

A. Festsetzungen

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

Reines Wohngebiet Die gem. § 3 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)

Im reinen Wohngebiet (WR) sind maximal zwei Vollgeschosse (I+D) zulässig. Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

Die Höhe der baulichen Anlagen gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Firsthöhe beträgt max. 8,5 m und bis zur Traufhöhe max. 3,5 m.

Die Stellung der baulichen Anlage ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung

Die Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) darf max. 0,3 m über dem angrenzenden

Grundflächenzahl (GRZ)

Gelände liegen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Anzahl der Wohneinheiten

Von Bebauung freizuhaltende Bereiche, zur Gewährleistung von Sichtbezügen zur

In diesen Bereichen sind Garagen, Stellplätze sowie alle Arten von Nebenanlagen und Anbauten ausgeschlossen.

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

Es ist eine Wohneinheit je Gebäude zugelassen.

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig.

Baugrenze

Abgrabungen / Aufschüttungen sind nicht zulässig Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB) öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

(Gehweg und Parkstreifen nur als Hinweis)

Verkehrsflächen



Verkehrsbegleitgrün

Straßenbegrenzungslinie

35° bis 45°

öffentlicher Fußweg und Radweg 2,5 m breit

öffentliche Parkplätze (nur als Hinweis)

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (5,0 m breit)

Flächen für Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen (§ 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 Garagen oder Carports (Ga/Cp) und Stellplätze - Garagen, Carports und deren Zufahrten sind nur in den dafür festgesetzten Flächen (Ga/Cp) zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen ist nur vor den

Garagen/Carports möglich. - Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur sind Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Carports dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil etc.) zu

- Garagen oder Carports sind mit Flachdächern auszubilden, die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen mit einer max. Nebenanlagen Grundfläche von 12 m² und einer max. Höhe von 2,50 m je Grundstück zulässig.

Fläche für das Bereitstellen von Müll- und Recyclingtonnen am Tag der Abholung.

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

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)

Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung zwischen 35° bis 45° sind zulässig. Dachgauben sind bis max. 1/3 der Trauflänge zulässig.

Dacheinschnitte und Zwerghäuser sind nicht zulässig. Ein Kniestock ist bis max. 0,5 m und Dachüberstände sind bis max. 0,6 m zulässig.

Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Sichtbeton, Sichtmauerwerk oder baulicher Anlagen Holzverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Grundsätzlich sind keine grellen, fernwirkenden Farben zulässig, sondern nur sog. Erdfarbtöne.

> Zulässig ist eine Dacheindeckung in anthrazitfarbener und roter bis rotbrauner Farbgebung. Die Dacheindeckung darf nicht mit glänzenden oder reflektierenden Materialien erfolgen.

Innerhalb der Baumfallgrenze ist eine Bebauung unzulässig. _____ Baumfallgrenze

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

Grünordnerische Maßnahmen und Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB) ergänzt zum 28.08.2019

externe

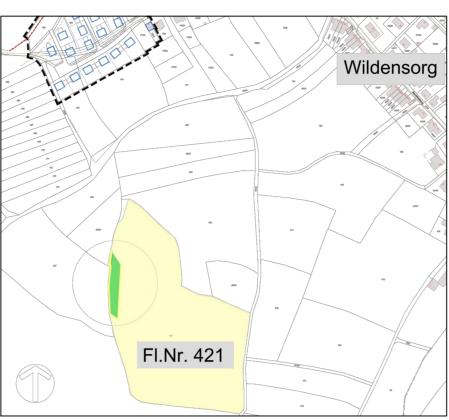
fläche

Ausgleichs-

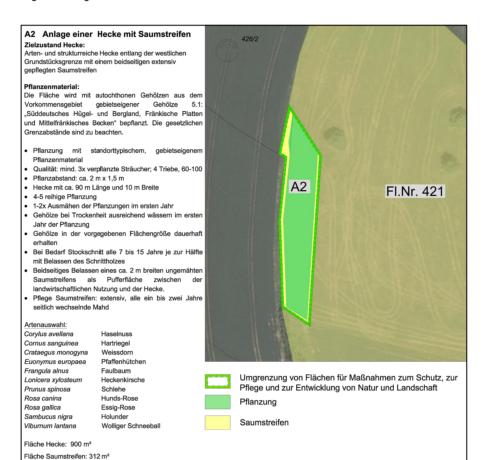
öffentliche Grünfläche

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Ausgleichsfläche

> Es ist eine externe Ausgleichsfläche A2 mit einer Fläche von ca. 1212 m² heranzuziehen. Diese Teilfläche A2 befindet sich auf der Flurnummer 421, Gemarkung Wildensorg, der Stadt Bamberg.



