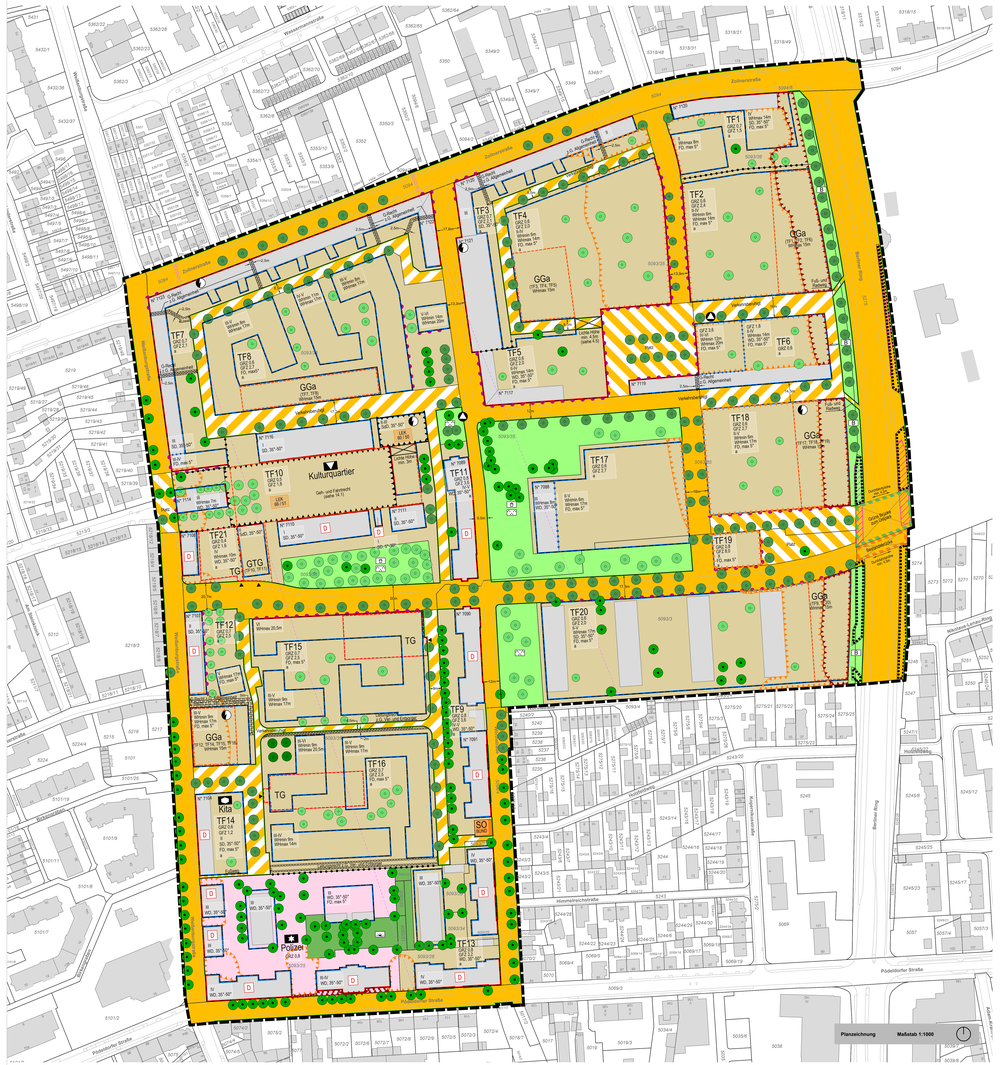


I Festsetzungen

1 Einrichtungen und Flächen für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Einrichtungen für Gemeinbedarf "Kulturelle Zwecke" Hier: Kulturforum
- Einrichtungen für Gemeinbedarf "Soziale Zwecke" Hier: Kita
- Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Hier: Polizei

1.1 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizei" sind der Hauptnutzung dienende Stellplatz- und Nebenanlagen zulässig.

