

StadtCAD Hipodamos CAD2D-B1M/CAD/BPlan2_Z1_01_04.DWG

A. Festsetzungen

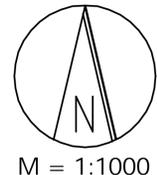
- WR reines Wohngebiet
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- +D als Vollgeschöß ausbaubares Dachgeschöß
- Im Einzelfall ist - bedingt durch eine besondere topographische Situation - der Ausbau des Kellergeschosses als Vollgeschöß zulässig.
- 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,7 Geschößflächenzahl (GFZ)
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- max. 2 WE max. 2 Wohneinheiten pro Bauformen
- SD Satteldach
- Gauen sind bis max. 1/3 der Hauslänge zulässig
- max. 40° Dachneigung
- Baugrenze
- ← Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)
- Garagen Garagen sind in ihrer Lage im Baugenehmigungsverfahren im Benehmen mit der Baugenehmigungsbehörde festzulegen.
- Nebenanlagen Nebenanlagen sind bis max. 6 m² zulässig. Max. Traufhöhe 2,20 m.
- Straßenbegrenzungslinie
- Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bamberg und öff. Versorgungsträger
- Hinweis auf mögliche Emissionen (Geruch, Abflussgeräusche) im Bereich von Schächten.
- Die Kanaltasse ist vollständig freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Schächte ist dauerhaft sicherzustellen.
- Baumpflanzungen sind im ausreichenden Abstand von Leitungstrassen vorzusehen.
- private Grünfläche
- Erhaltungsgelände 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 Laubbäume, Stammumfang mind. 16 cm) zu pflanzen. Die Standorte der Ersatzpflanzungen sollen im Einklang mit der zuständigen Behörde geklärt werden.
- Einfriedigung Einfriedigungen sind bis max. 1,20 m zulässig.
- Versiegelungsverbot Die Versiegelung der nicht überbaubaren Flächen ist auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
- Regenwasser- versickerung Das anfallende Regenwasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern. Die Anlage von Regenwasserzisternen wird empfohlen.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise

- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- bestehende Grundstücksgrenzen
- z.B. 161/4
- Baumfallgrenze (25 m)
- In diesem Bereich ist bei der Baugenehmigung das zuständige Forstamt zu beteiligen.
- Biotop Nr. 219.03
- Höhenlinien
- Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschößflächenzahl (GFZ)
Bauweise / Wohnungsanzahl	Dachform / Dachneigung
- Bodendenkmäler Aufgedundene 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.

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne B1A und B1G treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes B1M außer Kraft, soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches liegen.



M = 1:1000

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,

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
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 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB 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,

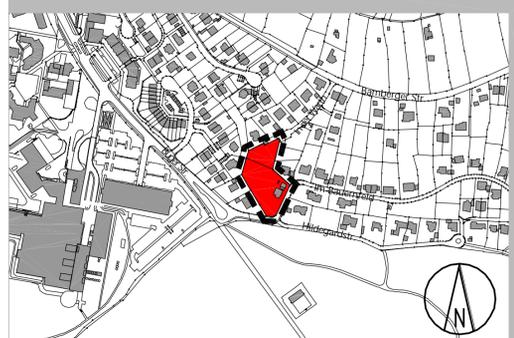
Gmkg: Bug
Gebiet: B
Blatt: 83-21.11



B1M Bebauungsplan

Im Bauernfeld / In der Warth
Fl.Nrn. 161 u. 161/4

Vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB



M 1:5000

Bamberg, 21.01.2004 Baureferat
Stadtplanungsamt

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

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. B 1 M

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB der Bebauungspläne Nr. B 1 A und B 1 G für das Gebiet Im Bauernfeld / In der Warth (Fl. Nrn. 161 u. 161/4 Gemarkung Bug)

Begründung

1. Anlass der Planung

Die Eigentümer der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 161 und 161/4 im Bereich Im Bauernfeld / in der Warth beantragen mit Schreiben vom 18.11.02 die Ausweisung zusätzlicher Baurechte. Dabei sollen im Norden der insgesamt 4.566 m² großen Grundstücke anstelle eines vorhandenen Baurechts drei neue Baurechte ausgewiesen werden.

Nach Gesprächen mit den Eigentümern unter Einbindung des Umweltamtes konnte dahingehend Einvernehmen erzielt werden, daß im topographisch schwierigen, nördlichen Teilbereich (Talschluß „In der Warth“) ein weiteres Baurecht und an der Ecke „Buger Straße/Im Bauernfeld“ ein städtebaulich sinnvolles, zusätzliches Baurecht ausgewiesen werden soll.

