



A. Festsetzungen

Art und Maß der Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-15 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet
- Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Betriebe sind ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 und Abs. 2 BauGB, § 16 bis § 20 BauNVO)

II
+ D

Im WA 1 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
Im WA 2 sind maximal zwei Vollgeschosse (II+D) zulässig und das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausbaubar.

Höhe der baulichen Anlagen

Im WA 1 beträgt die Höhe der baulichen Anlagen gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Firsthöhe max. 8,5 m und die Wandhöhe max. 6,0 m.

EFOK

Im WA 1 darf die EFOK max. 0,3 m über dem angrenzenden Gelände liegen.

max. 2 WE

Im WA 1 sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zugelassen.



Die Stellung der baulichen Anlage ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt (Ost-West-Richtung). Die Doppelhäuser im WA 1 sind hinsichtlich der Firsthöhe übereinstimmend auszuführen.

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

1,2

Geschossflächenzahl (GFZ)



Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

g

geschlossene Bauweise

o

offene Bauweise



Im WA 1 sind nur Doppelhäuser zulässig.



Baulinie



Baugrenze

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der Mindestabstand zwischen den Außenwänden von Gebäuden unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse durch die Festsetzung von Baugrenzen oder Baulinien definiert, auch wenn dadurch die Tiefe der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO unterschritten wird.

Untergeordnete Vorbauten

Untergeordnete Vorbauten wie Balkone dürfen die Baugrenzen um 2,0 m überschreiten, ihre Länge darf max. 1/3 der Hauslänge betragen. Im Dachgeschoss sind diese jedoch unzulässig.

Abgrabungen/Aufschüttungen

Abgrabungen / Aufschüttungen sind nicht zulässig

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrt

Flächen für Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 1 BauGB i.V.m. Art. 47, 81 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BayBO, § 14 BauNVO)



Flächen für Stellplätze, Carports oder Garagen (St/Cp/Ga)
Die laut Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg notwendigen Stellplätze, Carports, Garagen und deren Zufahrten sind nur in den dafür festgesetzten Flächen (St/Cp/Ga) zulässig. Über den notwendigen Bedarf hinaus, sind keine Stellplätze zulässig.

Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur sind Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen, Pflaster mit mehr als 30% Fuganteil etc.) zu befestigen.

Nebenanlagen

Sowohl im WA 1 als auch im WA 2 ist je Grundstück eine Nebenanlage mit einer max. Grundfläche von 12 m² und einer max. Höhe von 3,0 m zulässig.

Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Freileitungen

Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Sichtbeton, Sichtmauerwerk oder Holzverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Grundsätzlich sind keine grellen, fernwirkenden Farben zulässig, sondern nur sog. Erdfarbtöne. Die Doppelhaushälften im WA 1 sind hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen.

SD

Im WA 1 sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung zwischen 15° bis 25° zulässig. Dacheinschnitte und Dachaufbauten in Form von Dachgauben oder Zwerchhäusern im WA 1 sind nicht zulässig.

Kniestock

Kniestöcke sind im WA 1 nicht zulässig.

Dacheindeckung

Zulässig ist eine Dacheindeckung in anthrazitfarbener oder roter bis rotbrauner Farbgebung. Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° sind zu begrünen. Die Dacheindeckung darf nicht mit glänzenden oder reflektierenden Materialien erfolgen.

Solaranlagen

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

Grünordnerische Maßnahmen und Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)



private Grünflächen



Erhaltungsgebot für Einzelbäume: Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen.



Pflanzgebot für standortheimische Laubbäume gem. Artenliste (siehe Begründung) Je 500 m² Grundstücksfreiflächen sind jeweils ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume (3x verschult, Stammumfang mind. 16-18 cm) zu pflanzen.



Entfallende Bäume
Für Ersatzmaßnahmen gelten die Regelungen der Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (mind. 20% der Grundstücksfreifläche).

Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist für das jeweilige Bauvorhaben ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Oberflächenversiegelung

Neu zu errichtende Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind nur mit versickerungsfähigen Belägen zulässig.

Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücksfreiflächen zu versickern bzw. zurückzuhalten. Sollte aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung nicht in ausreichendem Maße möglich sein, sind geeignete Maßnahmen zur Regenrückhaltung (Zisternen, Teiche, etc.) zu errichten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
(§ 44 BNatSchG)

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durchzuführen:

- Zum Schutz gehöhlbrütender Vogelarten und Fledermäuse sind Gehölzrodungen/ Baumfällungen nur im Winterhalbjahr, d.h. vom 01.10. bis einschließlich 28.02. zulässig.

Einfriedigungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedigung

Einfriedigungen sind entweder als Laubhecken, Maschendraht- oder Gitterzäune mit oder ohne Hinterpflanzung zulässig. Einfriedigungen innerhalb der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Die restlichen Einfriedigungen (südlich der neu entstehenden Baurechte) sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,9 m zulässig. Es sind Arten der Artenliste gemäß Kapitel 10.3 der Begründung zum Bebauungsplan "Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken" einzusetzen.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise



bestehende Gebäude



bestehende Grundstücksgrenzen



abzubrechende Gebäude

z.B. 4861/4

Flurstücksnummern

Nutzungs-schablone

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
---------------------------	------------------------

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
------------------------	---------------------------

Bauweise	Dachform	Dachneigung
----------	----------	-------------

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.

Klimaschutz

Die Energieeinsparverordnung und das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EE WärmeG) sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Boden-denkmäler

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Bamberg - Stadtarchäologie 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).

Boden-vernreinigung/ Auffüllmaterialien

Das Umweltamt ist als zuständige Fachdienststelle umgehend zu informieren, falls im Zuge der Durchführung von Erdaushub-, Bau- und Gründungsmaßnahmen etc. Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden.

Immissions-schutz

Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen, betroffenen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

Feuerwehr-zufahrt

Eine Feuerwehrezufahrt ist zu gewährleisten. Die DIN 14090 ist einzuhalten.

Regelwerke/ Normen

Die aufgeführten DIN - Normen können im Stadtplanungamt Bamberg, Baureferat, Untere Sandstraße 34, 96049 Bamberg zu den Besuchszeiten eingesehen werden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 334 B treten innerhalb des Geltungsbereiches die Baulinie Nr. 2 C von 1953 und der Bebauungsplan Nr. 335 C von 1969 außer Kraft.

Der Bau- und Werkssenat der Stadt Bamberg hat in der Sitzung vom 20.09.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für das Konzept des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2017 hat in der Zeit vom 16.10.2017 bis 13.11.2017 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für das Konzept des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2017 hat in der Zeit vom 16.10.2017 bis 13.11.2017 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 18.05.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 18.05.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werkssenats vom 19.09.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.09.2018 als Satzung beschlossen.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung, Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 19.09.2018 wird hiermit ausgefertigt.

Bamberg,

Andreas Starke
Oberbürgermeister

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

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bamberg,

Stadtplanungsamt

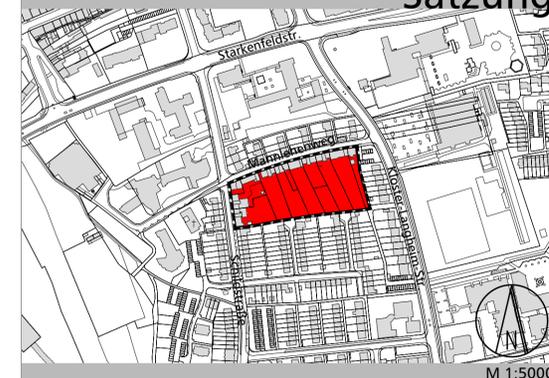
Gmkg: Bamberg
Gebiet: 334
Blatt: 84-21.03 u. 84-21.04



334 B Bebauungsplan

für das Gebiet südlich des Mannlehenweg zwischen Schildstraße und Kloster-Langheim-Str.
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Satzung



Bamberg, 19.09.2018

Baureferat
Stadtplanungsamt

Thomas Beese Baureferent Andreas Burr Baudirektor Bearb.: Maren Wirth Gez.: Sonja Knöppel

334 B

Bebauungsplanverfahren

Satzung

für das Gebiet südlich des Mannlehenwegs zwischen
Schildstraße und Kloster-Langheim-Straße

Begründung

zum Plan vom 19.09.2018

I. Planungsbericht

1. **Anlass der Planung**

In der Vergangenheit gab es immer wieder Anfragen hinsichtlich einer Bebaubarkeit des rückwärtigen Bereichs der Bebauung entlang des Mannlehenweges (Hausnummern 26 bis 38). Aufgrund der Größe und der planungsrechtlichen Abgrenzung der Fläche als „Außenbereich im Innenbereich“ ist die Stadt gehalten, eine geordnete und für alle verträgliche Entwicklung der gesamten rückwärtigen Flächen herbeizuführen.

