

**A. Festsetzungen**

- WA allgemeines Wohngebiet
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- +D als Vollgeschöß ausbaubares Dachgeschöß
- SD / WD Satteldach / Walmdach
  - Dachschritte sind unzulässig
  - Kniestock bis max. 50 cm zulässig (nur bei I+D)
  - Gauben bis 1/3 der Traufänge zulässig (nur bei I+D)
  - Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 40° zulässig
  - Dachdeckung rot bis rotbraun
- z.B. 28°-30° Dachneigung
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,7 Geschößflächenzahl (GFZ)
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig
- max. 2 WE max. 2 Wohneinheiten je Baurechtsrahmen zulässig (bei Doppelhäusern 1 Wohneinheit je Haushälfte)
- Baugrenzen
  - können um bis zu 10 % in ihrer jeweiligen Breite und Tiefe überschritten werden, unter Einhaltung der GFZ
- Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)
- Garagen / Stellplätze Garagen und Stellplätze sind so anzuordnen, daß sie sich städtebaulich einfügen
  - Grenzbebauung ist zulässig
- Nebenanlagen Nebenanlagen sind nur bis zu einer Grundfläche von 8 m² als Gartenhäuser zulässig
- Straßenbegrenzungslinie
- Begrünung
  - Die Hauswände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen
  - Entlang der Grundstücksgrenzen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen
- zu erhaltende Bäume und Sträucher
- entfallende Bäume
- zu pflanzende Bäume (standortheimisch, mittelkronig)
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise
- Freileitungen Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen
  - keine Freileitungen zulässig
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**B. Hinweise**

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- z.B. 74/8

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschößflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform / Dachneigung

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).

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.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 5 A vom 18.05.1983 innerhalb des Geltungsbereiches außer Kraft.



SchriftCAD.Hippodamos CAD2D-11W5D-CAD-Plan2\_10\_12\_03.DWG

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.

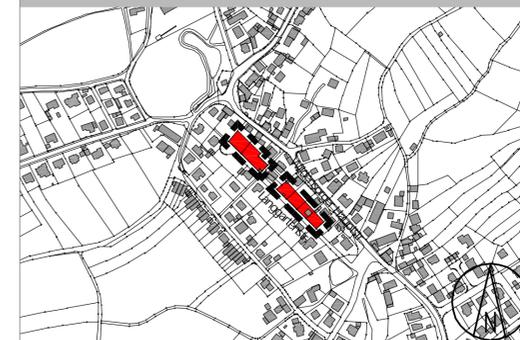
Bamberg, .....

Gmkg: Wildensorg  
 Gebiet: W  
 Blatt: 83-22.1 / 84-22.21 / 84-23.25



# W5D Bebauungsplan

Bereich zwischen Wildensorger Hauptstraße und Langgartenstraße  
 mit integriertem Grünordnungsplan



M 1:5000

Bamberg, 10.12.2003

Baureferat  
 Stadtplanungsamt

O. Strauss  
 Baureferent

Dr. D. Hohmuth  
 Baudirektor

Bearb.: M. Krause  
 Gez.: R. Sauer

**BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. W 5 D**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**  
**für den Bereich zwischen Wildensorger Hauptstraße und Langgartenstraße**  
**Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 5 A**

---

I. **BEGRÜNDUNG**

1. **Anlass der Planung**

Der Eigentümer des Grundstückes Wildensorger Straße 40, Fl.Nr. 74/8 beantragt ein weiteres Baurecht für ein Einfamilienwohnhaus auf seinem Grundstück, welches auch zur Langgartenstraße hin orientiert ist. Bei benachbarten Anliegern besteht ebenfalls Interesse an einer weiteren Baumöglichkeit an der Langgartenstraße (für ihre Kinder), zumal die Grundstücke doppelt an der Wildensorger Hauptstraße und der Langgartenstraße erschlossen sind und für den Bau der Langgartenstraße bereits Anliegerleistungen gezahlt wurden.

