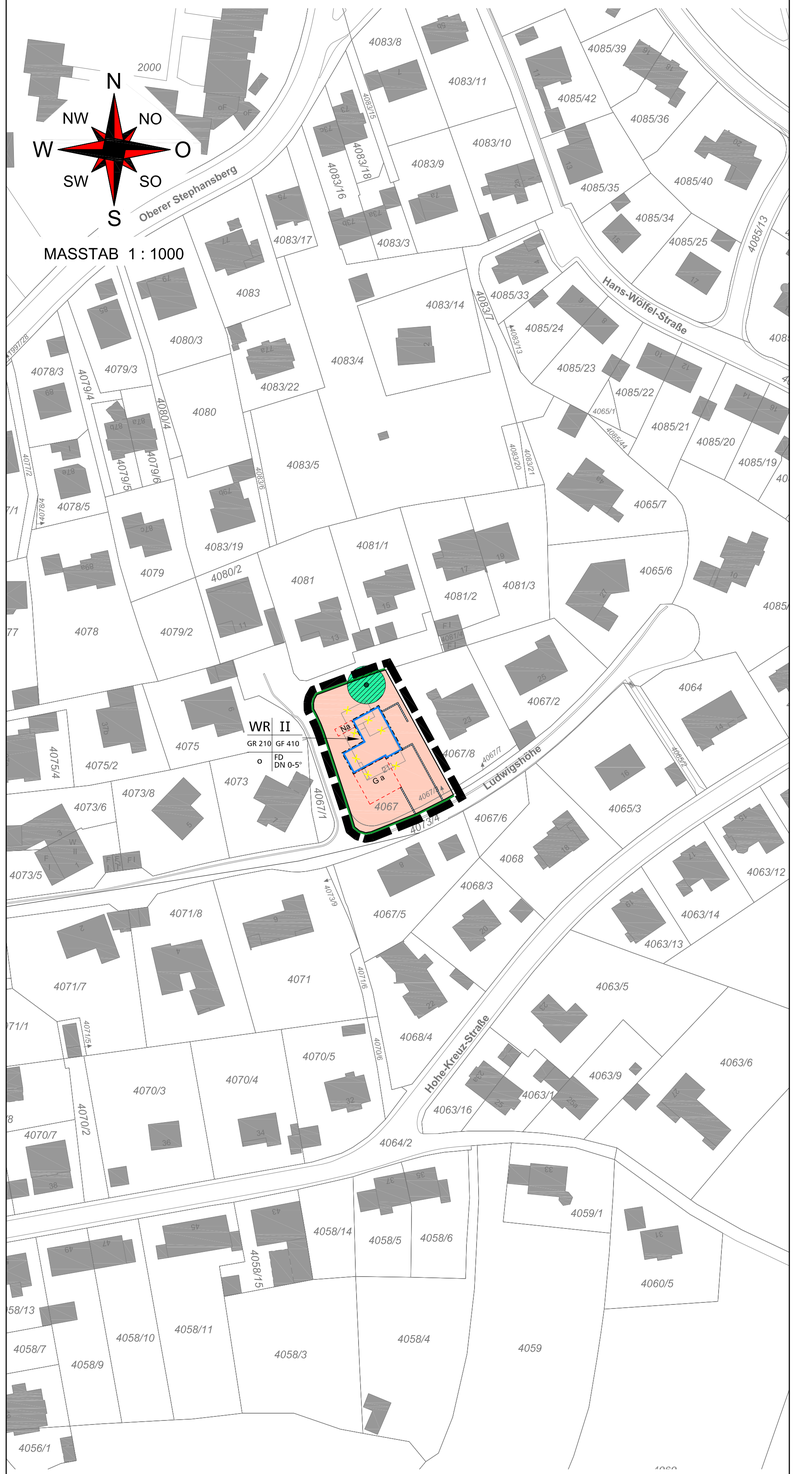


A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

WR

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

II

2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig.

GR 210

2.2 Zulässige Grundfläche je Baurahmen in m² als Höchstmaß
Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind nicht mit anzurechnen. Diese sind bis zu einer Größe von 400 m² zusätzlich zulässig.

GF 410

2.3 Zulässige Geschossfläche je Baurahmen in m² als Höchstmaß
Die Fläche von Aufenthaltsräumen im Untergeschoss ist nicht mit auf die Geschossfläche anzurechnen.

2.4 Höhenfestsetzungen

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) wird auf einem Höhenniveau von maximal 310,55 m ü. NN festgesetzt. Die maximale Wandhöhe beträgt 5,95 m, ebenfalls bezogen auf die Erdgeschossfußbodenoberkante. Dies entspricht einem Höhenniveau von maximal 317,50 m ü. NN für die Oberkante des Gebäudes.
Die festgesetzten Höhen dürfen um maximal 10 cm überschritten werden.

o

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

3.1 Offene Bauweise

3.2 Baugrenze

Ga

4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

4.1 Flächen für Garagen und Carports
Garagen und Carports sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Auf die jeweils gültige Satzung der Stadt Bamberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung - StS) wird explizit hingewiesen.