Es handelt sich hierbei um ehemalige Gärtnerflächen, die größtenteils jedoch nicht mehr als solche genutzt werden. Dennoch wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege darauf hingewiesen, dass es sich beim Mannlehenweg um die jüngste Gärtnersiedlung Bambergs handelt, die 1927 in Anlehnung an die traditionellen Bamberger Gärtnerstraßen errichtet wurde. Diese wird als stadtbildprägend und strukturprägend und damit als erhaltenswert erachtet. Die ehemaligen Hausgärten sind als historische Grünflächen kartiert. Das Areal habe daher eine gewisse historische Bedeutung, für welches zwar eine Bebauung im Rückbereich denkbar, aber auf die vorhandene Struktur abzustimmen sei.

Im Umfeld des geplanten Wohnstandortes befindet sich bereits Wohnnutzung mit entsprechender Infrastruktur. Eine Festsetzung weiterer Wohnbauflächen erscheint somit als sinnvoll, auch vor dem Hintergrund, dass trotz des generellen demografischen Wandels für die Stadt Bamberg eine steigende Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum prognostiziert wird.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 334 B soll hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Mit dem Bebauungsplan sollen Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet werden, der Bebauungsplan kann daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

In den neuen Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan integriert.

2. **Ausgangssituation**

2.1. **Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Bereich Bambergs (Stadtteil Bamberg Ost), die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km, die Entfernung zum Bahnhof ca. 1,0 km. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha und liegt südlich des bestehenden Mannlehenwegs und umfasst folgende Flurstücknummern:

4861/4; 4861/5; 4861/6; 4861/7; 4861/8; 4861/9; 4861/10; 4861/11; 4861/94; 4861/127; 4861/128; 4861/129.

Im Norden grenzt die Wohnbebauung des Mannlehenweges (ca. ein-zweigeschossigen, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen und Gauben) das Plangebiet ab, im Süden grenzt zunächst ein ca. 2,5 m breiter Fußweg und daran anschließend die Wohnbebauung entlang des Süßholzweges und des Stazinäriweges an. Im Osten grenzt die Wohnbebauung der Kloster-Langheim-Straße, im Westen die der Schildstraße an.

Die Grundstücke befinden sich alle in privatem Besitz. Sie werden derzeit als Gartenflächen genutzt, vereinzelt noch als Anbauflächen.

In naher Entfernung befinden sich im Norden das Eichendorffgymnasium und im Osten die städtische Graf-Stauffenberg-Realschule mit Parkplätzen und Sporthallen bzw. -plätzen. Im Nordwesten liegen die Einrichtungen der Polizei und des Arbeitsamtes sowie westlich die Neuapostolische Kirche und die Kindertagesstätte Arche Noah.

Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs stehen die Einkaufsmöglichkeiten an der Pödeldorfer Str. / Brennerstraße (ca. 750 m) sowie an der Pödeldorfer Str. / Berliner Ring (ca. 1000 m) zur Nahversorgung zur Verfügung.

2.2 Planerische Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Bereich als Wohnbaufläche dar. Der Landschaftsplan beinhaltet im Planbereich eine Grünverbindung als landschaftliches Gliederungselement, welche sich vom Hauptmoorwald über den Volkspark bis zum Grünzug des Main-Donau-Kanals erstreckt.

Direkt angrenzend an die Flurstücke sind lediglich Flächen für Wohnen dargestellt, im etwas weiteren Umgriff noch Flächen für Gemeinbedarf – im Norden und Osten mit der Zweckbestimmung Schule, im Nordwesten mit der Zweckbestimmung Polizei, im Westen mit der Zweckbestimmung Verwaltung und im Südwesten mit der Zweckbestimmung kirchliche Einrichtung und Kindergarten.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wird mit der beabsichtigten Planung Rechnung getragen.

