



Zeichenerklärung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

- Gebäude - Pultdach, Dachneigung 7° - 10°, II geschossig
- Gebäude - Flachdach, I geschossig
- Gebäude - Satteldach, Dachneigung 25° ± 3°, II geschossig
- Garage
- Privatgärten im WA
- Verkehrsflächen
- Erschließungsstraße mit Wohnhöfen
- Garagenhof
- Stellplätze für Anwohner
- P öffentliche Parkplätze
- private Gartenwege
- Gehweg
- "Poller" - Durchfahrt verboten

Grünflächen und Bepflanzung

- öffentliche Grünfläche
- geplante Bäume und Gehölze
- geplante Strauchpflanzungen
- Erhaltungsgebot für Bäume
- geplante Hecken / Fassadenbegrünung
- Fläche für Lärmschutzwall
- private Grünfläche

Sonstiges

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- z.B. 130/2 Flurstücksnummern
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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.

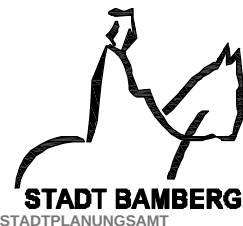
Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Bamberg, i.A.
Bamberg,

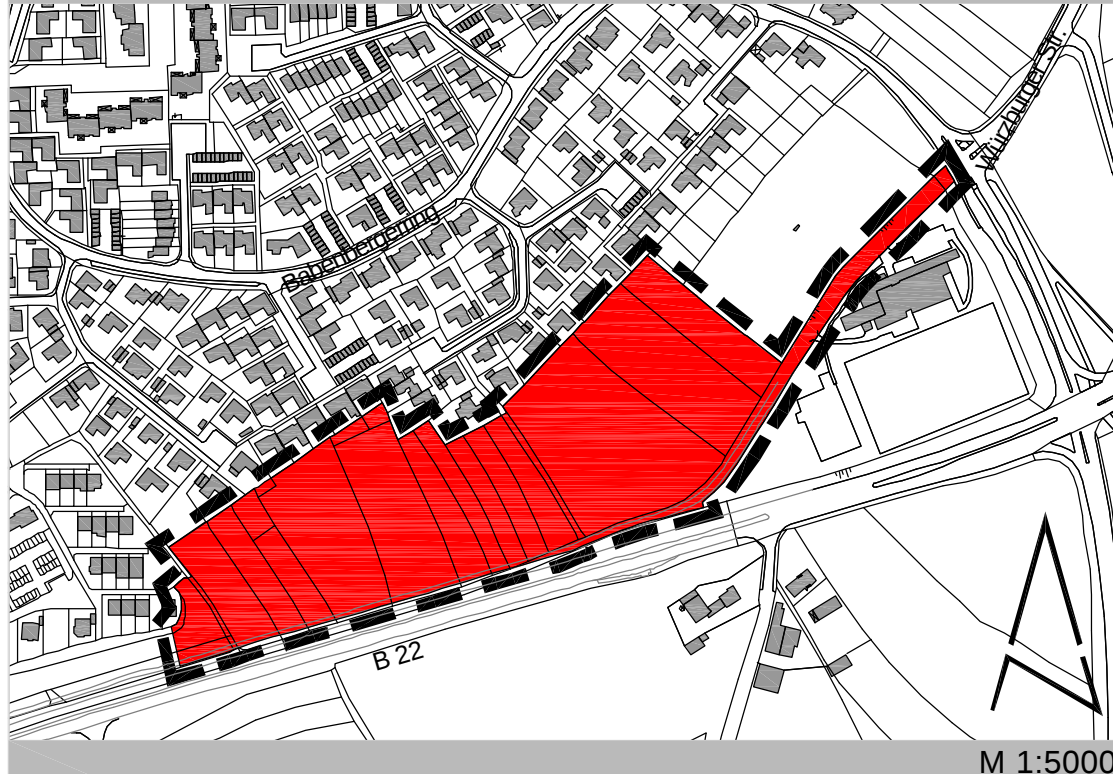
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Bamberg, i.A.
Bamberg,

Gmk: Bamberg
Gebiet: 53
Blatt: 83-22.8/9 u. 83-22.13/14



53D Bebauungsplan
für den Bereich südlich des Babenberger Viertels
"Im Rosengarten"
Gestaltungsplan



