

WR II
 I+D: 35°-45°
 II: 0°-20°
 0,4
 0,8
 o max. 2 WE
 WH max. 6,50 m

M 1:1000

A. Festsetzungen

- WR** reines Wohngebiet
- Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II: Bei Ausnutzung des Baurechts mit 2 Vollgeschossen ist eine Dachneigung von 0°-20° zulässig (Kniestock ist nicht zulässig).
- I+D: Bei Ausbildung des Dachgeschosses als Vollgeschosß ist eine Dachneigung von 35°-45° mit einem Kniestock von 50 cm zulässig.
- Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig (max. Breite 1,50 m). Insgesamt darf die Breite der Dachgauben max. 1/3 der Hauslänge betragen.
- WH max. 6,50 m Die talseitige Wandhöhe (gem. Art. 6 (3) BayBO) darf max. 6,50 m betragen.
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschößflächenzahl (GFZ)
- o offene Bauweise
- max. 2 WE max. 2 Wohneinheiten pro Baurahmen
- Baugrenze**
- Die Abstandsflächen-Regelungen der BayBO sind zu beachten.
- Hauptflrichtung**
- Garagen**
Garagen sind in ihrer Lage im Baugenehmigungsverfahren im Benehmen mit der Baugenehmigungsbehörde festzulegen.
- Straßenbegrenzungslinie**
- Leitungsrecht** zugunsten der Stadt Bamberg, off. Versorgungsträger, Anlieger (tr) Geh- und Fahrrecht für die Anlieger (gr / fr)
- Entlang der markierten Grenze zu Fl.Nr. 4079/3** keine Stellplätze, Garagen und Nebengebäude zulässig.
- Erhaltungsgebot für Einzelbäume**
- entfallende Bäume**
- Für geschützte, aber zur Verwirklichung der Baurechte zu fallende Bäume (Stammumfang in 1 Meter Höhe größer als 60 cm) ist jeweils im Gebiet Ersatz (standortheimischer Laubbaum, Stammumfang mind. 16 cm) zu pflanzen.
- Versickerung** Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
- Freileitung** Telekommunikationsleitungen sind aus stadgestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

B. Hinweise

- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- z.B. 4078/3 Flurstücksnummern
- Nutzungs-schablone**
Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse - Dachneigung
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschößflächenzahl (GFZ)
Bauweise / Wohnungsanzahl	Traufhöhe

- Boden-denkmäler** Aufgedufene 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).
- Energie** Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, daß auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht.
- Regenwasser** Zur Verringerung und Verzögerung des Regenwasserabflusses wird der Einbau von Regenwassernutzungsanlagen empfohlen.
- Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bauinienplanes 38A-39A-40A-41C-46D und der Bebauungsplan-Änderung 124B treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 46M außer Kraft, soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches liegen.

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat gemäß § 2 BauGB für das im Plan des Stadtplanungsamtes vomräumlich abgegrenzte Gebiet am die Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Stadt Bamberg, i. A.

Bamberg,

Die Stellungnahmen der von dieser Änderung / Ergänzung betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 BauGB als Anregungen behandelt.

Stadt Bamberg, i. A.

Bamberg,

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Stadt Bamberg, i. A.

Bamberg,

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat gemäß § 10 (1) BauGB am die Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Stadt Bamberg, i. A.

Bamberg,

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.

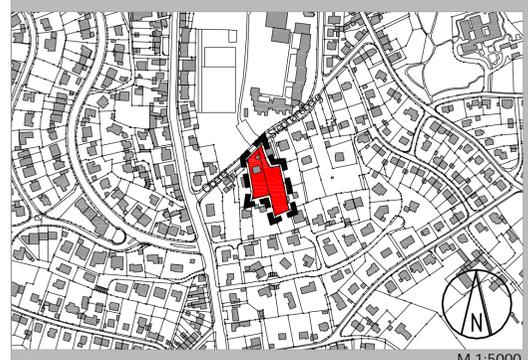
Bamberg,

Gmkg: Bamberg
 Gebiet: 46
 Blatt: 84-22.25

46M

Bebauungsplan

Grundstücke Fl.Nr. 4078/3, 4078/4, 4079
Oberer Stephansberg



Bamberg, 16.06.2004 Baureferat
Stadtplanungsamt

O. Strauss Dr. D. Hohmuth Bearb.: M. Raedlein
 Baureferent Baudirektor Gez.: R. Sauer

StadtCAD Hippodamus 2004 CAD2:ID:4686CAD:IPW03_16_06_04.DWG

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 46 M

Änderung der Bebauungspläne Nr. 124 B und 38 A ff für den Bereich der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 4079, 4078/3 und 4078/4 am Oberen Stephansberg.

BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Die Eigentümer der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 4078/3 und 4078/4 sowie 4079 am Oberen Stephansberg beantragen die Ausweisung zusätzlicher Baurechte. Dabei soll auf den 1.874 m² und 1.263 m² großen Grundstücken jeweils ein zusätzliches Baurecht im Süden ausgewiesen werden.

