

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) BauGB und § 1 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.2 Grundflächenzahl
Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 14 (4) BauNVO durch Stellplatz- und Tiefgaragenflächen bis zu 50% überschritten werden.

2.3 Geschosflächenzahl

2.4 Grenze unterschiedlicher Nutzungen

3. **Bauweise, überbaubare Flächen und Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Bauweise

offene Bauweise

abweichende Bauweise

Innerhalb des Baugrenzenrahmens ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenze

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß bis zu einer Tiefe von 1,50 m ist zulässig.

3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

4. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
(§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 Stellplätze/Garagen/Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur in den überbaubaren Flächen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

4.2 Tiefgaragen mit Zufahrten

Die Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung zu errichten und zu bepflanzen. Der Baukörper der Tiefgaragen einschließlich Erdüberdeckung darf nicht höher als die Anschlussflächen liegen. Eine geringfügige Verschiebung der Tiefgaragenzufahrten ist zulässig.



z. B. III

0,4

1,2

z. B. III



z. B. III

0,4

1,2

z. B. III

49

**Bebauungsplanverfahren Nr. 319 B für den Bereich zwischen Zollnerstraße, Grafensteinstraße und Veit-Stoß-Straße
Änderung des Baulinienplanes Nr. 107 C und des Bebauungsplanes Nr. 319 A**

B e g r ü n d u n g

1. Anlaß und Ziel der Planung

1.1 Lage im Stadtgebiet / Bestand

Das Plangebiet liegt zwischen der Zollnerstraße, Grafensteinstraße und Veit-Stoß-Straße in Bamberg Ost.

Der Bereich ist überwiegend von IV-geschossigem Wohnungsbau umgeben und im Osten von einer Gärtnerei begrenzt.

Im Blockinnenbereich liegt das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Franke (Fl.Nr. 5527), welches mit einer überwiegend eingeschossigen Bebauung in Form von Gewerbebauten nahezu vollständig bebaut ist. Die Gewerbebauten wurden als Ausstellungsräume für Kraftfahrzeuge genutzt.

Das Gebäude Grafensteinstraße Nr. 43 (Fl.Nr. 5527/5) hat im EG eine Ladenfläche, die auch als Ausstellungsraum für Kfz genutzt wurde, und beinhaltet ansonsten Geschößwohnungen (IV-geschossig mit Walmdach). Dieses Gebäude ist an die Grenze des Fl.St. Nr. 5538 angebaut.

Die Grundstücke Fl.Nr. 5538 und Fl.Nr. 5524 stellen, bis auf wenige Schuppen, Brachfläche dar, die zum Teil als Autoabstellflächen genutzt wurden. Eigentümer dieser Grundstücke waren mehrere Privatpersonen, die ein Planungsbüro beauftragt hatten über eine Voranfrage die Bebaubarkeit der Grundstücke mit Wohnbebauung abzuklären.

1.2 Planungsrechtliche Situation

Innerhalb des Plangebietes sind der Baulinienplan Nr. 107 C und der Bebauungsplan Nr. 319 A rechtskräftig.

Der Baulinienplan Nr. 107 C (aus dem Jahr 1961) sieht entlang der Grafensteinstraße auf Fl.Nr. 5538 ein Baurecht für ein Wohngebäude mit 4 Wohnschichten vor. Im Blockinnenbereich ist eine gewerbliche Bebauung (auf 60 % der Fläche) mit bis zu 2 Geschossen zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 319 A aus dem Jahre 1971 wurde aufgestellt, um eine Ausstellungshalle auf Fl.Nr. 5527 für die Fa. Franke an der Grafensteinstraße zu ermöglichen.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 5527 und 5527/5 Wohnbaufläche dar. Nördlich daran anschließend ist Grünfläche - Parkanlage dargestellt. Diese Grünfläche ist Bestandteil eines geplanten Grünzuges durch das Quartier.

Der Bebauungsplan sieht für diesen Bereich eine Wohnbebauung vor, die in die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche - Parkanlage hineinreicht. Es wurde somit eine Flächennutzungsplan-Änderung im Parallelverfahren notwendig.

1.4 Anlaß der Planung

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 5538, 5524 und 5527 wurden Voranfragen zur Bebauungsmöglichkeit mit Wohnbebauung gestellt.

Die Wohnbebauung an der Grafensteinstraße ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig.

Die Wohnbebauung im Blockinnenbereich soll durch das Bebauungsplanverfahren durch die Umwandlung von Gewerbegebiet in allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert werden.

Die derzeitige dort entstandene Situation, gewerbliche Nutzung angrenzend an die Wohnbebauung, kann durch die geplante Wohnbebauung verbessert werden.

