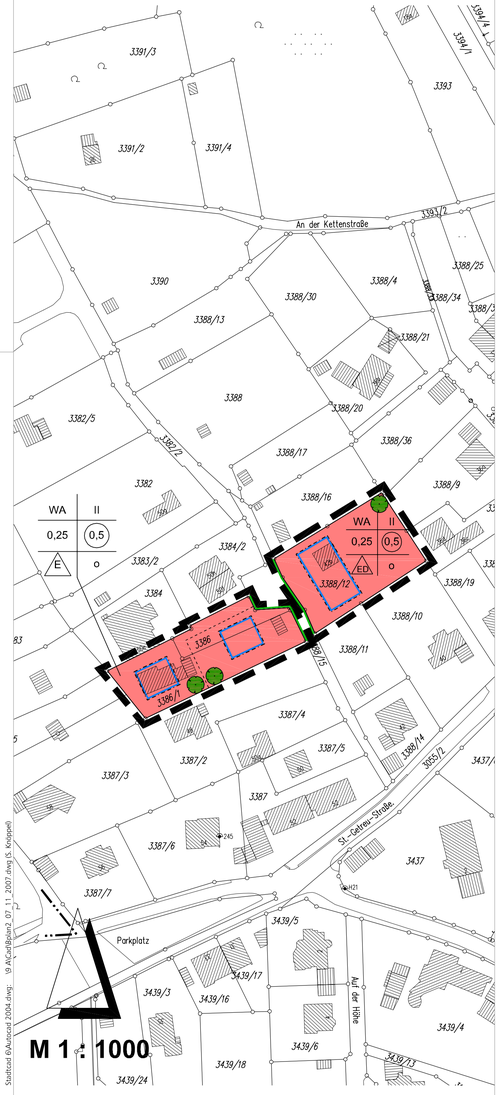

Stadtzeid 6/Autocad 2004.dwg; 19 AK/Lay/Bebauungsplan_09_11_2007.dwg (S. Köppel)

A. Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,25	Grundflächenzahl (GRZ)
0,5	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Die zwei zulässigen Vollgeschosse können entweder - als Erdgeschoß und Dachgeschoß (als Vollgeschoß) mit einer Dachneigung bis zu 47 ° oder - als zwei Vollgeschosse mit flachgeneigtem Dach mit einer Dachneigung bis 10° ausgebildet werden. Wenn aufgrund des gewachsenen, anstehenden Geländes zwangsläufig ein Untergeschoß als Vollgeschoß entsteht, ist dies zulässig.
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Grundstücksgröße	Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes müssen die Baugrundstücke mindestens 800 m² groß sein.
max. Wohneinheiten	In den Wohngebäuden sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
	Baugrenzen Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 10 % jeweils in der Länge und Breite des Baurechts ist zulässig, sofern die festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte eingehalten werden.
	Straßenbegrenzungslinie
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, sofern sie sich in die vorhandene Topographie einfügen. Stellplätze sowie die nötigen Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.
Niederschlagswasser	Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu sammeln bzw. zurückzuhalten und einer Nutzung zuzuführen. (Regenwassernutzungsanlagen) Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den anliegenden Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.
	Pflanzgebot für standortheimische Laubbäume, 3 x verschult, Stammumfang mind. 16 - 18 cm. Die genaue Lage ist im Rahmen der Erstellung des Freiflächengestaltungsplans mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Dachbegrünung	Die Dachflächen baulicher Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10 % sind dauerhaft mit geeigneten Wildpflanzen extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht darf 5 cm nicht unterschreiten.
Fassadenbegrünung	Teilbereiche der neuzuerrichtenden Gebäude sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken. Bei Gerüstkletterpflanzen sind entsprechende Rankkonstruktionen am Gebäude vorzusehen. Die Mindestgröße der Pflanznischen für Kletterpflanzen beträgt 0,5 m². Pflanzenqualität: Kletterpflanzen 2 x verschult mit Topfballen.
Begrünung der Baugrundstücke	Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (mind. 20 % der Grundstücksfreifläche). Auf den nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sollen bei der Errichtung baulicher Anlagen vorhandene Bäume erhalten bleiben. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksfreiflächen muß innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der Gebäude hergestellt sein; die Frist kann bis zu einem weiteren Jahr verlängert werden, wenn sie wegen besonderer Umstände nicht eingehalten werden kann. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränkende Befestigungen, wie Asphaltierung und Betonierung, sind nur soweit zulässig, soweit ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert. Versickerungsfähigen Belägen ist grundsätzlich Vorrang zu geben.
Freiflächengestaltungsplan	Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan von den Bauherren vorzulegen, der insbesondere den geforderten Be- und Durchgrünungsmaßnahmen Rechnung trägt und neben der Planungskonzeption auch über die Art, Größe und Qualität der Gehölze Aufschluss gibt
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise

	Bestehendes Gebäude
	vorhandene Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
z.B. 3386	Flurnummern
Nutzungsschablone	Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
nur Einzelhäuser zulässig oder nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	offene 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)
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. Der spezifische Wärmebedarf sollte 50 kWh/m² Nutzfläche pro Jahr nicht überschreiten.
Abwasser	Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle Anwesen an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 9 A treten innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 außer Kraft.

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. ..... gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der betroffenen Öffentlichkeit ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom ..... bis ..... gegeben worden.
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom ..... bis ..... gegeben worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. ..... in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Bamberg

Bamberg, ...

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

Stadt Bamberg

Bamberg, ...

Gmkg: Bamberg
Gebiet: 9
Blatt: 84-22.06/07/11/12

STADT BAMBERG
STADTPLANUNGSAMT

9 A Bebauungsplan

St. - Getreu - Str., Flurnummern 3386, 3386/1 und 3388/12

Vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB

M 1:5000

Bamberg, 07.11.2007

Baureferat
Stadtplanungsamt

H. Zistl-Schlingmann
Baureferent

H. Lang
Bauoberrat

Bearb.: S. Gerhard
Gez.: S. Knöppel

STADT BAMBERG
STADTPLANUNGSAMT

9 A

Bebauungsplanverfahren

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄß § 13 BAUGB

für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 3386, 3386/1 und 3388/12, Gem. Bamberg, an der St.-Getreu-Straße

Begründung

zum Plan vom 07.11.2007

Stand: 07.11.2007

1. Anlass der Planung

Der Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 3386 und 3386/1 westlich der St.-Getreu-Straße 42-52 stellt mit Schreiben vom 13.11.2006 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9. Er bittet um Prüfung und Zustimmung für ein weiteres Baurecht auf den beiden Grundstücken.
Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 3388/12 östlich dieser Stichstraße beantragt mit Schreiben vom 09.03.2007 ebenfalls eine Änderung des Bebauungsplans. Er bittet um Eintrag eines weiteren Baurechts für seine Familie.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Berggebiet Bambergs in der Nähe des Michelsberger Waldes an einer von der St.-Getreu-Straße Richtung Nordwesten abgehenden Stichstraße. Der geteilte Geltungsbereich umfasst zum einen die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 3386 und 3386/1 westlich der Stichstraße und zum anderen das Grundstück mit der Fl.Nr. 3388/12 östlich dieser Straße.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg stellt entlang der St.-Getreu-Straße auf der nordwestlichen Seite in einer Tiefe von ca. 100 m Wohnbaufläche dar, die bis zum Michelsberger Wald reicht. Die Grundstücke liegen innerhalb dieser Wohnbauflächen, weshalb die beabsichtigte Bebauungsplan-Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. An die Wohnbauflächen grenzt im Norden Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten an.

Das Plangebiet liegt sowohl außerhalb des Weltkulturerbes als auch außerhalb des Denkmalschutzbereiches.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 9 vom 14.07.2000. Er weist auf den beiden westlichen Grundstücken im rückwärtigen Bereich anstelle eines vorhandenen Gartenhauses ein Baurecht von 9 x 18 m aus. Entlang der St.-Getreu-Straße ist im Gegensatz zu den Nachbargrundstücken kein Baurecht ausgewiesen. Mit dem Antrag wird die Ausweisung eines zusätzlichen Baurechts im vorderen Grundstücksbereich an der St.-Getreu-Straße verfolgt. Die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 3386 (386 m^2) und 3386/1 (1222 m^2) weisen zusammen eine Fläche von ca. 1600 m^2 auf, so dass durch eine Neugliederung zwei Grundstücke gebildet werden können, die

über eine für eine Bebauung notwendige Grundstücks-Mindestfläche von ca. 800 m², wie sie im gültigen Bebauungsplan gefordert wird, verfügen.