Bamberg, 07.07.2004 Baureferat
Stadtplanungsamt

O. Strauss Baureferent Dr. D. Hohmuth Baudirektor Bearb.: E. Sinnappoo Gez.: R. Sauer

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 53 D

mit integriertem Grünordnungsplan

für den Bereich südlich des Babenberger Viertels - "Im Rosengarten"

Anlage 1: Artenliste

Anlage 2: Ermittlung der Erforderlichen Ausgleichsflächen

I. Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet südlich des Babenberger Viertels umfasst die Flurstücke 3743, 3743/2, 3744, 8432, 3808, 3808/2, 3808/3, 3808/4, 3808/6, 3808/9, 3808/10, 3808/11, 3808/12, 3808/13, 3808/25, 3808/26, 3808/27 sowie Teilbereiche der Flurstücke 8425, 3820/39, 3986/1, 3809 und 3805/7.

Im Norden grenzt das Gebiet an das Babenberger Viertel und wird im Süden von der B 22 begrenzt. Im Westen liegt das 1. Bamberger Wohnbaulandmodell "Südwestlich des Babenberger Viertels", im Osten befindet sich eine Grünfläche (ehemalige Mülldeponie). Im Südosten grenzt die Sportanlage des Gehörlosen-Sportvereins an das Plangebiet an.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 4,83 ha.

2. Anlass der Planung

Das Plangebiet ist für die Realisierung des 3. Bamberger Wohnbaulandmodells vorgesehen. Für dieses Gebiet wurde die städtebauliche Planung auf Basis der Vorgaben entwickelt, dass die Erschließung des Gebietes nur über die verlängerte Würzburger Straße zu gewährleisten und der begrünte Lärmschutzwall entlang der B 22 weiterzuführen ist.

Die Verlängerung der alten Würzburger Strasse, die in diesem Bereich nur als Wirtschaftsweg ausgebaut ist, muss verbreitert und durch einen einseitigen Gehweg ergänzt werden.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB soll nun zum einen der Flächennutzungsplan geändert, zum anderen ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Bei der Änderung des Flächennutzungsplans ist für den Bereich südlich des Babenberger Viertels die Umwandlung von "Fläche für die Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche", im Bereich des Lärmschutzwalls in "Grünfläche" und für die Haupteerschließung in "Verkehrsfläche" vorgesehen.

4. Erläuterung der Planung

4.1 Städtebau

Das neue Baugebiet "Im Rosengarten" ist für eine Mischung aus unterschiedlichen Einfamilienhausformen vorgesehen.

Auf der südlichen Seite der Haupteerschließungsstraße sind freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser zulässig.. Auf der nördlichen Seite befinden sich Wohnhöfe, die sich aus Reihenhaushausgruppen mit klarer Westorientierung und einer Bebauung mit Gartenhofhäusern im östlichen Bereich zusammensetzen. Die Gartenhofhäuser lassen sich durch eine Differenzierung von I- und II- geschossigen Bauteilen so ausbilden, dass eine gute Besonnung des jeweiligen Baurechts gewährleistet werden kann.

Insgesamt können im Baugebiet "Rosengarten" ca. 60 neue Einfamilienhäuser entstehen.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die geplante Bebauung wird über eine parallel zum Lärmschutzwall verlaufende Haupteerschließungsstraße erschlossen, an der eine nach Süden orientierte Einzelhausbebauung mit Parkierung auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet ist.

Ausgehend von der Haupteerschließung öffnen sich nach Norden mehrere Wohnhöfe, die jeweils eine Hausgruppe erschließen. Durch die Wohnhöfe wird für jede Hausgruppe ein halböffentlicher Bereich geschaffen, der als Erschließung dient, als multifunktionale Fläche aber auch Qualitäten als Spiel- und Aufenthaltsbereich bietet.

Jeder Hausgruppe ist eine Sammelparkierung im Bereich der Haupteerschließung zugeordnet, so dass der Wohnhof autofrei und damit in seinen Nutzungsqualitäten variabel gehalten werden kann.

Um den Ausbaustandard der Wohnhöfe niedrig halten zu können und damit auch die Erschließungskosten zu reduzieren, ist vorgesehen, dass die Müllentsorgung im Bereich der Haupteerschließungsstraße erfolgt, was bei einer Entfernung vom Grundstück bis zur Straße von maximal 65 m als zumutbar und sinnvoll angesehen wird.