Mit dem Bebauungsplan sollen Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet werden, indem eine sog. Außenbereichsinsel im Innenbereich einer verträglichen Wohnbebauung zugänglich gemacht werden soll. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

2.3 Rechtliche Ausgangslage

Das Gelände wird durch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan bestimmt, jedoch müssen teilweise der Bebauungsplan Nr. 335 C im Osten (1969), welcher die Zeilenbebauung westlich der Kloster-Langheim-Straße regelt und im Süden der Baulinienplan Nr. 2C (1953), nach welchem die Bebauung im Süden und Westen definiert wurde, geändert werden, da diese Teilbereiche des Plangebietes behandeln. Im Norden grenzt der Baulinienplan Nr. 336 A/334 A (1961) an, der die Bebauung nördlich des Mannlehenweges regelt.

2.4 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig außerhalb des Denkmalschutzbereiches Altstadt Bamberg. Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde jedoch vorab darauf hingewiesen, dass es sich beim Mannlehenweg um die jüngste Gärtnersiedlung Bambergs handelt, die 1927 in Anlehnung an die traditionellen Bamberger Gärtnerstraßen errichtet wurde. Die ehemaligen Hausgärten wurden dabei als historische Grünflächen kartiert und haben eine stadtbildprägende, erhaltenswerte und strukturprägende Funktion. Eine

Bebauung im Rückbereich sei daher denkbar, aber immer auf die vorhandene Struktur abzustimmen.

Im Plangebiet befinden sich keine in die Denkmalliste eingetragenen Einzeldenkmale oder Bodendenkmale.

2.5 Veränderungssperre

Zu Sicherung der planerischen Ziele wurde im Bau- und Werksenat am 04.09.2015 neben dem Aufstellungsbeschluss auch der Beschluss über eine Veränderungssperre gefasst. Die Veränderungssperre trat am 23. Oktober 2015 mit der Bekanntmachung im Rathaus Journal in Kraft und galt zunächst für eine Dauer von zwei Jahren. Da das Bebauungsplanverfahren Nr. 334 B nicht innerhalb der Zweijahresfrist abgeschlossen werden konnte, wurde in der Sitzung des Bau- und Werksenats vom 20. September 2017 eine Verlängerung gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 um ein Jahr beschlossen. Die Verlängerung der Veränderungssperre trat am 23.10.2017 nach Bekanntmachung im Rathausjournal am 13.10.2017 in Kraft.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB ist es möglich, Ausnahmen von der Veränderungssperre zuzulassen. Eine Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Alle Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die Grundstücksverläufe und die Besitzverhältnisse beibehalten werden.

3. Planungsziele

Ziel des Verfahrens ist die Ausweisung von neuem Bauland für Wohnbebauung in infrastrukturell geeigneter Lage.

Vor dem Hintergrund einer hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet und der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist die Bebauung in zweiter Reihe sinnvoll.

Das gesamte Umfeld des Geltungsbereichs ist bereits durch eine Wohnnutzung geprägt und weist eine gute Versorgungsinfrastruktur auf, so dass eine Schaffung von weiterem Wohnraum an dieser Stelle naheliegend ist.

Der Bebauungsplan stellt hierbei eine Option zur Bebauung dar – er verpflichtet jedoch keinesfalls zu einer solchen. Es entsteht hierdurch also kein Zwang oder eine Frist zur Umsetzung des Bebauungsplanes.

4. Planungskonzept

4.1 Art und Maß der Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 334 B mit integriertem Grünordnungsplan sieht vor, alle im Geltungsbereich liegenden Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet (WA) und die südlichen Bereiche des WA1 als private Grünflächen auszuweisen.

Südlich der bestehenden Bebauung entlang des Mannlehenwegs entstehen Doppelhäuser in offener Bauweise, welche maximal zweigeschossig ausgeführt werden dürfen. Die Doppelhaushälften sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen, weswegen diese als Putzbauten in Erdtönen zu errichten sind. Geplant ist ein Baurecht je Flurstück, wobei die Flurstücke 4861/4, 4861/5 und 4861/128 im Westen des Geltungsbereiches und das Flurstück 4861/94 im Osten des Geltungsbereiches aufgrund deren Zuschnitt für eine zusätzliche Wohnbebauung nicht als geeignet erscheinen und deswegen dort keine Baurahmen über den Bestand hinaus eingeplant werden. Allerdings besteht mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 334 B auch im WA2 teilweise die Möglichkeit zur Erweiterung des Bestands (z.B. erweiterter Baurahmen auf Fl.-Nr. 4861/4 für Neubau und Erweiterung des Bestands).