Lage der Ausgleichsfläche



Darstellung der Ausgleichsfläche im Umweltbericht vom 28.08.2019, Seite 21, Büro OPUS Bayreuth

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich sind dem Umweltbericht zu entnehmen und dauerhaft umzusetzen.

Gebot zum Anpflanzen von Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Artenliste (siehe Begründung)

Je angefangene 300 m² Grundstücksfreifläche ist jeweils ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume (3x verschult, Stammumfang mind. 16-18 cm) zu pflanzen. Die Standorte der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind exemplarisch und haben demzufolge keine bindende Wirkung.

Es gelten die Mindestanforderungen für Baumpflanzungen der Stadt Bamberg. Demnach muss pro Baum ein durchwurzelbarer Raum mit einer Tiefe von mind. 1,5 m und einem Volumen von mind. 12 cbm zur Verfügung stehen. Der Wurzelraum kann bei beengten Platzverhältnissen auch als überbaute Pflanzgrube mit entsprechendem Baumsubstrat gem. FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 ausgeführt werden. Die offene Baumscheibe muss einen Durchmesser von mind. 2,00 m besitzen und ist dauerhaft zu begrünen. Die Mindestqualität für alle Baumpflanzungen ist: Hochstamm, 4xv., StU 20-25, m.B..

Fläche für Wald

Wald (Michelsberger Wald)

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

überbaubare

Grundstücks-

Niederschlags-

Nicht

flächen

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind.

Sträuchern (mind. 20% der Grundstücksfreifläche). Auf den nicht für Bebauung vorgesehenen Flächen sollen vorhandene Bäume erhalten bleiben.

Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und

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

Oberflächen-Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind nur mit versiegelung versickerungsfähigen Belägen zulässig.

> Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücksfreiflächen unter Einhaltung der Technischen Regeln für das schadlose Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu versickern bzw. zurückzuhalten. Sofern die Versickerung über die Grenzen für eine gemeingebräuchliche schadlose Versickerung im Sinne der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) hinausgeht, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis im

Umweltamt der Stadt Bamberg zu beantragen. Sollte aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung nicht in ausreichendem Maße möglich sein, sind geeignete Maßnahmen zur Regenrückhaltung (Zisternen mit einen Fassungsvermögen von mind. 0,03 m³ je m² überbaute bzw. versiegelte Grundstücksfläche oder Teiche, etc.) zu errichten.

Sofern sich Baumaßnahmen auf das Grundwasser auswirken oder Auswirkungen mit Grundwasser sich bringen können, sind entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse mit einem zugemessenen zeitlichen Vorlauf im Umweltamt der Stadt Bamberg einzuholen.

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

Einfriedungen

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

Einfriedungen sind ausschließlich als Laubhecken oder hinterpflanzte Maschendrahtoder Gitterzäune zulässig, an öffentlichen Straßen- und Wegeflächen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m. Zu angrenzenden privaten Flächen ist eine maximale Höhe von 2,0 m zulässig. Es sind Arten der Artenliste gemäß Kapitel 10.3 der Begründung zum Bebauungsplan "Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken"

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B.Hinweise

einzusetzen.

bestehende Gebäude

bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

schablone

Erklärung der Nutzungsschablone Nutzunas-

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform

Baumfallgrenze Haftungsausschluss Haftungs-

Laut bayerischen Staatsforsten ist aufgrund der Baumfallgrenze entlang des Michelsberger Waldes ein Abstand zum Waldrand von mindestens 25 m einzuhalten. Dies wird im vorliegenden Bebauungsplankonzept unterschritten mit dem Hinweis, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Baumfallgrenze die Stadt Bamberg und die bayerischen Staatsforsten von der Haftung freizustellen sind. Die Haftungsfreistellung ist mit dem Kaufvertrag notariell zu beurkunden.

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.

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

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).

C.Widmung



Öffentliche Verkehrsanlagen

Öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die innerhalb des Geltungsbereiches errichtet worden sind, werden mit dem Zeitpunkt der Verkehrsübergabe gewidmet gem. Art. 6 Abs. 7 BayStrWG, wenn die Voraussetzungen zur Widmung in diesem Zeitpunkt vorliegen. Da die Straßen als öffentliche Verkehrsanlagen kenntlich gemacht sind, erfolgt keine gesonderte Bekanntmachung.