4.3 Familien- und Kinderfreundlichkeit

Die beabsichtigte Bebauung mit Einfamilienhäusern richtet sich in ihren Größenordnungen insbesondere an Familien mit Kindern. Durch die räumliche Ausbildung der Wohnhöfe und die Festsetzung als verkehrsberuhigte Bereiche entstehen vielseitig nutzbare Aktionsflächen für die Anlieger und insbesondere deren Kinder.

Im Zentrum des Gebietes wird in der Nähe der fußläufigen Anbindung an das Babenberger Viertel eine ca. 750 m² große Fläche als Kinderspielfeld ausgewiesen.

Der Kindergarten St. Urban liegt mit ca. 600 – 900 m in fußläufiger Distanz vom neuen Wohngebiet entfernt.

Die für das Wohngebiet nächstgelegenen Grundschulstandorte sind die Volksschule Wildensorg und die Kaulbergsschule, die über Schulbusse erreicht werden.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs bestehen im Bereich der alten Würzburger Straße (ca. 800m) und im Stadtteilzentrum des Babenberger Viertels (ca. 800m).

Die ÖPNV-Anbindung des Gebietes ist über die Schmiedgasse in 300-600m Entfernung mit der Haltestelle Babenbergerring/König-Konrad-Straße der Stadtbus-Linie 8 (im 20-Minuten-Takt) gewährleistet.

4.4 Lärmschutz

Das Bebauungsplangebiet grenzt an die B 22, die eine hohe Verkehrsbelastung und folglich auch hohe Lärmimmissionspegel hat. Eine entsprechende Prognoseberechnung wurde durch das Umweltamt der Stadt Bamberg durchgeführt.

Da im Bebauungsplangebiet Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 auftreten, wird der begrünte Lärmschutzwall entlang der B 22 weitergeführt und unter Auflassung des Wirtschaftsweges direkt an den vorhandenen Wall angebunden.

Die Höhe des Lärmschutzwalls beträgt voraussichtlich ca. 5,50 m bei einem Steigungsverhältnis von ca. 1:1,5. An einigen Engstellen kann es zu einem Steigungsverhältnis von ca. 1:1,25 kommen.

Nach ersten Berechnungen können dadurch Pegelminderungen von bis zu 7 dB (A) erreicht werden, so dass die schalltechnischen Orientierungswerte bei fast allen Gebäuden eingehalten werden können.

Die in Richtung B 22 gelegenen Wohnräume der Einzelhäuser am Wall müssen allerdings zusätzlich mit Lärmschutzfenstern ausgestattet werden.

4.5 Entwässerung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Regen-Entwässerung ist in Richtung Fuchsenwiese vorgesehen. Eine weitere Zuleitung von Niederschlagswasser auf das benachbarte Gemeindegebiet von Stegaurach ist nicht geplant.

Die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens wurde durch den Entsorgungs- und Baubetrieb Bamberg (EBB) beantragt. Laut Aussage der zuständigen Wasserbehörde ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für dieses Baugebiet nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes werden Stauraumkanäle vorgesehen, um eine Abflussverzögerung bei auftretenden Starkregen-Fällen zu erreichen.

Grundsätzlich wird die Versickerung bzw. die Rückhaltung des Regenwassers durch geeignete Maßnahmen (Gründächer, Gartenteiche, Zisternen, etc.) auf den jeweiligen Grundstücksfreiflächen angestrebt.

5. Grünordnung

Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt die Vorgaben aus dem Rahmenplan für den Bereich "Alte Würzburger Straße" und sieht die Fortführung des bepflanzten Lärmschutzwalls im Bereich der B 22 vor.

Durch die Anlage des bepflanzten Lärmschutzwalls und durch naturnahe Bepflanzung mit integrierten Trockenstandorten kann der Ausgleichsbedarf vollständig innerhalb des neuen Baugebietes erbracht werden. Gleichzeitig wird durch die Begrünung eine Aufwertung des bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebietes erreicht.

Entlang der Haupteerschließung ist im nördlichen Bereich die Anpflanzung einer Baumreihe vorgesehen. Im Bereich der Wohnhöfe ist jeweils die Pflanzung eines großkronigen Baumes geplant. Jeder Baum soll einen markanten Abschluss des Wohnhofes bilden und einen fließenden Übergang von Verkehrsfläche über öffentliches Grün zu den angrenzenden privaten Hausgärten des Babenberger Viertels schaffen.

