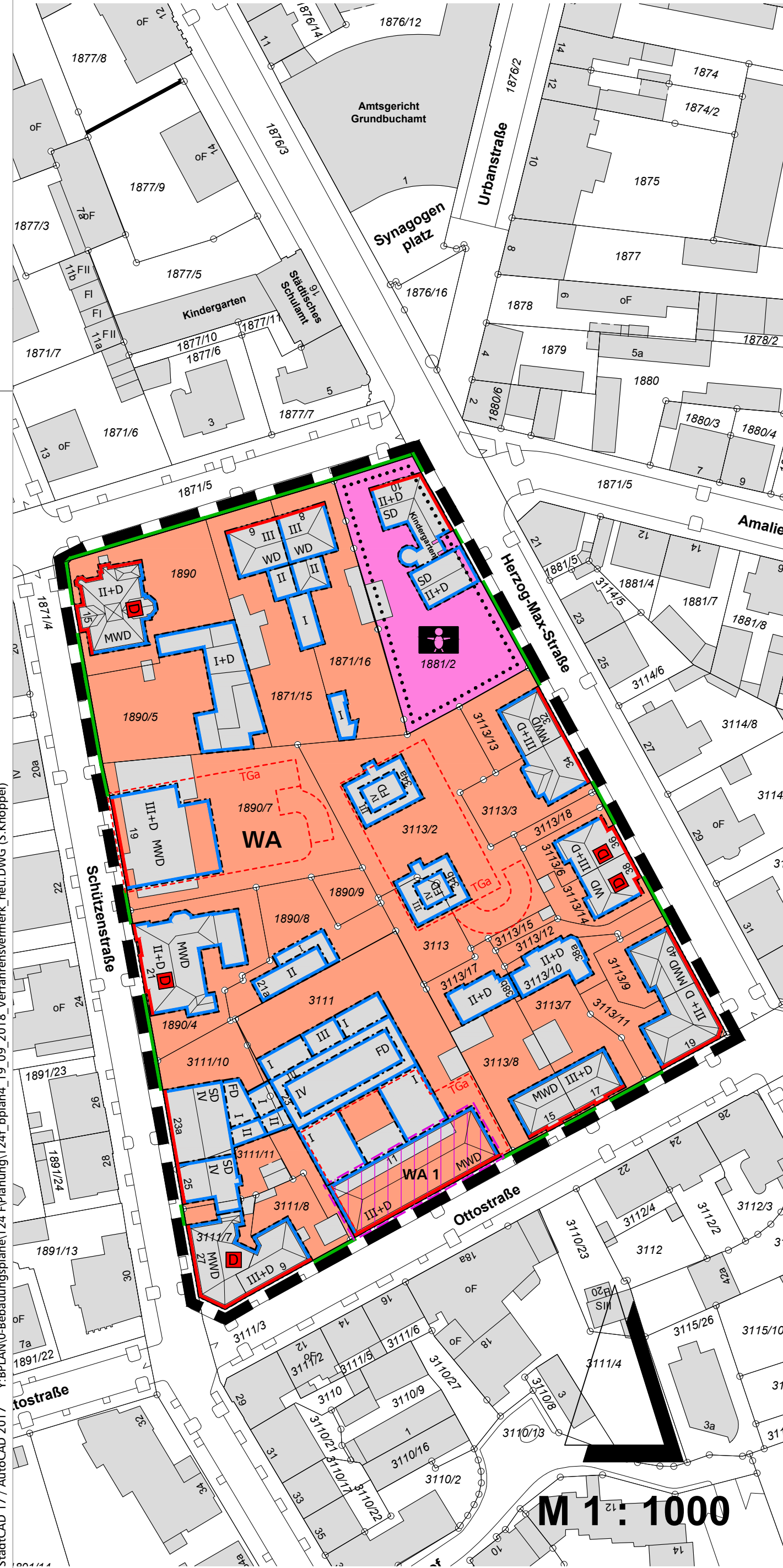


StadtCAD 17 / AutoCAD 2017 Y:\BPL\ANO-Bebauungsplan\124 F\Planung\124f\_bplan4\_19\_09\_2018\_Verfahrensmerk\_neu.DWG (S.Knöppel)



A. Festsetzungen

Art und Maß der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet  
- Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs. 6 BauNVO)  
- Wohnungen im Sinne des § 13a BauNVO oder ähnliche Nutzungen sind nicht zulässig



z.B. IV

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

+D

Dachgeschoss als Vollgeschoss nutzbar

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baulinie



Baugrenze

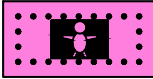
- Ein Überschreiten der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,0 m für Balkone oder Aufzüge ist zulässig, wenn ihre Gesamtlänge nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge beträgt.

