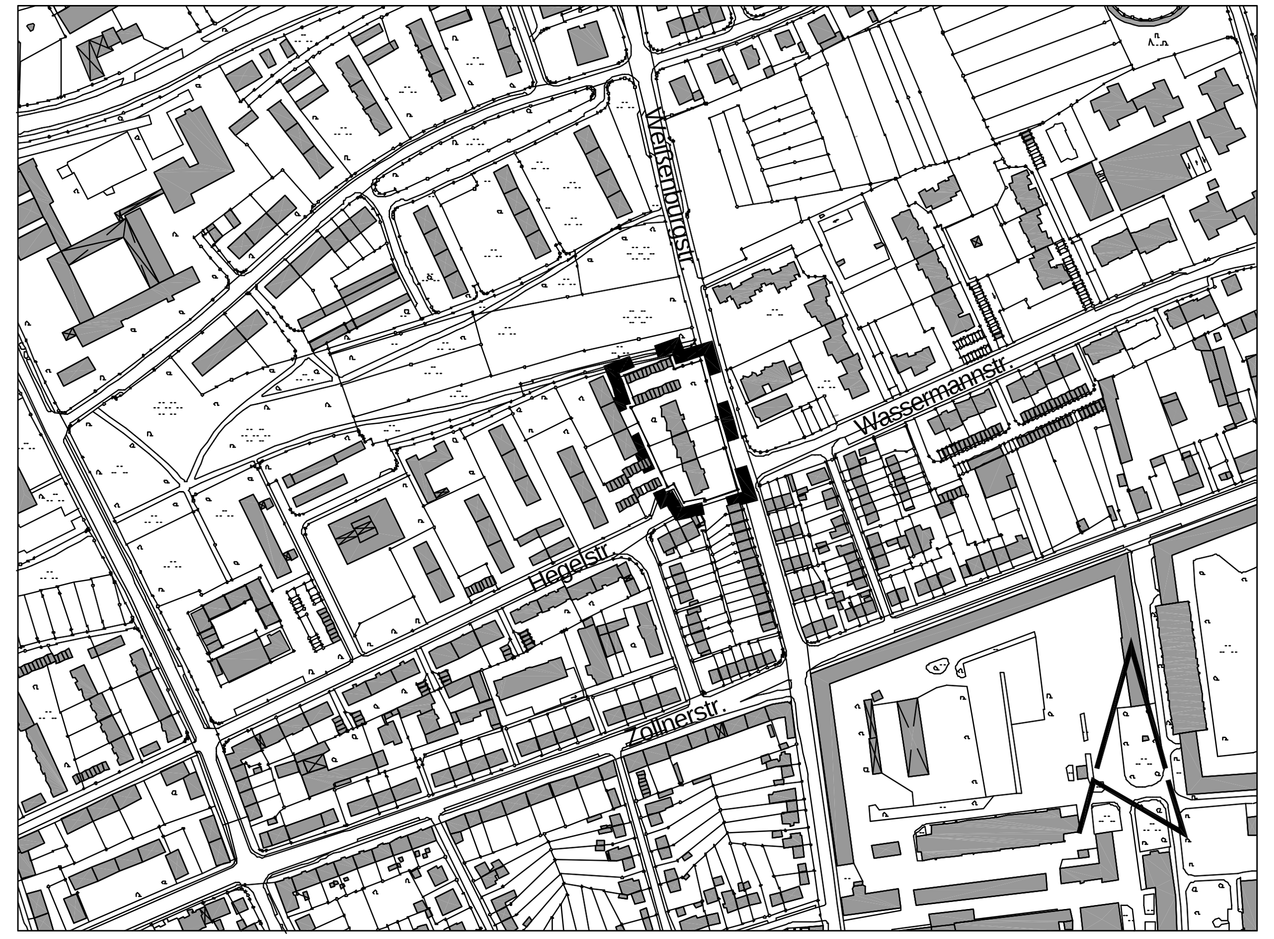
GMKG: BAMBERG Gebiet: 317 Blatt: 85.21-18 u. 85.21-19

Stadtcad Hippodamos 2000 .dwg \317 D\Cad\B-Plan3_011212 (CAD 6)

BEBAUUNGSPLAN NR. 317 D

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEREICH: HEGELSTRASSE 81 - 85



ÜBERSICHT Maßstab 1 : 5000

BAMBERG, 12.12.2001

BAUREFERAT STADTPLANUNGSAMT

O. STRAUSS
BAUREFERENT

DR. D. HOHMUTH
BAUDIREKTOR

BEARBEITER: S. KLOTZEK
GEZEICHNET: S. KNÖPPEL

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR: 317 D

mit integriertem Grünordnungsplan

Änderung des Baulinienplanes Nr. 317 B für den Bereich Hegelstraße 81-85

BEGRÜNDUNG

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Anwesen Hegelstraße 81 (Fl.Nr. 5432/37), 83 (Fl.Nr. 5432/36) und 85 (Fl.Nr. 5432/1). Die bestehende Bebauung dient als Abschluss einer 60er-Jahre-Wohnbebauung zur Weißenburgstraße hin. Die insgesamt sechs Wohnriegel weisen eine Ost-West-Ausrichtung auf und grenzen nach Norden hin an den Grünzug „Untere Harten".