2. **Lage und Beschreibung des Baugebietes**

Das Baugebiet besteht aus 2 Teilbereichen und umfasst den südlichen Teil von 6 Grundstücken, die zwischen der Wildensorger Hauptstraße und der Langgartenstraße liegen und auch an beiden Straßen erschlossen, jedoch lediglich entlang der Wildensorger Hauptstraße mit Wohnhäusern bebaut sind (bis auf ein noch unbebautes Grundstück Fl.Nr. 74/7). Die Grundstücksgrößen lassen eine Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus im Süden an der Langgartenstraße zu.

Der Höhenunterschied zwischen Wildensorger Haupt- und Langgartenstraße beträgt im östlichen Teilbereich bis ca. 2,50 m, im westlichen Teilbereich bis ca. 1,90 m; die Grundstücke verlaufen von der Langgartenstraße bis etwa zur Grundstücksmitte (fast) eben und steigen dann zur Wildensorger Hauptstraße an, sodass von der Langgartenstraße aus z.T. das Kellergeschoss voll sichtbar ist. Die Grundstücksfreiflächen an der Langgartenstraße sind meist typisch ländliche Hausgärten - einige mit Garagen, Carport bzw. kleinen Nebengebäuden bebaut.

Die Grundstücke südwestlich der Langgartenstraße sind bzw. werden z.Zt. mit Einfamilienhäusern bebaut (bzw. ist eine Bebauung vorgesehen), sodass mit Realisierung der Planung eine beidseitige Wohnbebauung entlang der Straße anliegt.

Das Plangebiet wird geteilt durch den bestehenden Gehweg (Gasse) zwischen Renkfeldweg, Langgartenstraße und Wildensorger Hauptstraße, an dem südöstlich 2 Doppelhäuser anliegen, wovon eines bereits eine Bebauung (und somit Bauflucht) an der Langgartenstraße vorgibt, die durch die geplanten Häuser fortgeführt werden soll.

### 3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenso wie die angrenzenden Gebiete Wohnbaufläche.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet - allgemeines Wohngebiet - liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. W 5 A (rechtskräftig seit 1984), der für die nördlichen Grundstücksteile Wohnbebauung entlang der Wildensorger Hauptstraße ausweist und für die südlichen Grundstücksteile keine Baurechte vorsieht - die Langgartenstraße ist somit bisher nur einseitig (im Südwesten) bebaubar.

### 5. Erläuterung der Planung

Vorgesehen ist eine Bebauung entlang der nordöstlichen Langgartenstraße mit 7 Einfamilienwohnhäusern mit I+D bzw. II Geschossen.

Die Größe der 6 Grundstücke lassen die Ausweisung weiterer Baurechte in der vorgeschlagenen Form sowie eine Teilung der Grundstücke aus städtebaulicher Sicht zu.

Die Wohnhäuser dürfen als Einzel- bzw. im nordwestlichen Teilbereich auch als Doppelhäuser mit maximal 2 Wohnungen entstehen. Auf dem jeweiligen Grundstück sind Stellplätze oder Garagen - auch als Grenzbebauung - zulässig, deren Erschließung von der Langgartenstraße erfolgt.

Auch der Anschluss der 7 Häuser an das bestehende Kanalnetz in der Langgartenstraße ist problemlos möglich (lt. Stellungnahme der Planungsgruppe Strunz vom 30.07.2003).

### 6. Grünplanung

Die bestehenden Bäume auf den Grundstücken bleiben erhalten - lediglich auf dem Flurstück 74/8 sind die entfallenden Bäume durch Neuanpflanzung zu ersetzen. Auf den Flurstücken Nrn. 74/5 und 74/7 ist jeweils ein Baum neu zu pflanzen.

### 7. Eingriffs-Ausgleichsregelung

Der Eingriff in Natur- und Landschaft durch die Ausweisung der neuen Baurechte ist dahingehend auszugleichen, dass die Hauswände mit Kletterpflanzen und die Grundstücksgrenzen mit Hecken zu begrünen sind.

### 8. Wohnbaulandmodell

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. W 5 A - es handelt sich somit lediglich um eine Bebauungsplan-Änderung zur Nachverdichtung, die keinerlei öffentliche Erschließungsmaßnahmen zur Folge hat - Anliegerleistungen wurden bereits entrichtet. Somit kommt das Wohnbaulandmodell nicht zur Anwendung.

### 9. Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Bamberg, 10.12.2003  
Stadtplanungsamt  
I.A.

(Gerhard)

(Krause)