Die Firsthöhe der neuen Baurechte im WA1 ist auf max. 8,5 m über OK des natürlichen Geländes, die Wandhöhe max. 6 m über OK des natürlichen Geländes festgesetzt.

Als Dachform sind im WA1 Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15 und 25° zulässig. Dacheinschnitte und Dachaufbauten in Form von Dachgauben oder Zwerchhäuser sind im WA1 nicht zulässig. Die Dacheindeckung ist in anthrazitfarbener, roter oder rotbrauner Farbgebung zulässig.

Untergeordnete Vorbauten wie Balkone dürfen die rückwärtige Baugrenze um 2 m überschreiten, ihre Länge darf max. 1/3 der Hauslänge betragen. Im Dachgeschoss sind diese jedoch unzulässig.

Insgesamt können etwa sechs neue Wohnhäuser entstehen, in die maximal zwei Wohneinheiten geplant werden können. Somit ergibt sich eine maximale Anzahl an 12 neuen Wohneinheiten.

4.2 Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Mannlehenweg zwischen Schildstraße und Kloster-Langheim-Straße. Das gesamte Umfeld des Planbereichs ist verkehrsrechtlich als „Tempo 30“-Gebiet beschildert.

Eine gute ÖPNV-Anbindung ist durch die Buslinien 911, 920 und 936 über die in nächster Nähe gelegenen Haltestellen „Graf-Stauffenberg-Schulen“ und „Kloster-Langheim-Straße“ in der Starkenfeldstraße sichergestellt.

Hinsichtlich des Radverkehrs verlaufen im Umfeld des Geltungsbereiches die Cityroute Starkenfeldstraße in Ost-West-Richtung sowie eine Nord-Süd-Stadtteilverbindung über die Kloster-Langheim-Straße. Außerdem verläuft etwas weiter südlich eine autofreie Stadtteilverbindung von der Pfisterbrücke über den Raatschkatlweg zum Volkspark.

Die innere Erschließung des Geländes erfolgt durch die bestehenden Zufahrten der Gebäude entlang des Mannlehenweges, sodass keine neuen Erschließungsanlagen hergestellt werden müssen. Die Geh- und Fahrrechte für die Bebauung in zweiter Reihe sind jeweils privatrechtlich zu regeln.

4.3 Ruhender Verkehr

Im rückwärtigen Bereich der bestehenden und somit im vorderen Bereich der geplanten Bebauung sollen sowohl für die jetzigen als auch für die zukünftigen Anwohner Stellplätze auch in Form von Carports und Garagen entstehen. Im WA1 sind diese bis in eine Tiefe von 9 m neben den ausgewiesenen Baurahmen möglich. Somit ist auch durch den ruhenden Verkehr keine negative Beeinträchtigung der bisherigen Situation entlang des Mannlehenweges zu erwarten. Gemäß der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen der Stadt Bamberg, in Kraft getreten am 01. September 2014, sind je freistehendem Einfamilienhaus zwei Stellplätze pro Haus, je Doppelhaushälfte, Reihenhauses, Mehrfamilienhaus und sonstiges Gebäude mit Wohnungen bis einschl. 90 m² Wfl. ein Stellplatz pro Wohnung und für Wohnungen mit mehr als 90 m² Wfl. zwei Stellplätze je Wohnung zu schaffen. Die Stellplätze sind nach der Stellplatzordnung der Stadt Bamberg vom 01.09.2014 zu errichten. Um Fremdnutzungen zu vermeiden sind nur die lt. Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze zulässig.

4.4 Ver- und Entsorgung allgemein

Die neuen Baurechte werden an die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der Wohnhäuser Mannlehenweg 26-36 angeschlossen. Dadurch kann die Ver- und Entsorgung der Wohnbebauung mit Wasser und Energie sichergestellt werden. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen. Die Oberflächenentwässerung kann auf dem Grundstück selbst stattfinden. Eine Ableitung dessen in die Kanalisation ist nicht notwendig. Die Entwässerung ist innerhalb eines EWS-Verfahrens zu beantragen und nachzuweisen.