Der Baulinienplan Nr. 317 B weist im Planbereich drei Baurechte für jeweils vier Wohngeschosse, sowie im nördlichen Bereich Kraftfahrzeugeinstellplätze aus. Diese Baurechte sind ausgeschöpft.

2. Anlass der Planung

Die Bauherrengemeinschaft Dresel, Hümmer, Schütz GdBR und die Fa. BMS haben einen Antrag auf Bebauungsplan-Änderung gestellt, um eine Nachverdichtung auf dem Grundstück Hegelstraße 85 zu realisieren.

Nach Ansicht des Stadtplanungsamtes ist das Plangebiet mit den Anwesen Hegelstraße 81-85 zusammen mit den Anwesen Hegelstraße 63-79 den Bereichen innerhalb der Stadt Bamberg zuzuordnen, die grundsätzlich für eine Nachverdichtung in Frage kommen. Zur möglichen Nachverdichtung des Gesamtbereiches wurde ein Rahmenplan-Entwurf erstellt (siehe Anlage 1), der insbesondere die Flächen der Garagenhöfe für eine solche Verdichtung vorsieht, wenn die Bereitstellung der vorhandenen und der neu erforderlichen Stellplätze gewährleistet wird.

3. Planungsgrundlagen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Ziele und Erläuterung der Planung

4.1 Bebauung

Die vorgesehene Wohnbebauung ist aus dem Rahmenplan-Entwurf des Stadtplanungsamtes für dieses Gebiet entwickelt (siehe Anlage 1).

Im Bebauungsplangebiet ist zusätzlich zu den 3 Wohnhäusern Hegelstraße 81 – 85 auf dem jetzigen Garagenhof ein zusätzliches Wohngebäude mit einem Verbindungsbau und eine Tiefgarage geplant.

Der Anbau gliedert sich in einen Verbindungsbau und einen Kopfbau. Der Verbindungsbau ist in seiner Tiefe zur Flucht des bestehenden Wohnriegels etwas zurückgesetzt und wird auf drei Geschosse beschränkt.

Der Kopfbau nimmt die Flucht des bestehenden Gebäudes annähernd wieder auf. Aus städtebaulicher Sicht ist durch die Lage am Grünzug eine Akzentuierung bis zu einer Gebäudehöhe von VI Geschossen denkbar, wobei die Ausbildung eines Kellersockels untersagt und das oberste Geschoss als zurückspringendes Dachgeschoss auszuführen ist.

Um die ursprüngliche Intention der städtebaulichen Planung der 60-er Jahre nicht zu gefährden, die vom Hineinreichen des Grünzuges zwischen die Wohnzeilen geprägt ist, darf um das Gebäude keinerlei Anhebung des Geländes durch etwaige Ausbildung eines Sockels etc. erfolgen. Die Tiefgarage samt Tiefgaragendecke ist so tief einzustellen, dass keine Störung am Übergang vom Bereich zwischen der Wohnzeile zu den Grünflächen entsteht.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt für das Grundstück Fl.Nr. 5432/1 im Bereich der zulässigen Werte der Baunutzungsverordnung. Bei einer Nutzung des gesamten neugeplanten Baurechts können ca. 17 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

(Bei den weiteren im Rahmenplan-Entwurf dargestellten Verdichtungsbereichen an der Hegelstraße – die allerdings hier nicht Gegenstand der Planung sind - ist jedoch nur eine Ausnutzung analog der Höhe der bestehenden Bebauung mit IV Geschossen möglich.)

4.2 Erschließung / Stellplätze

Die neugeplante Bebauung wird von der Weißenburgstraße erschlossen. Der vorhandene Garagenhof wird abgerissen. Die für die neu zu errichtenden Wohnungen, sowie für das Anwesen Hegelstr. 85 notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 5432/1 hergestellt. Die Tiefgarage wird ebenfalls über die Weißenburgstraße erschlossen. Die Investorengemeinschaft hat zwischenzeitlich notarielle Verzichtserklärungen auf Stellplätze auf ihrem Grundstück von den Wohnungseigentümern der benachbarten Häuser Hegelstraße 81 und 83 beigebracht

4.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der nördlichen Giebelseite des Anbaus können auf dem eigenen Grundstück nicht nachgewiesen werden. Eine Abstandsflächenübernahme auf öffentlichem Grund (Grünzug) wird erforderlich und seitens der Liegenschaftsabteilung für möglich gehalten.

4.4 Grünordnung

In den Bebauungsplan-Entwurf wird ein Grünordnungsplan integriert.
Das vorliegende Bebauungsplankonzept überplant im wesentlichen den vorhandenen, ebenerdigen Garagenhof, der wie eine Barriere zwischen Wohnbebauung und öffentlichem Grün liegt
Der Erhalt der durchgrünten Fläche zwischen den Wohnzeilen ist städtebauliches Ziel und nur mit Sammelparkierungsanlagen in Tieflage zu gewährleisten.

Im konkreten Fall wird die überbaute und versiegelte Fläche wesentlich reduziert und die Anbindung der Wohnbebauung an das öffentliche Grün deutlich verbessert.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

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

Bamberg, 12.12.2001
Stadtplanungsamt
I.A.

(Dr. Hohmuth) (Klotzek)