Der Bau- und Werksenat der Stadt Bamberg hat in der Sitzung vom 05.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für das Konzept des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2017 hat in der Zeit vom 08.01.2018 bis 05.02.2018 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 05.12.2017 hat in der Zeit vom 22.12.2017 bis 05.02.2018 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.07.2019 (ergänzt zum 28.08.2019) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2019 bis 15.10.2019 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.07.2019 (ergänzt zum 28.08.2019) wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.09.2019 bis 15.10.2019 öffentlich

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werksenats vom 03.12.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.12.2019 als Satzung beschlossen.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung, Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 03.12.2019 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.

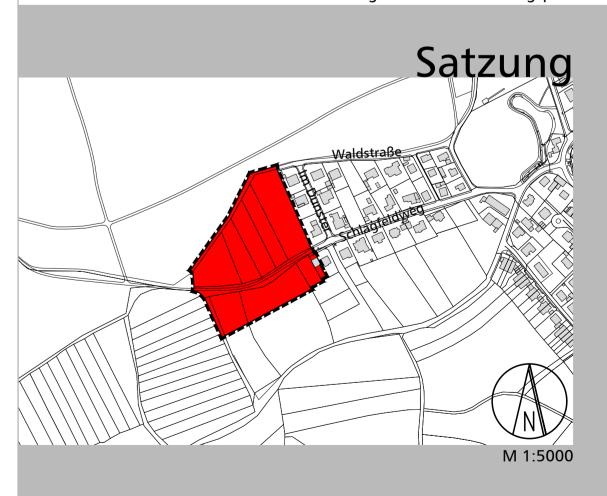


Gmkg: Bamberg Gebiet: W



Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Schlagfeldweg, Im

mit integriertem Grünordnungsplan



Bamberg, 03.12.2019

Baureferat Stadtplanungsamt

Thomas Beese Achim Welzel Baureferent Amtsleiter

Jana Wicht Gez.: Sonja Knöppel



W6 B

Bebauungsplanverfahren mit integriertem Grünordnungsplan

für das Gebiet zwischen Schlagfeldweg, Im Dunster und Waldstraße

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. W6 B vom 03.12.2019

I. <u>Planungsbericht</u>

1. Anlass der Planung

Vor dem Hintergrund des steigenden Bedarfs an Wohnraum und der Nachfrage auch nach freistehenden Einfamilienhäusern mit Gärten, ist es Ziel der Stadt Bamberg diesbezüglich Angebotspotenziale zu generieren. Im Stadtteil Wildensorg bietet sich hier durch die Erweiterung der bestehenden Bebauung am Schlagfeldweg eine Chance neues Bauland zu schaffen.

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 Wohnraum prognostiziert wird. Hiermit wird zudem den Zielen des Regionalplans Oberfranken West entsprochen, nach dem die Stadt Bamberg ihr Siedlungswesen entsprechend der Bevölkerungszunahme entwickeln soll (vgl. Regionalplan Oberfranken West, 2011: A II, S. 1).

Das Bebauungsplanverfahren Nr. W6 B soll hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 BauGB als Bebauungsplan im normalen Verfahren aufgestellt.

In den neuen Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan integriert.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Wildensorg im südwestlichen Bereich Bambergs. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5,2 km und zum Bahnhof ca. 7,1 km.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Wildensorg und umfasst den Bereich westlich der bestehenden Bebauung "Im Dunster", die Bereiche beidseitig des "Schlagfeldwegs" sowie südlich der "Waldstraße" bzw. des Michelsberger Waldes. Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss. Lediglich im Osten schließt das Plangebiet an die bestehende Bebauung an. Im Süden und Westen befinden sich grenzseitig Felder bzw. Äcker, im Norden der Michelsberger Wald.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha und die folgenden Flurstücknummern:

155, 157, 158, 159, 160, 177/2, 178/5 und in Teilbereichen die Flurstücksnummern 175, 175/2, 176, 177/1 und 180/6.

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich größtenteils in Privateigentum. Die teilweise betroffenen Flurstücke-Nr. 176 (südlich des Schlagfeldweges gelegenes Grundstück), 147/2 (Teileigentum Freistaat Bayern) und 180/6 (Schlagfeldweg) sind städtisches Eigentum.

In naher Entfernung befinden sich im Nordosten die Grundschule (Bamberger Domschule, Schulhaus Wildensorg) und im Osten der Bauernhofkindergarten des BRK.