In den Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan integriert. Eine Artenliste mit Pflanzempfehlungen liegt dieser Begründung als Anlage bei (Anlage 1).

6. Eingriffs -/ Ausgleichsregelung

Für die Wohnbauflächen ist von einer durchschnittlichen GRZ von $> 0,35$ auszugehen, womit bei einem Ansatz des Minimalfaktors (0,3 für überbaute Flächen) ein Ausgleich in einer Größenordnung erforderlich wird, der nach Aussage des Gartenamtes vollständig innerhalb des Gebietes erbracht werden kann.

Externe Ausgleichsflächen werden nicht benötigt.

Weitere Angaben zur den erforderlichen Ausgleichsflächen und des Pflegeziels liegen dieser Begründung als Anlage bei (Anlage 2).

7. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

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

8. Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Durchführung einer Umlegung erforderlich.

Bamberg,
Stadtplanungsamt

(Stephan Gerhard)

(Esther Sinnappoo)

Anlage 1:

Artenliste zum Bebauungsplan 53 D

Die Begrünung im Geltungsbereich ist u. a. mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen:
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

Laubbäume

Es sind u. a. folgende Arten hochstämmiger Laubbäume (3 x verschult, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Obstbäume

Es sind u. a. folgende Arten hochstämmiger Obstbäume (3 x verschult, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) zu verwenden:

Juglans regia	Walnuß
Malus spec.	heimischer Apfelbaum
Prunus spec.	heimisches Steinobst
Pyrus spec.	heimischer Birnbaum

Heister und Sträucher

Heister

(mind. 2 x verschult, Mindestgröße 200 - 250 cm)

Sträucher)

(verschult, Mindestgröße 80 - 100 cm)

Es sind u. a. folgende Arten zu verwenden:

Heister:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder

Neben den vg. Arten sind alternativ insbesondere heimische Laubgehölze gestattet.

Schmitthecken

(Heckenpflanze mind. 2 x verschult,
Mindestgröße 100 - 125 cm)

Es sind u. a. folgende Arten zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

Kletterpflanzen/Fassadenbegrünung

(Kletterpflanzen 2 x verschult mit Topfballen)

Es sind u. a. folgende Arten empfohlen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Parthenocissus quinquefolia	wilder Wein - rankend
Parthenocissus tricuspidata	wilder Wein - selbstklimmend
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Vitis vinifera	Weinrebe

Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen gemäß Eingriffsregelung

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen wurde nach der Eingriffsregelung für die Bauleitplanung ("Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999) durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Wohnbaulandmodells hat eine Größe von ca. 43.645 m².

Für die Wohnbebauung sind etwa 26.697 m² vorgesehen.

Für die Erschließung (Straße, Wohnhöfe, Parkplätze, Gehweg) sind ca. 5.699 m² nötig.

Das Planungsgebiet ist derzeit als Ackerland genutzt.

Bei der Einordnung des Planungsgebietes in Flächenkategorien der Bewertungsmatrix wird das Ackerland als Gebiet mit geringer Bedeutung eingestuft.

Aufgrund der festgesetzten GRZ > 0,35 (hoher Nutzungsgrad) ist bei der Festlegung des Kompensationsfaktors das Feld A I relevant (vgl. Bewertungsmatrix im Leitfaden für die Eingriffsregelung). In diesem Fall wird aufgrund der im Baugebiet vorgesehenen Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dienen, ein Faktor von 0,35 angesetzt.

Konkrete Ausgleichsflächenberechnung:

Ausgleichsbedarf für Wohnbauflächen	ca. 9400 m ²
Ausgleichsbedarf für Verkehrsflächen	ca. 2000 m ²
II. Gesamtausgleichsbedarf	ca. 11.400 m ²

Für die Bewältigung des o.a. Ausgleichsbedarfs werden die nahezu gleichgroßen Flächen des geplanten Lärmschutzwalles herangezogen.

Es sind somit keine externen Ausgleichflächen notwendig.

Als Pflegeziele für die Ausgleichsflächen auf dem Lärmschutzwall sind für die straßenzugewandte Seite trockenheitsliebende Stauden- und Gehölzflächen (Gehölzdeckung ca. 30 %) und für die siedlungszugewandte Seite naturnahe Gehölzflächen (Gehölzdeckung ca. 70 %) vorgesehen.