2. Planungsrechtliche Grundlage

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. B 1 A weist auf dem nördlich gelegenen Grundstück mit der Fl. Nr. 161/4 ein noch nicht ausgenutztes Baurecht aus. Dieses im reinen Wohngebiet gelegene Baurecht hat eine Größe von 14,00 m x 11,00 m und kann mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut werden.

Im westlichen Bereich des Grundstückes mit der Fl. Nr. 161 weist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. B 1 A eine ca. 1.800 m² große landwirtschaftliche Fläche mit Erhaltungsgebot für den Baumbestand aus, die aufgrund der steilen Hanglage jedoch nicht bewirtschaftet wird.

Im südöstlichen Geltungsbereich weist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. B 1 G auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 161 ein 15,00 m x 12,00 m großes Baurecht aus. Die vorhandene eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dach entspricht den Festsetzungen. Auch hier ist eine reine Wohnbebauung als Art der Nutzung vorgeschrieben.

Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenzen ist ein 5 m breites Leitungsrecht ausgewiesen, das die Straßen „Im Bauernfeld“ und „In der Warth“ verbindet.

Das schutzwürdige Biotop 219.03 (Stadtbiotopkartierung 1998, Baumhecke – vorwiegend Eiche, Kirsche, Erle, Salweide) umfängt den als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Bereich streifenartig an den Rändern im Südwesten, Süden und Südosten.

3. Planung

In Anbetracht der Größe der Grundstücke und der vorhandenen Bebauung in unmittelbarer Umgebung kann der Ausweisung zweier zusätzlicher Baurechte aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird vorgeschlagen, anstelle des bestehenden Baurechts zwei etwa gleich große Baurechte im nördlichen Bereich des Plangebiets auszuweisen.

Auf dem 3354 m² großen Grundstück mit der Fl. Nr. 161 wird ein zusätzliches Baurecht südlich des schon ausgenutzten Baurechts an der Ecke Buger Straße / Im Bauernfeld ausgewiesen. Die Lage und Größe ist so gewählt, das der Baumbestand weitestgehend erhalten bleiben kann.

Die Geschossigkeit der Baukörper wird mit I+D festgesetzt, die Dachform als bis zu 40° steiles Satteldach, wobei Dachgauben bis zu einem Drittel der Hauslänge zulässig sein sollen. Im Einzelfall soll – bedingt durch die steile Hanglage – der Ausbau des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss zulässig sein. Die Wohnungsanzahl wird auf max. zwei Einheiten je Baurecht begrenzt.

Hinsichtlich der Nähe zur bestehenden Waldfläche ist das südliche Baurecht möglichst weit nach Norden verschoben, um genügend Abstand zur Waldfläche zu wahren. In der Legende wird auf die Baumfallgrenze von 25 m hingewiesen.

Die vorhandene Kanaltrasse wird als Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bamberg und der öffentlichen Versorgungsträger festgesetzt. Hinweise hinsichtlich der Emissionen (im Bereich der Schächte) und ausreichender Abstand von Baumpflanzungen zur Kanaltrasse werden mit in den B-Plan aufgenommen.

4. Erschließung

Die Erschließung des neu ausgewiesenen südlichen Baurechtes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 161 erfolgt über die anliegende Straße Im Bauernfeld. Die beiden nördlich ausgewiesenen Baurechte werden von der Straße „In der Warth“ erschlossen.

5. Grünordnung

Grundsätzlich wird die bisher ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft aufgrund der Topographie und der umgebenden Wohnbebauung nun als private Grünfläche mit Erhaltungsgebot für den Baumbestand festgesetzt.

Durch die zusätzliche Ausweisung von Wohngebiet in den nördlichen Bereich der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche hinein, ergibt sich eine ca. 350 m² große Ausgleichsfläche. Durch entsprechende Reduzierung der ausgewiesenen Wohnbaufläche an der Straße „Im Bauernfeld“ zugunsten der privaten Grünfläche, die dadurch nun auch den Baumbestand des Biotops umfasst, kann der Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden, so dass keine weitere Ausgleichsfläche mehr nötig ist.

Für geschützte, aber zur Verwirklichung der Baurechte zu fällende Bäume (Stammumfang in 1 Meter Höhe größer als 60 cm) ist jeweils im Gebiet Ersatz (standortheimischer Laubbaum, Stammumfang mind. 16 cm) zu pflanzen.

Durch entsprechende Situierung der neuen Baurechte ist nach Rücksprache mit dem zuständigen Umweltamt keine Beeinträchtigung des schutzwürdigen Biotop zu erwarten. Die Biotopkartierung wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

6. Vereinfachtes Verfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Ausweisung der Nutzung als reines Wohngebiet weiterhin Gültigkeit behält, wird ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Hierbei kann von der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen werden.

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 B 1 A und B 1 G handelt.

Bamberg, 21.01.2004
Stadtplanungsamt
I.A.

(Gerhard)

(Raedlein)