2 Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

TF1 Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO mit Nummerierung der Teilfläche

2.1 In den Teilflächen (TF) des Urbanen Gebiets gem. § 6a BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen der in Absatz 2 Nummer 2 bis 8 genannten Gründe unzulässig sind, Tankstellen und Tankstellen - nicht zulässig. Zudem sind Einerhalb des Gefängnisbereichs Bunkäle, bordähnliche Etablissements und ähnliche Gewerbebetriebe unzulässig.

2.2 Innerhalb der Teilflächen 10 des Urbanen Gebiets (TF10) sind Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, nicht zulässig.

2.3 Innerhalb der Teilflächen des Urbanen Gebiets sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bamberg (2016) sind zulässig.

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Militärische Anlage" gem. § 11Abs5NO

2.4 Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Militärische Anlage" sind ausschließlich unterirdische baulichen Anlagen zulässig. Ergänzend sind allgemein zulässig:
- Ein Zugang zur Oberfläche
- Oberirdischer zur natürlichen Belichtung der unterirdischen Anlagen

2.5 gesonderte Erschließungsstraße (s. textliche Festsetzungen)

2.5 Entlang der zeichnerischen Festsetzung, gesonderte Erdgeschossnutzung" ist im Erdgeschoss entlang der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig. Das Erdgeschoss ist mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m herzustellen.

3 Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Ungenauzug städtebaulicher Parameter innerhalb Baugebiet / Baufenster

3.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Teilflächen bzw. in die Baufenster eingeschriebenen, festgesetzten städtebaulichen Parameter.

J.S GRZ 0.5 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

J.S GFZ 1.2 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

3.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Gemeinschaftsgaragen (GGa) sowie Tiefgaragen (TG) sind von der GRZ- und GFZ-Berechnung ausgeschlossen.

3.3 Die in den Flächen für Gemeinbedarf festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht überschritten werden (J.S. § 19 Abs. 4 BauNVO).

J.S. KZ J.S. T J.S. minimal und maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse

J.S Wmin Wmax minimal und maximal zulässige Wandhöhe baulicher Anlage

3.4 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch minimale Wandhöhen (WMmin) und maximale Wandhöhen (WMax) bestimmt. Dabei gilt als oberer Punkt der Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der unteren Abschluss der Attika.

3.5 Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ist die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (EG FFB).

3.6 Im gesamten Plangebiet darf die Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (FFOK EG) maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt (Mittelwert der Straßenbordsteinkante vor der Grundstücksmitte / Erschließungsstraße / - weg) des jeweiligen Baugrundstücks (ausgenommen Fahrradunterkunfte / Gefängnisbereiche / Hagen).

J.S. Dn Durchgang mit Angabe der mindesten lichten Höhe (siehe 4.5 und 4.6)

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO

J.S a abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzungen)

4.1 In den Teilbereichen des Urbanen Gebiets ist die abweichende Bauweise derart festgesetzt, das eine Gebäudelänge von 50 Metern überschritten darf. Grenzbebauung entlang der vorderen und seitlichen Gebäudefronten ist zulässig.

Baugrenze

Baulinie

4.2 Folgende Abweichungen von der Baulinie können zugelassen werden:
- Überdachungen, Hauseingangsüberdachungen, Erker, Balkone, Loggien, etc. - Überhalb der Erdgeschosszone ein Überhang von maximal 1,5 m auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge für Loggien, Einschnitte etc.
- Hauseingangstreppen und -podeste, Rampen, etc. - Abweichung der Fassade - Überschreiten bis zu 0,5 m für Erker.