Bedingte Nutzungsmöglichkeiten



- Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist das straßenständige Baurecht im WA 1 bezeichneten Teilbereich an der Ottostraße solange unzulässig bis ein Rückbau des rückwärtigen Bestandsgebäudes auf das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmaß erfolgt.

Flächen für den Gemeinbedarf



Fläche für den Gemeinbedarf (GB)  
- Kindergarten

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Tiefgaragen und Stellplätze



Fläche für Tiefgaragen (TGa)  
- Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
- Die Höhenlage der Tiefgarage ist so einzurichten, dass inklusive einer mind. 60 cm Erdüberdeckung die Höhe des Straßenniveaus nicht überschritten wird.

Stellplätze

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Gestaltung

SD

Satteldach (SD) zulässig,

MWD

Mansardwalmdach (MWD) zulässig

WD

Walmdach (WD) zulässig

FD

Flachdach (FD) zulässig

Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung bis 10 % sind dauerhaft mit geeigneten Wildpflanzen extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss mind. 5 cm betragen.

Einfriedung

- Historische Einfriedungen sind soweit möglich zu erhalten.  
- Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als offene Gitterzäune mit Sockel zu gestalten. Der Sockel darf eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Zaunanlage darf max. 1,50 m betragen.  
- An sonstigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als offene Zaunanlage bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Freileitungen

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B.Nachrichtliche Übernahme



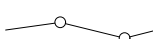
Einzeldenkmal

Denkmalschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Denkmalschutzbereiches "Altstadt Bamberg". Planungen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Bamberg abzustimmen.



bestehende Gebäude



bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 3113/8

Flurstücksnummern

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 124 F treten innerhalb des Geltungsbereiches die Baulinien Nr. 52 A, 52 D und 68 A außer Kraft.

Baumschutzverordnung

Die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS-LG4 sind zu berücksichtigen. Fällanträge sind ggf. mind. 4 Wochen vorher und aus Artenschutzgründen möglichst für die Zeit vom 01.10. - 28.02. beim Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz zu stellen.

Der Bau- und Werksekat der Stadt Bamberg hat in der Sitzung vom 06.12.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für das Konzept des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.05.2017 hat in der Zeit vom 19.06.2017 bis 10.07.2017 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 03.05.2017 hat in der Zeit vom 19.06.2017 bis 10.07.2017 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2018 bis 20.07.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2018 bis 20.07.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werkseats 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

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.

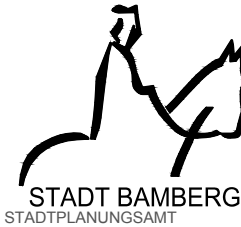
Bodenverunreinigungen Das Umweltamt der Stadt Bamberg ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden.

Immissionschutz Die Immissionsrichtwerte für die Gebietseinstufung WA sind einzuhalten (tags 55 dB(A) und nachts 40dB(A)). Für die Auslegung haustechnischer Anlagen sind schalltechnische Nachweise zu erstellen.

Bodendenkmäler 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).

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

Gmkg: Bamberg  
Gebiet: 124  
Blatt: 84-21.11/.12/.16/.17



# 124 F Bebauungsplan

für den Bereich zwischen der Amalienstraße,  
Herzog-Max-Str., Ottostraße und Schützenstraße,

Einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 Bau GB)  
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

# 124 F

## Bebauungsplanverfahren

## Entwurf

für den Bereich zwischen Amalienstraße, Herzog-Max-Straße,  
Ottostraße und Schützenstraße

## Begründung

zum Plan vom 19.09.2018

## 1. Anlass der Planung

Das Bamberger Haingebiet weist mit seinen prächtigen Villen und Blockrandbebauungen und der historischen Grünausstattung eine hohe städtebaulich-architektonische Qualität und einen eigenständigen Charakter auf. Dies gilt es zu schützen und behutsam und maßvoll weiter zu entwickeln.