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über die Stadt Bamberg. Die Abfalltonnen sind dazu an die Straße „Mannlehenweg“ seitens der Bauherren zur Abholung bereitzustellen und nach Entleerung gem. der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg vom 11. September 2014 (gem. § 13 Abs. 2) unverzüglich wieder auf Privatgrund zurückzustellen.

4.5 Immissionsschutz

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 334 B entstehen max. 12 neue Wohneinheiten und damit Geräuschemissionen durch den PKW-Verkehr der Bewohner. Um die Geräuschemission durch den PKW-Verkehr gering zu halten, werden die benötigten Stellplätze vollständig im Hofbereich zwischen bestehender und neuer Bebauung untergebracht.

Die geltenden Immissionsrichtwerte (Nr. 6.1 TA-Lärm) innerhalb allgemeiner Wohngebiete sind einzuhalten.

- außerhalb von Gebäuden: Tags 6-22 Uhr, 55 dB(A); nachts 22-6 Uhr, 40 dB(A)
- innerhalb von Gebäuden: Tags 6-22 Uhr, 35 dB(A); nachts 22-6 Uhr, 25 dB(A)

Aufgrund der Belastung durch Verkehrslärm wird mit Stellungnahme vom 20.12.2017 des Umweltamtes der Stadt darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen, betroffenen Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen sind.

4.6 Nebenanlagen und Einfriedungen

Sowohl im WA1 als auch im WA2 ist eine Nebenanlage mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² und einer maximalen Höhe von 3 m je Grundstück zulässig.

Zur Sicherung der visuellen Offenheit und damit Wahrnehmbarkeit für die Bürgerinnen und Bürger des historisch genutzten Gärtnerlandes sind Einfriedungen entweder als Laubhecken, Maschendraht- oder Gitterzäune mit oder ohne Hinterpflanzung zulässig. Einfriedungen innerhalb der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,8m zulässig. Die restlichen Einfriedungen (südlich der neu entstehenden Baurechte) sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,9m zulässig. Dies dient der Sicherung der visuellen Offenheit des Bereichs als ehemaliges offenes Gärtnerland und stärkt die im Landschaftsplan dargestellte Grünverbindung.

5. Umweltbelange

Das vorliegende Planverfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Da es sich bei dem Verfahren Nr. 334 B um eine Nachverdichtung einer Außenbereichsfläche im Innenbereich handelt und die zulässige Grundfläche eine Größe von weniger als 20.000 m² aufweist, ist die Durchführung einer Umweltprüfung aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ und der geringen Größe der festgesetzten Grundfläche nicht erforderlich.

Bei der Betrachtung der Naturraumpotentiale muss bedacht werden, dass hier die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg gilt und Bäume mit einem Stammumfang über 60 cm in 1 m Höhe grundsätzlich zu erhalten sind und im Falle eines Abgangs aufgrund von Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück gleichwertig zu ersetzen sind.

Die Energieeinsparverordnung und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

6. Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

Aufgrund der Behandlung des Plangebietes nach § 13a BauGB ist keine Eingriffs-Ausgleichs Regelung notwendig. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durchzuführen:

Zum Schutz gehölzbrütender Vogelarten und von Fledermäusen sind Gehölzrodungen/ Baumfällungen nur im Winterhalbjahr, d.h. vom 01.10. bis einschließlich 28.02. zulässig.

8. Wohnbaulandmodell

Das Wohnbaulandmodell der Stadt Bamberg findet beim Bebauungsplan Nr. 334 B keine Anwendung, da es sich um einen Bereich handelt, in welchem zumindest in Teilbereichen in 2. Reihe aufgrund seiner Lage im Innenbereich auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes Wohnen möglich gewesen wäre. Das Wohnbaulandmodell der Stadt Bamberg greift nur dann, wenn es sich um Flächen handelt, für welche ausschließlich über einen Bebauungsplan Wohnen ermöglicht werden kann. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 334 B ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes jedoch vor allem für die Steuerung und Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig.

9. Boden- und Klimaschutz

Falls im Zuge der Durchführung von Erdaushub-, Bau- und Gründungsmaßnahmen, etc. Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden, ist das Umweltamt als zuständige Fachdienststelle umgehend zu informieren.