4.3 Ein Dachüberstand von bis zu 0,6 m über Baulinie und Baugrenze ist zulässig.

4.4 In den Teilbereichen des Urbanen Gebiets ist zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Ausnahmen - ausgenommen sind Einfahrtsbereiche - ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

4.5 Im Bereich der Teilfläche 5 (TF5) des Urbanen Gebiets und der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Bauteile, ist eine Durchgangsmöglichkeit zwischen Straßenraum und Obergeschosszone der Teilfläche TF 5 des Urbanen Gebiets oberhalb einer lichten Höhe von 4,5 m über der Oberfläche der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt" zulässig. Die dortsetzbare Fläche wird dem Baugrundstück zugerechnet.

4.6 Innerhalb der festgesetzten Fläche „Durchgang" im Bereich der Teilfläche 10 des Urbanen Gebiets ist ausnahmsweise eine Obergeschosszonenüberbauung oberhalb einer lichten Höhe von 3 m zulässig.

5 Abstandsflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 BayBO

5.1 Die Baugrenzen und Baulinien beinhalten die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO, soweit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, z.B. eine ausreichende Belichtung und Belüftung, gewährleistet werden können.

6 Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen sowie Gemeinschaftsanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

GGa GFZ 0.6 Gemeinschaftsgarage (Parkhaus) / Gemeinschaftstiefgarage inklusive Zufahrten sowie Bezug Baugebiet (z.B. TF7)

6.1 Innerhalb der Teilflächen (TF) des Urbanen Gebiets sind nachzuweisende KfZ-Stellplätze innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsgaragen oder Tiefgaragen nachzuweisen. Hiervon ausgeschlossen sind die in Kita/Kita TF8 sowie TF9.

Stellplätze für körperlich beeinträchtigte Personen können in der Nähe des Gebäudeeingangs auf den Grundstücksflächen errichtet werden.

Für die Teilflächen TF11 sind zusätzlich oberirdische Besucherstellplätze innerhalb des Baugebiets zulässig.

6.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind Parkhäuser/Parkdecks als Gemeinschaftsanlagen zu errichten.

6.3 Die Gemeinschaftsgaragen GGa dienen der Unterbringung von Stellplätzen zusammen mit Einrichtungen zur Kraftfahrzeuge für die in Klammern genannten Teilflächen des Urbanen Gebiets, z.B. (TF7).

TG Flächen für Tiefgaragen inklusive Zufahrten

6.4 Tiefgaragen sind ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind innerhalb des Gebäudes zu integrieren und dürfen für angrenzende öffentlichen Verkehrsflächen ausnahmsweise.

6.5 In den Teilflächen TF 15 und TF 16 können Tiefgaragen im straßenbegewandten Bereich ausschließlich Garagenkörper material 0,8 m über die Geländeoberfläche herausragen.

6.6 Sofern im Zusammenhang von einem Bauvorhaben Kfz-Stellplätze errichtet werden, sind 25% der Stellplätze mit Ladeinfrastruktur für elektro-Fahrzeuge auszustatten. Bei den übrigen Kfz-Stellplätzen muss die Möglichkeit der Nachrüstung gegeben sein.

6.7 Fahrradabstellplätze sind gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg auf dem Baugrundstück herzustellen.

6.8 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg wird Folgendes festgesetzt:

Fahrradabstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen, und die
1. von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen (mit max. 10 % Steigung) mit Fahrrädern bequem erreichbar sind,
2. einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen und einzeln leicht zugänglich sind.

Die Grundfläche von Fahrradabstellplätzen für Fahrradabstellplätze beträgt mindestens 0,65 m Breite und 1,8 m Länge. Die Bewegungsfläche vor Fahrradabstellplätzen zwischen den Fahrradabstellplätzen beträgt bei rechtwinkliger Aufstellung mind. 1,8 m.

Wenn Fahrradabstellplätze oder Fahrradverkehrsanlagen erwendet, die von diesen Grundmaßen abweichen, ist deren Eignung z.B. durch eine Zertifizierung durch den ADFC nachzuweisen. Fahrradabstellplätze müssen so angelegt sein, dass ein Kippen ohne jeden seitlichen Nachweis mit einem Achsabstand von mind. 1,5 m verwendet werden.