2.2 Planerische Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan stellt Teile des Bereiches als Wohnbaufläche (östlicher Bereich) und als Fläche für die Landwirtschaft (westlicher Bereich) dar. Der Landschaftsplan beinhaltet im Planbereich eine Hauptwegebeziehung, welche vom Michelsberger Wald ins Stadtteilzentrum Wildensorgs und dann im weiteren Verlauf zum einen über die Altenburg und zum anderen über das Berggebiet in die Innenstadt verläuft. Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich teilweise als Wohnbaufläche mit erforderlichem Grünordnungsplan (östlicher Bereich) und teilweise als Ackerbaufläche (westlicher Bereich) dar.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 06. Dezember 1996

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich sind im Flächennutzungsplan die Flächen im Osten und Südosten als Wohnbauflächen und im Westen und Südwesten als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich stellt der Flächennutzungsplan die Fläche als Wald dar. Die Darstellung im Landschaftsplan ist analog der des Flächennutzungsplanes (im Westen und Südwesten Ackerbauflächen, im Osten und Südosten Wohnsiedlungsbereich mit erforderlichem Grünordnungsplan).

Da der Flächennutzungsplan den Bereich nicht gänzlich als Wohnbaufläche darstellt, ist hier eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um § 8 Abs. 2 BauGB, der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan, zu entsprechen.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 2 BauGB im normalen Verfahren aufgestellt werden.

2.3 Rechtliche Ausgangslage

Für das Plangebiet existiert noch kein Bebauungsplan. Der Bereich ist planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. Im Osten grenzt der Bebauungsplan W6 A I an. Für die übrigen angrenzenden Flächen existiert kein Bebauungsplan.

2.4 Denkmalschutz

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

2.5 Eigentumsverhältnisse

Nahezu alle Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum. Ein freiwilliges Umlegungsverfahren ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Rahmen des Wohnbaulandmodells der Stadt Bamberg notwendig. Hierbei werden die Grundstücksgrenzen neu festgelegt, sodass kleinere Zuschnitte der Grundstücke entstehen.

Die teilweise betroffenen Flurstücke-Nr. 176 (südlich des Schlagfeldweges gelegenes Grundstück), 175/2 und 180/6 (Schlagfeldweg) sowie das gesamte Flurstück Nr. 147/2 (Teileigentum Freistaat Bayern 1/2) befinden sich in städtischem Eigentum. Auch diese werden im Rahmen des zu erwartenden Umlegungsverfahrens teilweise neugeordnet.

Die im südöstlichen Geltungsbereich liegenden privaten Flurstücke Nr. 177/1, 177/2 sowie 178/5, das bereits von Bebauungsplan Nr. W6 A I erfasst ist, werden nicht vom Wohnbaulandmodell und einer notwendigen Grundstücksneuordnung umfasst, da hier lediglich eine planungsrechtliche Anpassung an den vorhandenen genehmigten Bestand vorgenommen wird.

2.6 Vorhandene Infrastruktur

Aufgrund der Lage des Plangebietes am westlichen Rand des Bamberger Stadtteils Wildensorg ist nur eine moderate Anbindung durch den ÖPNV vorhanden. Die Stadtbuslinie 913 bindet den Stadtteil Wildensorg über die Haltestellen "Wildensorg Mitte", "Eichelseeweg" und "Carl-Schmolz-Weg" stündlich an die Innenstadt Bambergs bzw. an das Klinikum an. Die nächste Haltestelle ("Eichelseeweg") ist ca. 400 m entfernt. Mit dem neuen Baugebiet liegen noch ca. 85% der Einwohner von Wildensorg in dem Haltestelleneinzugsradius von 300m (Luftlinie). Den Kriterien des Nahverkehrsplans ist damit Genüge getan.

In Wildensorg befindet sich in fußläufiger Entfernung ein Kindergarten (Bauernhofkindergarten, 8.00h – 13.30h) und eine Grundschule (Domschule Bamberg, Schulhaus Wildensorg; mit einer optionalen Betreuung von 7.30h bis 16.30h). Im Rahmen der KiTa-Offensive der Stadt Bamberg ist ein weiterer Kindergarten mit zwei Gruppen (jeweils eine Krippen- und eine Kindergartengruppe) mit einer möglichen Erweiterung um eine weitere Gruppe (nach Bedarf) in unmittelbarer Nähe des Schulhauses Wildensorg in Planung.

Möglichkeiten zur Nahversorgung sind in Wildensorg als mangelhaft zu bewerten. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf sind an der Würzburger Straße (ca. 3km) oder in Stegaurach (ca. 3,8km) zu finden. Hinsichtlich

der ärztlichen Versorgung ist auf die Nähe des Bamberger Klinikums und der in dessen Umfeld praktizierenden Ärzte zu verweisen.

In Wildensorg sind neben einem Landgasthof noch diverse Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen ansässig. Neben einem Taxiunternehmen und einer Autowerkstatt finden sich beispielsweise auch eine Unternehmensberatung, ein Juwelier sowie ein Antiquitäten- und Restaurateurgeschäft.