2. Planung

Der Bebauungsplan sieht entlang der Grafensteinstraße in Verlängerung des Gebäudes Grafensteinstraße Nr. 43 eine IV-geschossige Wohnbebauung vor, wie sie auch jetzt schon gem. Baulinienplan Nr. 107 C zulässig wäre. Im Blockinnenbereich ist eine III-geschossige Wohnbebauung mit flachgeneigtem Satteldach in Form von zwei unterbrochenen Baureihen vorgesehen, so daß vier Baukörper entstehen.

Die Erschließung erfolgt für den nördlich liegenden Baukörper über die Grafensteinstraße durch einen öffentlichen Fußweg. Dieser Fußweg soll auch für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, um zu einem späteren Zeitpunkt einen Durchgang durch den gesamten Baublock bis zur Straße "Am Heidelsteig" zu ermöglichen.

Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage, die von der Grafensteinstraße durch das dort entstehende Gebäude erschlossen wird, nachgewiesen werden,

Die südliche Baureihe wird zum einen von der Grafensteinstraße her und zum anderen von der Stichstraße (Fl.Nr. 5529/3), die von der Zollnerstraße abzweigt, erschlossen. Die notwendigen Stellplätze können für diesen Baukörper oberirdisch nachgewiesen werden. Es ist auch eine Tiefgarage möglich, die dann von der Stichstraße (Fl.Nr. 5529/3) her erschlossen werden sollte.

Eine spätere eventuell zu realisierende Verbindung von dieser Stichstraße in den Blockinnenbereich bleibt über das Grundstück Fl.Nr. 5526/3 möglich.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Gehrecht zugunsten der Anlieger, um so die angrenzenden Gartengrundstücke zur leichteren Bewirtschaftung fußläufig zu erschließen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ca. 0,61 ha) werden ca. 52 neue Wohneinheiten möglich.

3. Grünordnung

Private Freiflächen

Mit dem Durchgrünungsgebot wird die gärtnerische Gestaltung und die Bepflanzung der Grünflächen mit heimischen Gehölzen im Grundsatz festgelegt.

Gehölzliste

Bei den festgesetzten Pflanzgeboten sind u.a. folgende Arten zu verwenden:

Einzelbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Fraxinus exelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Ulmus carpinifolia	Feldblume

Heister:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder

Neben den vorgenannten Arten sind alternativ insbesondere heimische standortgerechte Laub- und Obstgehölze sowie trockenheitsverträgliche Gehölze im Bereich der Tiefgarage gestattet.

Kletterpflanzen/Fassadenbegrünung

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

Stadtökologische Gesichtspunkte

Durch die Erhaltung und das Anpflanzen von Gehölzen wird das lokale Stadtklima verbessert, insbesondere das sommerliche Aufheizen und die damit verbundenen Belastungsfaktoren werden reduziert.

Tiefgaragenzufahrten sowie Gebäudeteile sind zu beranken, um so die Energiebilanz zu verbessern bei gleichzeitiger Gliederung der Fassaden. Flachgeneigte Dächer (bis 10%) sind zu begrünen, um so neuen Lebensraum zu schaffen. Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen (mind. 20%).

Die Bodenversiegelung ist zu reduzieren durch versickerungsfähige Beläge (z.B. Pflasterrasen oder wassergebundene Decken), die für eine stärkere Grundwassererneuerung sorgen und ähnlich wie Dachbegrünungen zu einer Minderung der Abflussmengen führen. Diese Maßnahmen tragen somit zu einer Entlastung der örtlichen Kanalisation sowie der Kläranlagen bei.

Mit der geplanten Freiraumdurchgrünung wird die Aufenthaltsqualität des Quartiers erhöht und das Wohnumfeld verbessert. Pflanzungen wirken hierbei raumbildend, strukturierend, gliedernd als optische Einbindung und als abschirmende Eingrünung lärmreduzierend.

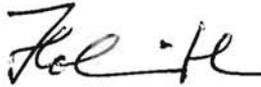
Die Verringerung des im Flächennutzungsplan geplanten Grünzuges ist zu vertreten, weil der Grünzug östlich und westlich des Baublocks keine direkte Fortsetzung erfährt.

Der Grünzug soll hauptsächlich aus den dortigen Kleingärten der Eisenbahnwohnungsgesellschaft, einem geplanten Spielplatz und einem geplanten begrünten Fußweg bestehen.

Bamberg, den 05.04.2000

Stadtplanungsamt

i.A.



(Dr. Hohmuth)

Baudirektor