Abstellmöglichkeiten für Fahrradanhänger und Lastenräder müssen berücksichtigt werden. Lastenräder bedürfen aufgrund ihrer Maßen Fahrzeugen vergleichbar, die von diesen Grundmaßen abweichen. Gleiches gilt für Stellplätze für Anhänger (1 m x 1,60 m zuzüglich zum Fahrrad).

In Bereichen, in denen Fahrrad geführen werden kann, ist eine lichte Höhe von mindestens 2,5 m einzuhalten. Durchgänge und Türen sind mit einer Mindestbreite von 1,1 m auszuführen.

Eine angemessene Anzahl der Fahrradabstellplätze ist derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen für E-Mobilität genügen.

Die Zahl der zu schaffenden Fahrradabstellplätze bestimmt sich nach der nachfolgenden Tabelle:

Verkehrsquelle	Pro Leistungsbereich Verkehrsquelle	Leistungsbereiche Verkehrsquelle (Anzahl Mitarbeiter, Besucher, Schüler, Studierende, Kunden)	Kumulativ/relative Anteile	davon sowie Anteil für Fahrradabstellplätze Kindertransport etc.
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnsitz	1 Fb.1/5 v.H Mitarbeitende	80%	20%	10%
Studentenwohnheim	1 Fb/Bett	80%	20%	5%
Hochschulen	1 Fb/5 Studierende, mind. 1 Fb	50%	50%	5%
Berufs- und Hochschulgymnasien allgemein	1 Fb/ 10 m²NF	20%	75%	5%
Berufs- und Hochschulgymnasien Allgemeinbildende und berufsbildende Schulen ohne oben genannte	1 Fb/ 10 m² NF, mind. 1 Fb	20%	75%	5%
Lehrer	1 Fb/ 20 v.H Mitarbeitende, mind. 1 Fb	20%	75%	5%
Verwaltungsgebäude von Bundes-, Landes- und Kommunalbehörden, Schulamt, Kindergeld	1 Fb/ 10 Besucher	50%	50%	5%
Amtsgerichten, Schöffen- und Landgerichten	1 Fb/ 5 Besucher	50%	50%	5%
Finanzämtern, sonstige Dienstleistungsgebäude mit Publikumsverkehr, Versicherungsanstalten, Berufsgenossenschaften	1 Fb/ 5 Besucher	50%	50%	5%
Hochschulen	1,5 Fb/ 10 Besucher	50%	50%	5%
Ingenieurschulen für Bau- und Landwesen	1 Fb/ 5 Angestellte	50%	50%	5%
Jugendherbergen und -Heime	1 Fb/ 10 Betten	10%	90%	5%
Berufsbildungswerke, Einrichtungen zur Ausbildung Behinderter	1 Fb/ 20 Betten	10%	90%	5%
Gaststätten	1 Fb/ 10 Besucher, mind. 1 Fb/ Betrieb	10%	90%	10%
Kirchen, Planetarien und Veranstaltungssälen	1 Fb/ 10 Besucher, Bedarfsnachweis erforderlich	10%	90%	10%

7 Soziale Wohnungsbau
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

7.1 Innerhalb von Wohngebäuden, die in den Teilflächen des Urbanen Gebiets errichtet werden, sind mindestens 30% der Bruttogeschossfläche für den sozialen Wohnungsbau zu errichten.

8 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 9 Abs. 6 BauG

Öffentliche Verkehrsfläche

VB Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Hier: Verkehrsberuhigt

FU Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Hier: Fußweg

VB/FU Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Hier: verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrt einer Tiefgarage

8.1 Auf der Staatsstraße St 2244 (Berliner Ring) sind keine unmittelbaren Grundstückszufahrten zulässig. Hiervon ausgenommen sind die bereits vorhandenen und Radfahrer zum bestehenden Fuß- und Radweg entlang der Staatsstraße St 2244 (Berliner Ring)

9 Anlagen zur Ver- und Entsorgung, Führung von Leitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12,13 und Abs. 6 BauGB

Anlagen für Elektrizität

9.1 Für die festgesetzten Anlagen für Elektrizität innerhalb von Gebäuden ist ein Leitungsrecht zu Gunsten des Ver- und Entsorgers zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche hinzuhalten.