Die freiwillige Feuerwehr Wildensorg bietet mit der DJK Don Bosco ein Angebot an Freizeitmöglichkeiten an. Zudem werden durch den Bürgerverein Wildensorg 1979 e.V. diverse Veranstaltungen vor Ort ausgerichtet.

Wildensorg ist umgeben von Naherholungsgebieten. Im Nordwesten grenzt der Michelsberger Wald und im Nordosten die Altenburg mit ihren umliegenden Grünflächen an. Im Ortskern von Wildensorg liegt der Eichelsee mit ihn einfassenden Grünflächen.

3. Planungsziele

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

Vor dem Hintergrund einer hohen Nachfrage nach ruhig gelegenen Einfamilienhäusern (z.B. für Familien) im Stadtgebiet ist die Erschließung des Baugebietes in Wildensorg sinnvoll.

Das Umfeld des Geltungsbereichs ist bereits durch Wohnnutzung geprägt und weist bereits eine gute Infrastruktur auf, so dass eine Schaffung von weiterem Wohnraum mit relativ geringem Erschließungsaufwand an dieser Stelle naheliegend ist. Zudem ist die Lage am Michelsberger Wald mit der Nähe zur Natur gerade für Familien als attraktiver Standort anzusehen.

4. Planungskonzept

4.1 Art und Maß der Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. W6 B mit integriertem Grünordnungsplan sieht vor, alle im Geltungsbereich liegenden Grundstücke als reines Wohngebiet (WR) auszuweisen. Im nördlichen Bereich sollen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen werden um der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz Rechnung zu tragen. Eine weitere externe Ausgleichsfläche ist auf der Flurstück-Nr. 421, Gemarkung Wildensorg festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind 23 neue freistehende Einfamilienhäuser mit einer I+D-geschossigen Bauweise geplant. Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Die neuen Grundstücksgrößen variieren zwischen 441 m² und 891 m². Die überbaubare Grundfläche (GRZ) beträgt max. 0,4 die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. Die neuen Baurahmen haben eine Größe von 10 x 12 m. Die Anordnung und

Ausrichtung der Baukörper ist in Abhängigkeit von den jeweiligen Erschließungen zum größeren Teil mit einer Firstausrichtung in West-Ost-Richtung geplant, sodass Gärten mit Südausrichtung entstehen. Zum Teil sind auch Firstausrichtungen in Nord-Süd-Richtung vorgesehen, um eine Süd-West-Lage der Hausgärten zu erreichen. Ferner ist die Errichtung grenzständiger Doppelgaragen ermöglicht.

Die Firsthöhe ist auf max. 8,5 m über Oberkante des natürlichen relativ ebenen Geländes, die Traufhöhe max. 3,5 m über Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) darf max. 0,3m über dem angrenzenden Gelände liegen. Pro Gebäude ist maximal eine Wohneinheit zugelassen.

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig, die als Vollgeschoss ausbaubar sind. Dachgauben sind bis zu einem Drittel der Trauflänge zulässig, ein Kniestock ist bis maximal 0,5 m und Dachüberstände bis maximal 0,6 m zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Dacheindeckung kann in anthrazitfarbener oder roter bis rotbrauner Farbgebung ausgeführt werden.

Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° (Garagen, Carports) sind extensiv zu begrünen.

4.2 Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet ist für den motorisierten Verkehr zum einen über das Berggebiet und zum anderen über die B 22 bzw. den Münchener Ring an die Innenstadt angebunden. Eine fußläufige Anbindung an die Innenstadt ist nicht vorhanden, gleiches gilt für einen Fahrradweg. Die fußläufige Anbindung und die nicht vorhandenen Fahrradwege sind als unzureichend zu bewerten.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt zunächst über den bestehenden Schlagfeldweg (Tempo 30 Zone), welcher ca. 120m weiter gen Westen ausgebaut wird und in einem Wendehammer endet. Das gesamte Gebiet ist als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Durch zusätzliches bewusstes Platzieren einer öffentlichen Grünfläche im westlichen Bereich bleibt der Bezug zur Natur bestehen.

Nach dem Wendehammer wird der bestehende Wirtschaftsweg in Richtung Westen fortgeführt. Vom Schlagfeldweg aus Osten kommend geht nach ca. 20m eine Stichstraße gen Norden ab, die in einem Wendehammer endet. Im weiteren Verlauf des Schlagfeldweges geht nach ca. 75m eine weitere Stichstraße Richtung Norden ab, welche ebenfalls in einem Wendehammer mündet. Nach weiteren 45m zweigt ein weiterer Stich in nördliche Richtung ab. Der parallel zum Michelsberger Wald verlaufende öffentliche Fuß und Radweg bildet die Verlängerung der Waldstraße und mündet im bestehenden Wirtschaftsweg im Westen und verbindet alle drei Stichstraßen miteinander.

Öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die innerhalb des Geltungsbereiches errichtet worden sind, werden mit dem Zeitpunkt der Verkehrsübergabe gewidmet gemäß Art. 6 Abs. 7 BayStrWG, wenn die Voraussetzung zur Widmung in diesem Zeitpunkt vorliegen. Da die Straßen als öffentliche Verkehrsanlagen kenntlich gemacht sind, erfolgt keine gesonderte Bekanntmachung.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Haltestelle "Eichelseeweg". Zu dieser beträgt die Entfernung vom Plangebiet zwischen 400 m und 600 m. Gemäß den Kriterien des Nahverkehrsplans der Stadt Bamberg ist damit die ÖPNV-Anbindung unzureichend, eine bessere Erschließung des Gebietes durch den ÖPNV ist aber verkehrlich nicht möglich.

4.3 Ruhender Verkehr

Im Bereich der neu entstehenden Erschließungsstraße sollen auch öffentliche Stellplätze für Besucher entstehen. Für die künftigen Bewohner sollen Carports / Garagen und Stellplätze auf deren jeweiligen Grundstück angeordnet werden. Somit ist durch den ruhenden Verkehr keine negative Beeinträchtigung der bisherigen Situation entlang des Schlagfeldweges 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 zu schaffen.

4.4 Ver- und Entsorgung allgemein

Die Abwasserentsorgung des Wohngebietes ist im Mischsystem mit einem ca. 100m langen Stauraumkanal aufgrund der hydraulischen Leistungsfähigkeit (Durchmesser 1,8m) entlang des Schlagfeldwegs geplant. Hiervon gehen Kanäle die jeweiligen Straßen entlang zu den baulichen Anlagen ab.

Die Wasserversorgung kann ebenfalls über die bestehenden Leitungen sichergestellt werden. Die Sicherstellung von ausreichend Löschwasser ist derzeit nicht gegeben und muss über andere geeignete Maßnahmen (unterirdischer Löschwasserbehälter, Löschteich, o.ä.) im weiteren Verfahren geklärt werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen.

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über die Stadt Bamberg. Sollten Stichstraßen / Sackgassen ohne Wendemöglichkeit im Plangebiet vorhanden sein, so sind die Tonnen unabhängig von Fraktion und Größe selbstständig durch den Bürger an der nächstgelegenen öffentlichen, für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße bereitzustellen.

4.5 Immissionsschutz

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. W6 B entstehen 26 neue Wohneinheiten und damit Geräuschimmissionen durch den PKW-Verkehr der Bewohner. Um die Geräuschimmission durch den PKW- Verkehr gering zu halten, werden die benötigten Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht.

Die geltenden Immissionsrichtwerte (Nr. 6.1 und 6.2 TA-Lärm) innerhalb reiner Wohngebiete sind einzuhalten.

- außerhalb von Gebäuden: Tags 6-22 Uhr, 50 dB(A); nachts 22-6 Uhr, 35 dB(A)
- innerhalb von Gebäuden: Tags 6-22 Uhr, 35 dB(A); nachts 22-6 Uhr, 25 dB(A)

Es befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit einer immissionsrelevanten landwirtschaftlichen Tierhaltung in der Nähe. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftlung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche gelegentlich zu Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen auch an den Wochenenden und Abendstunden kommen kann.

4.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² und einer maximalen Höhe von 2,5 m je Grundstück zulässig.

4.7 Von Bebauung freizuhaltende Bereiche

Zur Gewährleistung von Sichtbezügen zur freien Landschaft sind südlich des im Flächennutzungsplan als Hauptwegebeziehung charakterisierten Schlagfeldwegs auf den privaten Grundstücken Bereiche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Die Errichtung von Nebenanlagen oder Anbauten ist in diesen Bereichen nicht zulässig.

5. Umweltbelange

Aufgrund der planungsrechtlichen Einstufung des Plangebietes als Außenbereich und der Entwicklung dessen im normalen Verfahren nach § 2 BauGB ist eine Prüfung der Umweltbelange, inklusive eines Umweltberichtes und eine spezielle artenschutzfachliche Prüfung erforderlich.

Demnach ist der Eingriff im Wesentlichen durch die großflächige Versiegelung von Boden bestimmt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind allerdings nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden zu erwarten. Auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Landschaftsbild sind als gering zu bewerten. Einzig die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund des erhöhten Oberflächenabflusses und der Reduzierung der Grundwasserneubildung mit einer mittleren Erheblichkeit zu bewerten. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.