Vor diesem Hintergrund wurde in den Jahren 2011 bis 2013 für das Haingebiet eine städtebaulich-denkmalflegerische Rahmenplanung erarbeitet, deren Leitlinien laut Beschluss des Bau- und Werksenates vom 03.07.2013 der weiteren baulichen Entwicklung im Haingebiet zu Grunde zu legen sind.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 124 F sollen die Ziele des Rahmenplans für das Haingebiet innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich gesichert werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 124 F wurde im Bausenat am 12.12.2016 gefasst und eine Veränderungssperre für das Quartier zwischen Amalienstraße, Herzog-Max-Straße, Ottostraße und Schützenstraße erlassen.

Da das planerische Ziel im Wesentlichen die Sicherung und Neuordnung der vorhandenen Bebauung auf der Grundlage des städtebaulich-denkmalflegerischen Rahmenplans ist, wird der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Von der Möglichkeit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abzusehen wird allerdings kein Gebrauch gemacht.

## 2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bamberger Haingebiet südlich der Amalienstraße, westlich der Herzog-Max-Straße, nördlich der Ottostraße und östlich der Schützenstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 124 F hat eine Gesamtgröße von ca. 1,9 ha und umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1871/16, 1881/2, 1890/0, 1890/4, 1890/5, 1890/7, 1890/8, 1890/9, 1890/10, 3111/0, 3111/5, 3111/6, 3111/7, 3111/8, 3111/10, 3111/11, 3113/0, 3113/2, 3113/3, 3113/6, 3113/7, 3113/8, 3113/9, 3113/10, 3113/11, 3113/12, 3113/13, 3113/14, 3113/15, 3113/16, 3113/17 und 3113/18 in der Gemarkung Bamberg.

*„Das Quartier ist geprägt von einer weitgehend einheitlichen, offenen Blockrandbebauung mit historischen, zwei- bis viergeschossigen Villen und Mietwohnhäusern in Einzel- und Doppelbauweise.“ (vgl. Das Haingebiet der Stadt Bamberg - städtebaulich-denkmalflegerischer Rahmenplan 2014, Seite 72). Im Rückbereich der Herzog-Max-Straße sind zwei viergeschossige Punkthäuser mit Flachdach zu finden.*

Eine Ausnahme in Geschossigkeit und Bauweise bildet das 1972 errichtete, siebengeschossige Scheibenhochhaus der ehemaligen Versicherungsgesellschaft „Deutscher-Herold“. Das Gebäude ist als einziges Gebäude deutlich vom Straßenraum zurückgesetzt und durchbricht somit das einheitliche Bild der straßenständigen und straßenbegleitenden Bebauung im Quartier.

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein Wohngebiet, in dem überwiegend Wohnnutzungen zu finden sind. In mehreren Gebäuden sind neben Wohnungen auch Büros und Räume für freie Berufe zu finden. Das Gebäude Schützenstraße 21, in dem ehemals die Sozialstation der Caritas untergebracht war, sowie das Rückgebäude 21 a wird mittlerweile als Wohngebäude mit Büroräumen genutzt. Eine Neubebauung mit Wohnnutzung ist auch für das benachbarte Gelände der ehem. Altenpflegeschule in der Schützenstraße 19 in Umsetzung. Eine ausschließliche Büronutzung befindet sich im Gebäude Schützenstraße 23 und 23 a. Das Sockelgeschoss des „Herold-Hochhauses“ war bis vor kurzem auch als Büro genutzt. An der Ecke Amalienstraße, Herzog-Max-Straße befindet sich der Kath. Kindergarten St. Josef.

Das Gebiet ist zu allen Seiten überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Südlich angrenzend befindet sich in der Ottostraße ein Nahversorger.

### **3. Planerische Vorgaben**

#### **3.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt. An der Ecke Amalienstraße, Herzog-Max-Straße wird die Darstellung durch eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten und im Bereich Schützenstraße 19 und 21 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und sonstige soziale Einrichtung überlagert. Im Landschaftsplan sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Nahezu das gesamte Haingebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die einzigen Ausnahmen bilden, der an den Schönleinsplatz und an die Friedrichstraße angrenzende Bereich sowie ein kleiner Bereich in der Ottostraße südlich des Plangebietes, die als gemischte Bauflächen dargestellt sind.

#### **3.2 Städtebaulich-denkmalpflegerischer Rahmenplan**

In den Jahren 2011 bis 2013 wurde im Auftrag der Stadt Bamberg ein städtebaulich-denkmalpflegerischer Rahmenplan für das Haingebiet erarbeitet.