Anlagen für Wärmestoffe

9.2 Die festgesetzten Anlagen für Wärmestoffe sind als Unterflurcontainer auszubilden.

9.3 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Gebäudeinneren sind unterirdisch zu verlegen.

10 Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

10.1 Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den Baugrundstücken, öffentliche Fuß- und Radwege sowie öffentliche Platzflächen, in denen kein Schwerlastverkehr zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen bzw. deren Fugen mit Sand zu verfugen. Als Material für die wasserdurchlässigen Beläge ist zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

11 Grünflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Hier: Parkanlage

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Hier: Spielplatz

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Hier: Begleitgrün

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hier: Freizeit und Erholung

11.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind mit Landschaftsrasen anzusäen und entsprechend dauerhaft zu pflegen.

11.2 In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" sind Sitzgelegenheiten und verschiedene Spielgeräte für unterschiedliche Altersgruppen anzubieten. Es ist sicherzustellen, dass zum Schutz der Spielflächen ausbruchsichere Zäune nicht mit Gehölzen bepflanzen oder mit Wege-, Platz- oder Fahrbahnflächen angrenzen. Bäume dürfen nicht als Landschaftsbaum ausgebildet.

12 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

12.1 Auf den Grundstücksgrenzen privater Baugrundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu öffentlichen Grünflächen sind Stützmauern und sonstige Geländeabgrenzungen ebenso wie einzelne Geländemodellierungen sind der Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen.

12.2 Entlang der Grundstücksgrenzen zum Straßenraum sowie zu den öffentlichen Grünflächen hin sind Stützmauern und Geländeabgrenzungen mit einer Gesamthöhe von maximal 1,5 m zulässig. Bei einer Maximalhöhe von 0,9 m sichtbarer Mauerhöhe sind zusätzlich Geländeabgrenzungen aus Gabionen oder aus begrünte Stützmauern mit einer Maximalmeßung von 1,1 m zulässig. Bei einer lichten Durchlässigkeit von mindestens 0,15 m sind Zäune, Mauern und Geländeabgrenzungen aus Beton, Wirkelstäuten und Gabionen sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

12.3 Innerhalb von Baugrundflächen sind die Mauerhöhen entlang der straßenbegewandten Bereichen Geländemodellierungen jeweiler Art (Aufschüttungen und Abgrabungen) zusammen mit Einfriedungen eine Gesamthöhe von 1,5 m nicht überschreiten. Die maximale Höhe der Stützmauer beträgt 1,0 m. Bezugspunkt der Höhen ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

13 Grünordnung sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b und § 9 Abs. 1a und 6 BauGB

13.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten, Stellplätze, etc. überbaut oder befestigt werden müssen, sind als Vegetationsflächen zu gestalten, z.B. als Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

Anpflanzen von Bäumen (Wuchsklasse I, mit Standortbindung)

Anpflanzen von Bäumen (Wuchsklasse II, mit Standortbindung)

Anpflanzen von Bäumen (Wuchsklasse III, ohne Standortbindung)

13.2 Für sämtliche zeichnerisch oder textlich festgesetzte Pflanzungen von Gehölzen sind Arten der potentiellen natürlichen Vegetation gem. der Liste 1 des Anhangs zur BayKompV zu verwenden. Festgesetzte Pflanzungen sind mindestens der folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen und in den öffentlichen Grünflächen entlang von Fuß- und Radwegen: Hochstamm, Stammumfang (Mindestlänge Kronenansatz: 2,50m), 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm
- Sonstige Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm bei Laubbäumen, Höhe 350-400 cm bei Nadelbäumen
- Sträucher für Schnittheecke an den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm, dann ausgemommen sind Beerensträucher

13.3 Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste in der Begründung nachzupflanzen.