2. Planungsrechtliche Grundlage

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 124 B weist auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 4079 ein winkelförmiges Baurecht in zweiter Reihe aus. Auf dem westlich angrenzenden Grundstück mit der Fl. Nr. 4078/3 ist ebenfalls ein winkelförmiges Baurecht im vorderen Grundstücksteil ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung für die ausgewiesenen Baurechte beschränkt sich auf zwei Wohngeschosse. Im nördlichen Geltungsbereich weist der rechtskräftige Bebauungsplan 38 A ff keine weiteren Baurechte auf den genannten Grundstücken aus. Der östlich an den Geltungsbereich angrenzende Bebauungsplan Nr. 46 H sieht drei zweigeschossige Baurechte im Reinen Wohngebiet vor.

3. Planung und Erschließung

In Anbetracht der Größe der Grundstücke und der vorhandenen Bebauung in unmittelbarer Umgebung wird die Ausweisung zweier zusätzlicher Baurechte aus städtebaulicher Sicht als verträglich angesehen. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht hier vier Baurechte mit einer Größe von 12 m x 12 m bzw. 12x14 m vor, wobei die zwei zusätzlichen Baurechte in zweiter bzw. dritter Reihe stehen. Die bereits ausgeschöpften Baurechte werden der vorhandenen Bebauung angepaßt. Maß und Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus der unmittelbaren Umgebungsbebauung. Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der teilweise steilen Hanglage dahingehend festgesetzt, dass bei Ausnutzung des Baurechts mit zwei Vollgeschossen lediglich eine Dachneigung von 0-20° ohne Ausbildung eines Kniestocks zulässig sein soll. Werden die zulässigen zwei Vollgeschosse als I+D-Variante ausgeschöpft ist eine Dachneigung des Dachgeschosses von 35-45° mit einem Kniestock von 50 cm zulässig.

Lediglich bei der I+D-Variante sind Dachgauben mit einer max. Breite von 1,50 m zulässig, die in der Summe ihrer Breite $\frac{1}{3}$ der Hauslänge nicht überschreiten dürfen.

Um die geplante Bebauung dem Hang anzupassen wird die Ausrichtung der Baukörper durch Festlegung der Firstrichtung parallel zum Hang festgesetzt.

Damit sich die Nachverdichtung höhenmäßig in die umgebende Bebauung einfügt, wird die talseitige Wandhöhe (gem. Art. 6 (3) BayBO) auf max. 6,50 m festgesetzt.

Als Anpassung zur umliegenden Bebauung wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgelegt.

Die Baugebiets-Einstufung wird als Reines Wohngebiet ausgewiesen und wird dahingehend ergänzt, dass die nach der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig sein sollen. Damit sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Um weiterhin nachbarschützenden Belangen Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, daß die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten sind.

Die Lage der Stellplätze bzw. Garagen wird nicht festgesetzt, sie ist im Genehmigungsverfahren zu klären. Jedoch ist die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden in der Weise eingeschränkt, dass sie entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 4079/3 (im Bereich der Erschließungsstraße) nicht zulässig sind.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind, um weniger versiegelte Flächen zu erhalten und damit geringere Regenwassermengen in den Kanal einfließen zu lassen.

Die Erschließung der zusätzlichen Baurechte erfolgt über einen privaten Erschließungsweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner und der Versorgungsträger. Dieser Privatweg ist vom Oberen Stephansberg erschlossen.

4. Grünordnung

Bei der Verwirklichung der neu ausgewiesenen Baurechte müssen die auf dem Grundstück noch vorhandenen Bäume, die grundsätzlich der Baumschutzverordnung unterliegen, zum größten Teil gefällt werden. Für geschützte Bäume (Stammumfang in 1 m Höhe größer als 60 cm) ist im Gebiet jeweils Ersatz (standortheimischer Laubbaum, Stammumfang mind.

16 cm) zu pflanzen. Ersatzmaßnahmen sind im Genehmigungsverfahren mit dem Umweltamt zu klären.

5. Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hatte in seiner Sitzung vom 26.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 M gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Nach Einholung der Stellungnahmen der betroffenen Eigentümer und Träger öffentlicher Belange musste die Planung geändert bzw. ergänzt werden.

Insofern wurde auf die Weiterführung als vereinfachtes Verfahren verzichtet und das Verfahren mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fortgeführt.

Auf eine vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, da diese mit der bereits erfolgten Einholung der Stellungnahmen der betroffenen Eigentümer und Träger öffentlicher Belange gleichsteht.

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Planung erneut geändert, so dass eine erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB erforderlich wird, bei dem allerdings festgelegt wurde, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können.

6. Wohnbaulandmodell der Stadt Bamberg

Es handelt sich hier um eine geringfügige Bebauungsplanänderung im bestehenden Wohngebiet, somit ist das Wohnbaulandmodell der Stadt Bamberg hier nicht anzuwenden.

7. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren bedarf es weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch einer überschlägigen Vorprüfung, da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine geringfügige Änderung der Bebauungspläne Nr. 124 B und 38 A ff handelt.

Bamberg, 16.06.2004
Stadtplanungsamt
I.A.

(Gerhard)

(Raedlein)