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

6. Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

Unter Anwendung der Regularien der Eingriffs-Ausgleichs Regelung wurde ein Ausgleichsbedarf mit einer gesamten Fläche von ca. 7.456m² ermittelt. Eine interne Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Fläche A1) ist im Norden und im Westen des Geltungsbereiches festgesetzt. Diese deckt rund 6.244m² (doppelte Anrechenbarkeit A1 – 3.122m²) des Ausgleichsbedarfs ab. Eine zusätzliche Fläche steht auf dem Flurstück 421, Gemarkung Wildensorg in Form von einer Teilfläche zur Verfügung, auf welcher die restlichen 1.212m² (Fläche A2) ausgeglichen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Anlage einer Obstwiese mit der Pflanzung von regionaltypischen Obstbäumen als Ausgleichsmaßnahme beabsichtigt. Auf der externen Ausgleichsfläche A2 ist, die Anpflanzung einer arten- und strukturreichen Hecke entlang der westlichen Geländekante und die Anlage eines Saumstreifens mit Hochstauden vorgesehen.

Die Entwicklungsziele der Ausgleichsflächen sind wie folgt:

A1 Anlage einer Obstwiese

Ausgangszustand: Acker, intensiv genutzt

Ziel: Verbesserung und Ergänzung des bestehenden Lebensraumangebotes und der Artenvielfalt durch Entwicklung einer extensiven Obstwiese.

A2 Anlage einer Hecke mit Saumstreifen (CEF3-saP)

Ausgangszustand: Die Fläche wird aktuell als Grünland genutzt. Im vorgesehenen Bereich befindet sich ein kleiner Geländeabsatz / Böschung zum höher gelegenen, benachbarten ackerbaulich genutzten Flurstück.

Ziel. Hier erfolgt die Pflanzung einer arten- und strukturreichen Hecke entlang der westlichen Geländekante mit Zulassen eines beidseitigen extensiven Saumstreifens.

Die Kompensationsmaßnahmen sind zeitgleich mit der Erschließung herzustellen und müssen bei Erschließungsreife wirksam sein.

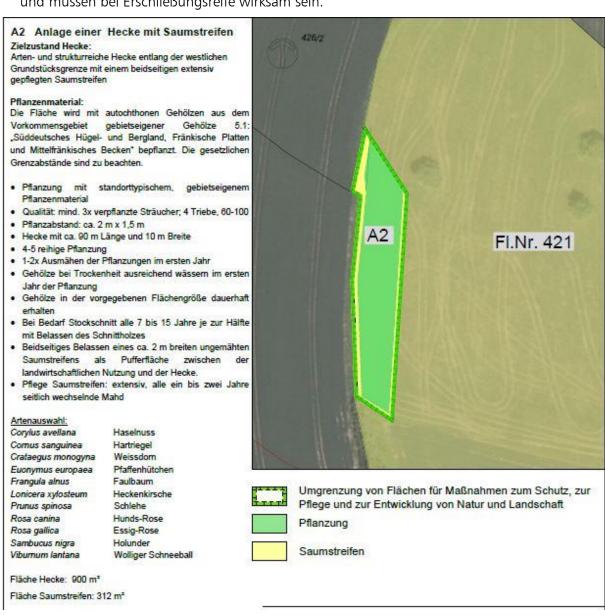


Abbildung 2: Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen; Umweltbericht, OPUS, Bayreuth August 2019

Weitere Erläuterungen sowie die genaue Bilanzierung des Ausgleichbedarfs und der zugehörigen Festsetzungen finden sich im Umweltbericht in Anlage 1 der Begründung.

7. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (saP)

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt vom Büro OPUS vom 28.August 2019 (liegt der Begründung als Anlage 2 bei) kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben einige saP-relevante Arten grundsätzlich betroffen sind. Unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann für alle Arten die Erfüllung eines Verbotstatbestandes ausgeschlossen werden.

Folgende Maßnahmen werden im Rahmen des Gutachtens festgelegt:

- die Baufeldräumung muss außerhalb der Brutzeiten der gefährdeten Vogelarten durchgeführt werden (V1 Maßnahme)
- Habitatbäume und ihr Wurzelwerk müssen bei Baustelleneinrichtung etc. durch z.B. Abmarkung, Bautabuzonen mit Biotopschutzzaun geschützt werden (V2-Maßnahmen)
- Aufhängen von 17 Ersatznistkästen für Fledermäuse, darunter 15 Sommerquartier- und 2 Winterquartiernistkästen, an unbebauten Waldrändern und Forstwegen (CEF 1-Maßnahme)
- Aufhängen von 11 Vogelnistkästen (CEF 2-Maßnahme)
- Pflanzung eines strukturreichen Waldsaums mit standorttypischen Arten (CEF 3-Maßnahme)

Mit der Umsetzung aller im Gutachten (siehe Anlage 2) genannten Maßnahmen steht für die Durchführung des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts im Wege.