13.4 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen sind auf der angrenzenden Fahrbahnseite mindestens 2,5 m entfernt von der Grenze zur Straße anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzte Anzahl ist bindend. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, Gleiches gilt für die zeichnerisch festgesetzten Bäume in den Teilflächen des Urbanen Gebiets.

13.5 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind standortgebunden, können jedoch für eine sinnvolle Trassierung von Versorgungsleitungen geringfügig verschoben werden. Die zeichnerisch festgesetzte Anzahl ist bindend.

13.6 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume in den öffentlichen Grünflächen sind nicht standortgebunden. Die zeichnerisch festgesetzte Anzahl ist bindend.

13.7 Hinsichtlich der erforderlichen Baumpflanzungen und sonstigen Durchgrünungen im Bereich von Stellplatzanlagen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg vom 11.08.2016.

13.8 Bäume im öffentlichen Straßenraum sind in unbebebauten, gegen Befahren und Beparken gesicherten Baumstreifen von mind. 12 m² Flächengröße (Wurzelraiseau 1,bzw. 6 m² Flächengröße (Wurzelraiseau 6) zu pflanzen. Wo dies nicht möglich ist, sind Wurzelraumverbesserungen anzubringen, die mindestens gleichwertig sind. Es sind die „Richtlinien für Baumpflanzungen – Teil 2, 2010" zu beachten. Im Bereich der Baumscheiben ist eine Bepflanzung mit Bodendeckern zulässig. Die Baumscheiben sind gegen Befahren und Beparken zu sichern und mit Pflanzerde zu Fäkelle geeignete technische Vorrichtung zur Verhinderung von Verdichtung des Wurzelraumes (Wurzelraumerweiterungen) vorzusehen. Zudem sind bei Wurzelraumverbesserungen Systeme zur Belüftung und Bewässerung des Wurzelraumes gemäß der o.g. Richtlinie zu verwenden.

Erhalt von Bäumen

Umgrenzung von Flächen für Bindungen für Bepflanzungen Hier: Erhalt von Hecken

13.9 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder ausnahmsweiser Fällung zulässig von Gehölzen hinsichtlich der Verkehrssicherheit) an gleicher Stelle zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist mindestens in der Qualität und Größe wie die Bäume der Baumschulverordnung mit der Urbanen Naturschützsörfe der Stadt Bamberg abzustimmen. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

13.10 Um Schäden an den zu erhaltenden Gehölzen zu während der Bauarbeiten zu verhindern, sind die Vorschriften der DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu beachten. Insbesondere sind vor Beginn der Bauarbeiten erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. Eingriffe in den Wurzelbereich dieser Bäume sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

13.11 Um den Stammfuß der zu erhaltenden Bäume im öffentlichen Straßenraum sind unbefestigte, wasserdurchlässige Baumscheiben mindestens im Umfang der Kronentraufe zu errichten. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu erhalten. Deckt abweichend muss die unbefestigte Baumscheibe mindestens 25 m² groß sein, wenn der Stammumfang des zu erhaltenden Baumes über 250 cm liegt.

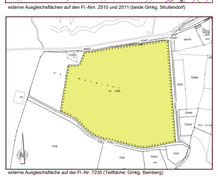
13.12 Um den Stammfuß der zu erhaltenden Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind unbefestigte, gegen Befahren und Beparken gesicherte Baumscheiben oder begrünbare Baumstreifen (Baumstreifen) mit einer Mindestfläche von 12 m² anzusehen.

13.13 Die Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt nach folgendem Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet (Zuordnungsfestsetzung).

Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen im Stadtgebiet Bamberg (s. nachfolgende tabellarische Übersicht sowie nachfolgende Abbildungen)

Gemarkung	Flurnr.	Flächengröße	Bestand	Entwicklungsziel
Strullendorf	25/0	2.408 m²	landwirtschaftliche Nutzfläche	gesäumter Waldmantel, artenreicher Krautsaum
Strullendorf	25/1	3.422 m²	landwirtschaftliche Nutzfläche	artenreiches Dauergrünland
Gaustadt	7230 (Teilfl.)	62.600 m²	Acker	artenreiches Dauergrünland

externe Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 25/0, 25/1 (beide Gmkg. Strullendorf)


externe Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 7230 (Teilfläche; Gmkg. Bamberg)

14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GFL Mit Geh-, Fahrt- oder Leitungsrecht zu belastende Flächen Hier: Geh-Fahrt- und Leitungsrecht Hier: Gefährdet für Zu Gunsten Allgemeinheit

14.1 Für die Teilfläche 15 (TF10) des Urbanen Gebiets wird für die Freiflächen ein Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt.

14.2 In den Bereich der Teilflächen TF 3 , TF6 und TF 7 sind die festgesetzten Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit mit einer lichten Höhe von mindestens 3 m über der Oberfläche die angrenzenden Öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen.

15 Luftnutzungsfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

15.1 Im Geltungsbereich ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, Öl- und Gasheizungen gem. § 9, Abs. 1 Nr. 1,3a, 5, 8,9 und 11-12 der i. BimSchV Gleichzeitig, Brauchkartoffelfeuer, Torfbrikett, Heizöl EL, Kokeefrenges u.a.) zum Betrieb von Feuer Verwendung unzulässig.
Stellungen nach/ebenen Nutz gen. Nr. 4, Emissionsgrenzwerten nach gen. Nr. 5a und Gase der öffentlichen Gasversorgung gem. Nr. 10 (i. BimSchV) sind als Brennstoff zulässig.

16 Lärmschutz
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros für Bauphysik Dipl.-Ing. Manfred Hahn GmbH, Bericht-Nr. 1-14173 zugrunde.

Umgrenzung von Flächen für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 BimSchG/ Hier: Verkehrslärm (siehe 16.4) Hier: Gewerbelärm (siehe 16.5)

16.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen der Teilfläche TF10 des Urbanen Gebiets sind hinsichtlich ihrer zulässigen Gebäudehöhen eingeschränkt. Zulässig sind Vorhaben (Bauliche und Anlagen), deren Gelaucche die in der folgenden Darstellung angegebenen Immissionsrichtwerte nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

16.2 Für die dargestellten Richtungssektoren A bis C mit dem Ursprung (TM-32U,E:437399,N:5507873)erhalten sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK,ZUS.

16.3 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 6 wobei in den Gleichungen (5) und (7) für Immissionsorte j ist Richtungssektor k LEK,j durch LEK,j + LEK,ZUS,k zu ersetzen ist.

Emittenden

16.4 An den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine max. Höhe von 1,20 Meter und einen Abstand von 0,5 Meter zur angrenzenden Straßenfahrbahn nicht überschreiten. Zulässig sind Hecken, Drahtzäune, Metallzäune, Holzzäune in Lattenausführung. Hecken dürfen diese Höhe bis max. 1,50 Meter über Straßenoberkante überschreiten.

Hecken an den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum sind gemäß Pflanzarten auszuführen.

16.5 In den vorhandenen Grundstücksbereichen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 Meter zulässig. Zulässig sind Maschendraht- und Stabgitterzäune mit Hinterpflanzung.

16.10 Alle optische Abtrennung zwischen benachbarten Grundstücken sind im rückwärtigen Gartenbereich geschlossene Abtrennungen mit einer max. Höhe von 2,0 m inkl. Sockel und einer max. Länge von 3,50 m zulässig.