Na

4.2 Flächen für Nebenanlagen

5. Gestaltung

5.1 Gebäude

FD

5.1.1 Dachform
Flachdach
Die Flachdächer der Garagen können auch als Terrassen ausgebildet werden.

DN 0-5°

5.1.2 Dachneigung
Die Dachneigung darf höchstens 5° betragen.
Kniestöcke sind nicht zulässig.

5.1.3 Geländeanpassung
Stützmauern zur Absicherung des Geländes sind bis zu einer Höhe von 2,50 m in den explizit dargestellten Bereichen im Nordosten des Grundstücks zulässig. Die Höhe der Stützmauern ist nach Osten und Süden entsprechend dem vorhandenen Geländeverlauf kontinuierlich zu verringern.
Zusätzliche Stützmauern sind im südöstlichen Bereich des Grundstücks bis zu einer Höhe von 1,50 m in den explizit dargestellten Bereichen zulässig. Die Höhe der Stützmauern ist in Richtung Süden bis zur Grundstücksgrenze entsprechend dem vorhandenen Geländeverlauf kontinuierlich zu verringern.
Darüber hinaus sind keine weiteren neuen Stützmauern zulässig.
Bestehende Stützmauern bleiben erhalten.

5.1.4 Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Gelände als offene Ausführung (Stabmattenzaun, Stabgitterzaun oder gleichwertig) zulässig, ausgenommen der Torbereich. Auf die Breite des Torbereiches inklusive eines maximal 2,00 m breiten Streifens links und rechts des Tores ist eine geschlossene Ausführung bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Im übrigen Bereich ist alternativ zur offenen Ausführung (Höhe maximal 1,50 m) eine geschlossene Ausführung (Mauerwerk oder gleichwertig) bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

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

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenbegrenzungslinie

7. Grünflächen

7.1 Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Grundstücksflächen
Die nicht überbaubare oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplante Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
Hierbei ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum (Qualität 3xv, StU 12-14) bzw. 4 Sträucher (Qualität 2xv, 100-150) zu pflanzen. Für die Begrünung sind überwiegend standortheimische Gehölze (siehe Artenliste in der Begründung) zu verwenden. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig und erwünscht.
In den Vorhabenplänen ist ein Freiflächengestaltungsplan integriert.

7.2 Flachdachgestaltung
Grundsätzlich sind Flachdächer mit einer Substratüberdeckung von mindestens 7 cm extensiv zu begrünen.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den begrünten Flachdächern zulässig.

7.3 Minimierung der Versiegelung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

8.1 Erhaltungsgebote für Bäume
Der zum Erhalt dargestellte Laubbaum (Eiche) ist zu erhalten sofern keine Gefährdung besteht. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gem. DIN 18920 zu schützen.

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 4067 2. Flurstücksnummern

3. Bestehende bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches mit Hausnummern

4. Abzubrechende bauliche Anlagen

5. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche (GR) in m²	Geschossfläche (GF) in m²
Bauweise	Dachform / Dachneigung

6. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Alle Geschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.

7. Regenwasserversickerung
Es wird empfohlen, die Regenwasserversickerung auf dem jeweiligen eigenen Grundstück vorzunehmen.

Bauvorhaben mit Bauwasserhaltung während der Baumaßnahme sind in einem Wasserrechtsverfahren beim Umweltamt zu beantragen.
Wenn ein ständiges Eintauchen des Baukörpers oder Teile des Baukörpers ins Grundwasser zu erwarten ist, muss darüber hinaus eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG beantragt werden.

Sollte das Niederschlagswasser im Rahmen der Bauvorhaben versickert werden und sollte die Versickerung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) fallen, dann ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) notwendig. Diese ist bei der Stadt Bamberg, Amt für Umwelt, Brandt- und Katastrophenschutz, zu beantragen. Unter der Tatsache der topographischen Gegebenheiten ist einer Einleitung des Regenwassers einer Versickerung vorzuziehen.

8. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.

9. Stellplatzsatzung
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg vom 11.08.2014.

10. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

11. Baumschutzverordnung
Es gilt die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Bamberg (Baumschutzverordnung).

12. Bodendenkmäler
Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 0951/4095-0, Fax: 0951/4095-30 und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Bamberg - Stadtarchäologie (Stefan Pfaffenberg: 0951/871693) anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.

13. Energieeinsparung
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.

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

15. Regelwerk/Normen
Die aufgeführten DIN-Normen können im Stadtplanungsamt Bamberg, Baureferat, Untere Sandstraße 34, 96049 Bamberg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 E außer Kraft.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werksenates vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46O beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Erörterung zum Bebauungsplan - Konzept in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
Zu dem Konzept des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung und Umweltbericht und allen wesentlichen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werksenates vom ..... den Bebauungsplan Nr. 46O in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Bamberg

Bamberg, ...

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 46O wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Bamberg

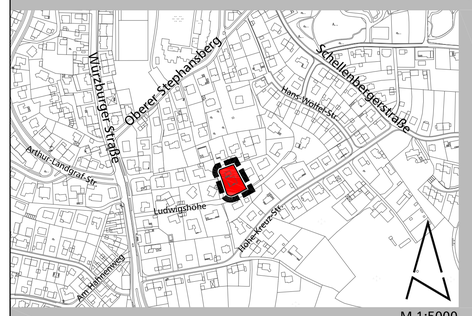
Bamberg, ...

Gmkg: Bamberg
Gebiet: 46
Blatt: 83-22.05, 84-22.25

STADT BAMBERG

46O Bebauungsplan

Mit integriertem Grünordnungsplan
für den Bereich Ludwigshöhe 21
Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 E
Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB



M 1:5000

Bamberg, 11.04.2018

VORHABENTRÄGER:
Rüdiger Elflein
Geschwister-Scholl-Ring 15
96047 Bamberg

ENTWURFSVERFASSER:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN:
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

GRÜNORDNUNGSPLAN:
TEAM 4 Bauernschmitt • Enders
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99

Thomas Beese
Baureferent

Andreas Burr
Baudirektor

BAUREFERAT STADTPLANUNGSAMT