8. Baumfallgrenze

Laut den bayr. Staatsforsten ist entlang des Michelsberger Waldes ein Abstand zum Waldrand bzw. eine Baumfallgrenze von min. 25m einzuhalten. Zur Vermeidung des Risikos von Baumwurf ist sicherzustellen, dass Flächen innerhalb der Baumfallgrenze von Bebauung freigehalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) um die konkrete Gefahr für Leben und Gesundheit durch Baumwurf zu verhindern. (Rechtliche Stellungnahme vom 27.03.2019 – Rechtsanwälte Hoffmann & Greß)

9. Wohnbaulandmodell

Das Wohnbaulandmodell der Stadt Bamberg kommt bei dem Bebauungsplan Nr. W6 B zur Anwendung, da es sich um einen Bereich handelt, in welchem ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Bebauung nicht möglich wäre. In Vorverhandlungen mit dem Immobilienmanagement haben die sieben Eigentümer der Anwendung der Regularien des Wohnbaulandmodells zugestimmt und entsprechende notarielle Vereinbarungen unterzeichnet. Teil des Wohnbaulandmodells sind die Flurstücke 147/2, 155, 157, 158, 159, 160 und in Teilbereichen die Flur-Nr. 175, 175/2, 176 und 180/6.

In Vorverhandlungen mit dem Liegenschaftsmanagement haben die sieben Eigentümer der Anwendung der Regularien des Wohnbaulandmodells zugestimmt und notarielle Vereinbarungen unterzeichnet. Teil des Wohnbaulandmodells sind die

Flurstücke 155, 157, 158, 159, 160 und in Teilbereichen die Flur-Nr. 175, 176 und 180/6. Um eine umfassende planungsrechtliche Definition des gesamten Gebiets am Ortsrand von Wildensorg zu gewährleisten, werden auch die nicht vom Wohnbaulandmodell umfassten Flurstücke Nr. 177/1 (in Teilbereichen), 177/2 und 178/5 in den Geltungsbereich einbezogen und in ihrem baulichen Bestand planungsrechtlich gesichert.

10. Grünordnung

10.1 Grünordnungsplan

In das Bebauungsplan-Konzept Nr. W6 B wird ein Grünordnungsplan integriert. Um eine ausreichende Durchgrünung des neuen Baugebietes zu gewährleisten wird festgelegt, dass je angefangene 300m² Grundstücksfreifläche jeweils ein Laubbaum gemäß nachfolgender Gehölzartenübersicht zu pflanzen ist. Die im Bebauungsplan zeichnerisch fixierten Standorte sind dabei nur als exemplarisch anzusehen und in ihrer konkreten Lage nicht bindend.

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.

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.

Die seit 1993 gültige Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg ist anzuwenden.

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 tomentosa Silberlinde
Ulmus carpinifolia 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

<u>Heister</u>

Pflanzenmindestgröße: 2xv, Höhe 200-250 cm

Acer campestre Feldahorn Alnus glutinosa Erle Carpinus betulus Hainbuche Prunus avium Vogelkirsche

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 Jelängerjelieber
Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein - rankend
Parthenocissus inserta Wilder Wein - schlingend
Pathenocissus tricuspidata Wilder Wein - selbstklimmend
Polygonum aubertii Schlingknöterich
Vitis vinifera Weinrebe
Wisteria sinensis Blauregen

Anlagen zur Begründung

zum Bebauungsplan Entwurf W 6 B "für das Gebiet zwischen Schlagfeldweg, Im Dunster und Waldstraße" vom 03.12.2019

Anlage 1 Umweltbericht

"für das Gebiet zwischen Schlagfeldweg, Im Dunster

und Waldstraße" Büro Opus, Bayreuth 28.August 2019

Anlage 2 saP

"für das Gebiet zwischen Schlagfeldweg, Im Dunster

und Waldstraße" Büro Opus, Bayreuth 28.August 2019

Anlage 3 Baugrunduntersuchung

Bebauungsplan Wildensorg

Gartiser, Germann, Piewak Ingenierubüro für Geotechnik und

Umwelt, Bamberg 26.November 2018

Stadtplanungsamt Bamberg 03.12.2019