Müllbehälter

16.11 Müllbehälter auf privaten Grundstücken sind in die Hauptgebäude zu integrieren, daran anzubauen oder in einer separaten Einhausung unterzubringen. Ein Anbau oder eine Einhausung ist in Material und Farbe so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke durch sichtbare Müllcontainer und Müllbehälter nicht stattfindet. Ausgenommen sind Müllbehälter und Rampenstellen erfolgen, die minimale Höhe des Anbaus sowie der Einhausung beträgt 1,8 m.

Werbeanlagen

18.12 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

18.13 Werbeanlagen müssen in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf die Größe und Farbgebung des Baukörpers abgestimmt werden. Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

18.14 Hinterleuchtung ist nur in Form von angeleuchteter und hinterleuchteter Werbung zulässig. Blinkende Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

18.15 Werbeanlagen sind ausschließlich in der Erdgeschosszone anzubringen. d.h. maximal bis zur Fensterunterkante des 1. Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen auf Dem Dach sind ausgeschlossen.

18.16 Werbe- und Schriftzüge dürfen 1/3 der Fassadenfläche nicht überschreiten. Sie sind so zu gestalten und anzubringen, dass eine der Baukörper nicht beeinträchtigen. Die Lucatelen bei gesonderten Gebäuden ist zu wählen, dass eine Blendwirkung für Fahrzeugführer und die umliegenden Gebäude nicht erfolgt.

18.17 Für die Teilflächen TF1, TF2, TF6, TF18 sowie TF20 können Werbe- und Schriftzüge bis zu 10 % der Fassadenfläche einnehmen.

19 Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen Baugebieten

Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

II Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5333/33	Bestehendes Flurstück mit Flurstücksnummer
151	Bestandsgebäude mit Nummerierung
N° 7123	Bestandsgebäudes im Plangebiet mit US-Nummerierung
	Biotopkartierung der Stadt Bamberg

Der Konversionsareal der Stadt Bamberg hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für das Konzept des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

2. Geplante Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Die Umsetzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Baumpflanzungen im MU ist in qualifizierten Freiflächengestaltungsplänen für die einzelnen Quartiere nachzuweisen.

3. Umsetzung des Grünordnungsplans

Auf Ebene der Genehmigungsplanung in den einzelnen Teilflächen sind zu den Bauanträgen qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, in denen die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen nachzuweisen ist.

4. Städtische Satzungen

Zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze für Kfz und Fahrräder und über deren Ausführung sowie der erforderlichen Baumpflanzungen und sonstigen Durchgrünungen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg vom 11.08.2016.

5. Energie

Regenerative Energieerzeugung und die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist für die im vorhandenen Gebäuden über gewerbliche Standards hinaus nicht erzwungen.

Solare Energiegewinnung insbesondere zur Warmwasser- und Eigenstromversorgung mit Speicher wird ausdrücklich empfohlen.

6. Grundwasser

Wird in Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser angetroffen oder es wird dieses erschlossen, so ist es gefördert haben, unverzüglich einzustellen und das Umweltamt der Stadt Bamberg zu informieren.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten sind einem Bewässerungsbetriebsbuch nach § 9 WHG der und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 a BayWG.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

7. Entwässerung

Kann durch den gewählten Belag nicht das gesamte Oberflächenwasser in das auf dem Grundstück befindliche Einbrech versickern, so ist zur Vermeidung von Ableitungen auf Grundstücken Dritter, Straßen und Wege, das Wasser in Richtung der Straßenentwässerung Grundstück zu sammeln und ordnungsgemäß / gesuffert an das öffentliche Entwässerungssystem abzuleiten.

Niederschlagswasser, das auf private Grundstücke fällt, darf gemäß DIN 1986-100 nicht auf öffentliche Verkehrs- bzw. Wegefläche abgeleitet werden.

Die Ableitung von Oberflächenwasser ist so zu versickern, dass keine Gefährdung für Gebäudeteile (z.B. Fertigteigen) von Gleichzeitig ploch/dicht werden müssen.