Dem Rahmenplan liegt eine ausführliche Analyse zu Grunde. Anhand der vorgefundenen Bausubstanz wurde das Untersuchungsgebiet in verschiedene Quartiere eingeteilt und hierfür jeweils Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung ausgesprochen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Quartier 3, das aufgrund seiner hohen Dichte an Baudenkmalern, ortsbildprägenden Gebäuden und historischen Strukturen in die hochwertigste Kategorie A eingeordnet ist.

Als Zielaussage für das Quartier 3 wird im Rahmenplan folgendes genannt:

*„Aufgrund des flächendeckenden, wertvollen historischen Bestandes liegt das Hauptziel in der Bewahrung des Quartiers. Der Erhalt der Baudenkmale, der stadtbild- und der stadtstrukturprägenden Gebäude, insbesondere der historischen Neben- und Hintergebäude,*

sowie der historischen Einfriedungen ist anzustreben. Dasselbe gilt für die historisch bedeutsamen Grünflächen. Aus stadtstrukturell-ökologischen Gründen sollte auch die übrige Grünausstattung erhalten werden. (...)

Eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers kann durch unterschiedliche Maßnahmen erfolgen. Eine empfindliche Störung des städtebaulichen Gefüges besteht durch das überdimensionierte Scheibenhochhaus Schützenstraße 23 sowie den zurückgesetzten, eingeschossigen Vorbau Ottostraße 11 (...). Anzustreben wäre eine Reparatur des Straßenbildes der Ottostraße durch die Schließung der Baulücke zwischen den Häusern Nr. 9 und Nr. 15 durch ein Objekt, das die ursprünglich festgesetzte Baulinie einhält, den Abstand zu den Nachbarbauten bewahrt und sich in Traufhöhe und Dachausbildung an der umgebenden historischen Bebauung orientiert. Langfristig sollte der Rückbau des Scheibenhochhauses Schützenstraße 23 auf ein stadtbild- und denkmalverträgliches Maß angestrebt werden.

Als weitere Maßnahme sollte eine Verbesserung der Grünausstattung auf diversen Privatgrundstücken (...) durch Reduzierung der Kfz-Stellflächen und Verkehrsflächen angestrebt werden.“(vgl. Das Haingebiet der Stadt Bamberg - städtebaulich-denkmalpflegerischer Rahmenplan 2014, Seite104)

Darüber hinaus werden folgende Potentiale für das Quartier 3 benannt:

„Eine bauliche Verdichtung des Quartiers könnte im Bereich der Grundstücke Schützenstraße 19 (ehemalige Altenpflegeschule) und 21 (Sozialstation) erfolgen. Das Anwesen Schützenstraße 19 fügt sich nicht in das Straßenbild ein (...). Ein Ersatzbau sollte die Traufhöhe der benachbarten Einzeldenkmale Nr. 15 und 21 nicht überschreiten und sich in der Dachausbildung daran orientieren. Das stadtbildprägende Nebengebäude Schützenstraße 21 an der Grundstücksgrenze zu Nr. 23 sollte unbedingt erhalten werden. Eine eventuell zu errichtende Hinterbebauung sollte sich ihrer Höhe der umgebenden Vorderhausbebauung unterordnen. Die Dachausbildung sollte keineswegs als Flachdach erfolgen, wie im Fall der dadurch störenden Hinterbebauung Herzog-Max-Straße 34a und 34b (...), sondern sich am umgebenden historischen Bestand orientieren.

Es empfiehlt sich, im Gegenzug zur Versiegelung oder Bebauung von Grünflächen die ausgedehnten Kfz-Abstell- und Verkehrsflächen auf den Grundstücken Schützenstraße 19 und 21 zu reduzieren. Tiefgaragen sollten möglichst unter der Bebauung angelegt werden, um die Möglichkeit zur Bepflanzung mit Bäumen zu geben.“ (vgl. Das Haingebiet der Stadt Bamberg - städtebaulich-denkmalpflegerischer Rahmenplan 2014, S104)

Der Rahmenplan wurde am 03.07.2013 im Bau- und Werksenates beschlossen. Die Inhalte sind der weiteren baulichen Entwicklung im Haingebiet zu Grunde zu legen.