Auf dem östlich gelegenen Grundstück weist der Bebauungsplan ein 14 x 12 m großes Baurecht aus, das den vorhandenen Bestand umfasst. Es wird die Ausweisung eines weiteren Baurechts auf dem ca. 1600 m² großen Grundstück beantragt.

4. Erläuterung der Planung

Aus städtebaulicher Sicht kann in Anbetracht der Gesamtgröße der betroffenen Grundstücke und unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung bzw. Baurechte in diesem Bereich der St.-Getreu-Straße sowohl eine Ausweisung eines weiteren Baurechts westlich der Straße verbunden mit einer Neuordnung der Grundstücke als auch eine Erweiterung des bestehenden Baurechts östlich der Straße befürwortet werden.

Die Planung sieht im westlichen Bereich zwei annähernd große Baurechte von ca. 12 x 14 m vor, die sich in die bereits ausgewiesenen Baurechte auf den Nachbargrundstücken sowohl im rückwärtigen Bereich als auch entlang der Straße einfügen. Östlich der Straße wird der Baurechtsrahmen auf eine Größe von ca. 14 x 26 m erweitert, was aufgrund der Grundstücksgröße und der auf den kleineren Nachbargrundstücken ausgewiesenen Baurahmen hinsichtlich dem Maß der Nutzung vertretbar ist.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 werden für die neuen Baurechte beibehalten. Demnach wird im ausgewiesenen "Allgemeinen Wohngebiet" die Errichtung von zweigeschossigen Wohnhäusern ermöglicht, wobei die zwei zulässigen Vollgeschosse entweder als Erdgeschoss und Dachgeschoss (als Vollgeschoss) mit einer Dachneigung bis zu 47° oder als zwei Vollgeschosse mit flachgeneigtem Dach mit einer Dachneigung bis 10° ausgebildet werden können. Die Ausnutzungsziffern mit einer Grundflächenzahl von 0,25 (GRZ) und einer Geschossflächenzahl von 0,5 (GFZ) werden übernommen. Auch die bisherige Festsetzung, dass nur zwei Wohneinheiten in den Wohngebäuden zulässig sein sollen, wird übernommen. Für den westlichen Teilbereich wird für die beiden neuen Baurechte, aufgrund der im ganzen Gebiet an der St.-Getreu-Straße gültigen Mindestgröße der Grundstücke von ca. 800 m², lediglich die Errichtung von Einzelhäusern ermöglicht.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze werden aufgrund der Größe der Grundstücke und der festgesetzten max. Grundflächenzahl von 0,25 keine Einschränkungen vorgenommen, sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie sich in die Topographie einfügen.

Stellplätze und ihre notwendigen Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um die Versiegelung im Gebiet nicht unnötig zu erhöhen.

6. Erschließung

Die Erschließung der Baurechte ist über den bereits ausgebauten Teil der St.-Getreu-Straße gesichert. Bei einer Neuregelung der Grundstückszuschnitte im westlichen Bereich ist für das rückwärtige Grundstück die Erschließung privatrechtlich zu regeln.

7. Rückhaltung des Regenwassers

In der öffentlichen Erschließungsstraße liegt nur ein Schmutzwasserkanal an, eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist daher nicht zulässig.

Aufgrund der Hanglage der Grundstücke und der vorhandenen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur eingeschränkt möglich, da sonst von einer Beeinträchtigung der Unterlieger auszugehen ist, zumal an einzelnen Stellen bereits Hangrutsche wegen Wasser festgestellt wurden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist daher auf den Grundstücken zu sammeln bzw. zurückzuhalten und einer Nutzung zuzuführen (Regenwassernutzungsanlagen).

8. Grünplanung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 werden für die Änderungsbereiche übernommen. Als Ausgleich für das weitere Baurecht im westlichen Teilbereich werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf den beiden neu geordneten Teilgrundstücken zusätzlich die Pflanzung jeweils eines hochstämmigen Laubbaumes (3 x verschult, Stammumfang mind. 16-18 cm) festgesetzt. Für das erweiterte Baurecht im östlichen Teilbereich wird ebenfalls ein solche Pflanzung vorgeschrieben. Die Lage ist im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bamberg durch Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens abzustimmen.

9. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege erkennbar. Da zudem keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt.

Es wird daher auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet und von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Bamberg, den 07.11.2007
Stadtplanungsamt

(Harald Lang) (Stephan Gerhard)