Die Energieeinsparverordnung und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

10. Grünordnung

10.1 Grünordnungsplan

In den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 334 B wird ein Grünordnungsplan integriert.

Die Planung nimmt Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand. Generell sollen auf allen nicht für die Bebauung vorgesehenen Flächen die vorhandenen Bäume erhalten bleiben.

Auf den Erhalt des Baumbestandes und seinen Schutz während der Baumaßnahmen ist größter Wert zu legen. Bei den Bauarbeiten sind die Richtlinien für den Schutz von Vegetationsflächen und Bäumen (RSBB), sowie die DIN 18920, zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen genauestens zu beachten und einzuhalten.

Die seit 1993 gültige Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg ist anzuwenden.

10.2 Freiflächengestaltung

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Befestigungen von Zufahrten etc. sind nur mit einer versickerungsfähigen Oberflächengestaltung zulässig. Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan von den Bauherren vorzulegen, der insbesondere den geforderten Be- und Durchgrünungsmaßnahmen Rechnung trägt und neben der Planungskonzeption auch über Art, Größe und Qualität der Gehölze Aufschluss gibt. Eine Übersicht heimischer Gehölzarten findet sich nachfolgend unter 10.3.

10.3 Pflanzgebote / Gehölzartenübersicht

Bei den aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind die in den folgenden Artenlisten genannten Gehölzarten mit entsprechender Mindestpflanzqualität einzusetzen. Die Listen beinhalten standortgerechte und heimische Arten, die auch bei der sonstigen Begrünung der Freiflächen bevorzugt zum Einsatz kommen sollen:

Großkronige Laubgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 16/18cm

Acer campestre Feldahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Betula pendula Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Tilia cordata Winterlinde
Tilia tomentosa Silberlinde
Ulmus carpiniifolia Feldulme
Ulmus glabra Bergulme

Klein- bis mittelkronige Laubgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 16/18cm

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus sp. Weißdorn/Rotdorn
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche

Obstgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 8/10cm

Apfel-Sorten

„Borowinka“, „Eifeler Rambur“, „Harberts Renette“, „Linsenhofer Rambur“, „Schöner aus Boskoop“, „Schöner aus Wiltshire“ u.a.

Birnen-Sorten

„Kieffers Sämling“, „Kirschensaller Mostbirne“, „Palmischbirne“, „Wahlsche Schnapsbirne“, „Welsche Bratbirne“, „Schweizer Wasserbirne“ u.a.

Wildobst-Sorten

Malus sylvestris Holzapfel

Pyrus pyraster Wildbirne

Sorbus domestica Speierling

Sorbus torminalis Elsbeere

Heister

Pflanzenmindestgröße: 2xv, Höhe 200-250 cm

Acer campestre Feldahorn

Alnus glutinosa Erle

Carpinus betulus Hainbuche

Prunus avium Vogelkirsche

Salix sp. Weiden

Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken

Pflanzmindestgröße: 2xv, Höhe 60-100cm

Acer campestre Feldahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Cornus mas Kornelkirsche

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana Haselnuß

Crataegus monogyna/laevigata Weißdorn

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen

Fagus sylvatica Rotbuche

Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Prunus padus Traubenkirsche

Rhamnus frangula Faulbaum

Ribes spec. Johannisbeere

Rosa canina Hundrose

Salix caprea Salweide

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Taxus baccata Eibe

Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen/Fassadenbegrünung

Pflanzmindestgröße: 2xv mit Topfballen

Rosa in Sorten

Spalierobst in Sorten

Clematis vitalba Waldrebe
Hedera helix Efeu
Hydrangea petiolaris Kletterhortensie
Lonicera caprifolium Jelängerjelier
Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein - rankend
Parthenocissus inserta Wilder Wein – schlingend
Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein - selbstklimmend
Polygonum aubertii Schlingknöterich
Vitis vinifera Weinrebe
Wisteria sinensis Blauregen

Stadtplanungsamt Bamberg

19.09.2018

Anlage 1: Untersuchung der Gärten Mannlehenweg 26-38 in Bamberg auf das Vorkommen der Zauneidechse im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 334 B vom 24.08.2017