## **4. Rechtliche Rahmenbedingungen**

### **4.1 Bestehendes Planungsrecht**

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind innerhalb des Plangebietes lediglich Baulinien vorhanden, welche die Straßenverläufe definieren. Im Bereich entlang der Amalienstraße und der Herzog-Max-Straße die Baulinie Nr. 68 A (Rechtskraft 1989), im Bereich entlang der Schützenstraße die Baulinie Nr. 52 A (Rechtskraft 1890) sowie im Bereich entlang der Ottostraße die Baulinie Nr. 52 D (Rechtskraft 1955). Ein Bebauungsplan existiert nicht.

### **4.2 Veränderungssperre**

Zu Sicherung der planerischen Ziele wurde im Bau- und Werkssenat am 06.12.2016 neben dem oben genannten Aufstellungsbeschluss auch der Beschluss über eine Veränderungssperre gefasst. Die Veränderungssperre trat am 23. Dezember 2016, mit der Bekanntmachung im Rathaus Journal, in Kraft und gilt zunächst für eine Dauer von zwei Jahren. Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB ist es möglich Ausnahmen von der Veränderungssperre zuzulassen. Eine Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

### **4.3 Eigentumsverhältnisse**

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in privatem Eigentum. Das Grundstück an der Ecke Amalienstraße/ Herzog-Max-Straße, auf dem sich der Kindergarten befindet, ist im Eigentum einer kirchlichen Stiftung.

### **4.4 Denkmalschutz**

Das gesamte Haingebiet steht als Bestandteil des Stadtdenkmals gem. Art. 1 Abs. 3 Bay. Denkmalschutzgesetz unter Schutz. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Anwesen Schützenstraße 15, 21 und 27 sowie Herzog-Max-Str. 36/38 als Einzeldenkmäler gelistet.

## **5. Ziele der Planung**

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan, lediglich entlang der Straßen sind Baulinien vorhanden, welche die Straßenverläufe definieren und keine weiteren Aussagen zur Bebaubarkeit und Nutzung der Grundstücke treffen. Um die im Rahmenplan für das Haingebiet definierten Ziele im Plangebiet langfristig zu erreichen und zu sichern, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes als notwendig erachtet.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes soll die Bewahrung des Quartiers mit seinen Baudenkmalen und stadtbild- und stadtstrukturprägenden Gebäuden sowie die im städtebaulichen denkmalpflegerischen Rahmenplan angeregte Reparatur des Straßenbildes der Ottostraße und die Orientierung von Neubauten an der umgebenden historischen Bebauung planerisch vorbereitet und planungsrechtlich gesichert werden.

Durch die Festlegung der Nutzungsarten auf Grundlage der BauNVO und den konkreten Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, soll die Weiterentwicklung des Quartiers besser steuerbar werden. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) soll die Funktion des Quartiers als innenstadtnahes Wohngebiet unterstrichen und planungsrechtlich gesichert werden.

Durch die planungsrechtliche Sicherung wird eine verlässliche Grundlage für die Beurteilung von künftigen Bauvorhaben im Bereich zwischen Amalienstraße, Herzog-Max-Straße, Ottostraße und Schützenstraße geschaffen und dem in den letzten Jahren zunehmenden Bebauungs- und Umnutzungsdruck entgegengetreten.

## **6. Planungskonzept**

Entsprechend der vorhandenen Nutzung sieht der Bebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vor. Die einzige Ausnahme bildet der Bereich Ecke Amalienstraße, Herzog-Max-Straße, der als Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten – ausgewiesen wird. Um den Charakter eines ruhigen Wohnquartiers nicht zu beeinträchtigen werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Anlagen für Verwaltungen und nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Davon ausgeschlossen sind jedoch Wohnungen im Sinne des § 13 a BauNVO, welche auch zu den nicht störenden Gewerbebetrieben zählen können. Wohnungen im Sinne des § 13 a BauNVO (z.B. Ferienwohnungen) oder ähnliche Nutzungen sind im Bebauungsplan Nr. 124 F explizit nicht zulässig, da durch den häufigen Nutzerwechsel eine negative Beeinträchtigung des Wohncharakters innerhalb des Gebietes bewirkt wird. Im Gegensatz zu den nicht störenden Gewerbebetrieben, die in der Regel nur eine Tagnutzung darstellen sind bei Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben auch insbesondere in den Nachtstunden Beeinträchtigungen durch Geräuschmissionen (z.B. durch Heimkehrer und Reiseverkehr) gegeben, welche den Wohncharakter stören. Darüber hinaus soll vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungssituation in Bamberg einem in den letzten Jahren zunehmenden Umnutzungsdruck entgegengewirkt werden. Durch den konsequenten Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Wohnungen im Sinne des § 13 a BauNVO sowie ähnlicher Nutzungen soll das Plangebiet in seiner Funktion als Wohngebiet gestärkt und entsprechend fortentwickelt werden.

Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien geben im Wesentlichen den Bestand wieder und berücksichtigen dabei die Analyse des Rahmenplans. Bedingt durch die historische Gebäudestruktur werden die Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO auf mehreren Grundstücken unterschritten. Aufgrund des vielfältigen Gebäudebestands und der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte wird das Maß der baulichen Nutzung nicht über die Festlegung von Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Größe der Grundfläche und Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Größe der Geschossfläche bestimmt. Die mögliche Bebaubarkeit der Grundstücke wird durch

Baulinien und Baugrenzen sowie die Geschossigkeit und Dachform für jedes Gebäude über den Planeintrag definiert. Da es sich somit um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB handelt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

Für die Grundstücke Schützenstraße 19 und Schützenstraße 23/ Ottostraße 11, wird den Empfehlungen des Rahmenplans entsprochen und bezüglich der zukünftigen baulichen Ausnutzung werden vom Bestand abweichende Festsetzungen getroffen. Auf dem Grundstück Schützenstraße 19 wird ein straßenständiges Baurecht für ein dreigeschossiges Gebäude mit Mansarddach (III+D) festgesetzt. Für die Fl. Nr. 3111 wird entlang der Ottostraße ein Baurecht für ein dreigeschossiges Gebäude mit Mansardwalmdach (III + D) ergänzt. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist das straßenständige Baurecht im als WA 1 bezeichneten Teilbereich jedoch erst zulässig, wenn ein Rückbau des rückwärtigen siebengeschossigen Hochhauses auf max. vier Geschosse erfolgt ist. Das vierte Geschoss ist dabei als Staffelgeschoss auszubilden. Diese Festsetzung soll dazu dienen, eine Angebotsplanung zu schaffen, mit dem Ziel, einen im Rahmenplan konkret genannten städtebaulichen Missstand mittelfristig zu beheben und das Straßenbild der Ottostraße zu reparieren.

Das Quartier ist durch die bestehenden öffentlichen Straßen (Amalienstraße, Herzog-Max-Straße, Ottostraße und Schützenstraße) erschlossen. Die Erschließung der bestehenden Punkthäuser im Rückbereich der Herzog-Max-Straße erfolgt über eine Zufahrt zwischen den Anwesen Herzog-Max-Straße 34 und 36.

Auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1890/7, 3111 und 3113/2 werden Tiefgaragen festgesetzt. Die Höhenlage muss so gewählt werden, dass inklusiv einer mind. 60 cm Erdüberdeckung das Straßenniveau nicht überschritten wird.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 124 F treten innerhalb des Geltungsbereichs, die Baulinienpläne Nrn. 52 A, 52 D und 68 A außer Kraft. Die Ziele werden jedoch durch die Festsetzung von Baulinien in den Bebauungsplan übernommen.

## **7. Grünordnung**

Im Rahmenplan für das Haingebiet wird für das Quartier 3 eine Verbesserung der Grünausstattung durch Reduzierung der Kfz-Stellflächen und Verkehrsflächen empfohlen. Im Bebauungsplan Nr. 124 F wird festgesetzt, dass Tiefgaragen mit einer mind. 60 cm Erdüberdeckung ausgebildet werden müssen, so dass eine Bepflanzung möglich ist. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

## **8. Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Durch den Bebauungsplan sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten, da es sich im Wesentlichen um die planungsrechtliche Sicherung einer bereits bestehenden Bebauung handelt. Darüber hinaus gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe als bereits vor der planerischen

Entscheidung erfolgt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Festsetzungen zur Kompensation im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung sind somit nicht erforderlich.

## **9. Umweltbericht**

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 124 F ist keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich, da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

## **10. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich bereits durchgängig als Wohnbaufläche dar, die von einzelnen Flächen für Gemeinbedarf überlagert wird. Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt, ein Teiländerungsverfahren ist nicht notwendig.

Die zwischenzeitlich entfallenen Gemeinbedarfsnutzungen „Schule“ und „sonstige soziale Einrichtung“ in der Schützenstraße können im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

19.09.2018

Stadtplanungsamt