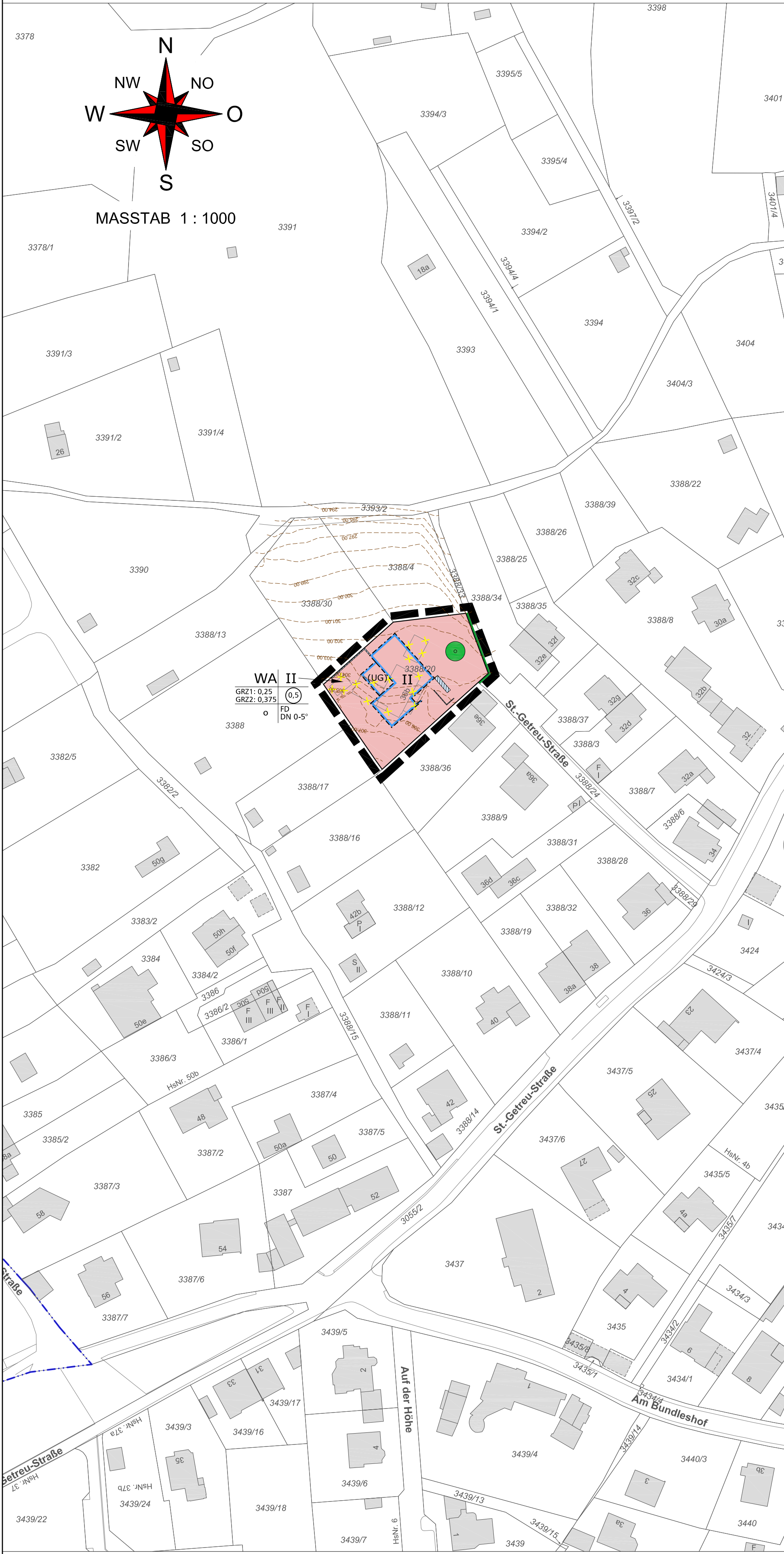
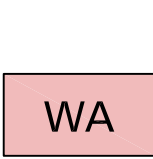




A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO



- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 - Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 - Gartenbaubetriebe und Nr. 5 - Tankstellen 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
- 2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig.
- 2.2 Zulässige Grundflächenzahl gemäß Planeinschrieb
- 2.2.1 GRZ 1
Grundfläche gemäß ausgewiesener Baugrenze
- 2.2.2 GRZ 2
Grundflächen inkl. sonstiger Anlagen (Zufahrten, Zuwegungen, Stützmauern, Terrassen)
- 2.3 Zulässige Geschossflächenzahl gemäß Planeinschrieb
Die Flächen von Aufenthaltsräumen von Nichtvollgeschossen sind nicht mitzurechnen.
- 2.4 Höhenfestsetzungen
Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) wird auf einem Höhenniveau von maximal 305,69 m ü. NN festgesetzt. Die maximale Wandhöhe beträgt 7,86 m bezogen auf die Erdgeschossfußbodenoberkante. Dies entspricht einem Höhenniveau von maximal 313,09 m ü. NN für die Oberkante des Gebäudes. Die festgesetzten Höhen dürfen um maximal 10 cm überschritten bzw. unterschritten werden.

II

0,25

0,375

0,5

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

- 3.1 Offene Bauweise
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Es sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

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

5. Gestaltung

- 5.1 Gebäude
- 5.1.1 Dachform
Flachdach
- 5.1.2 Dachneigung
Die Dachneigung darf höchstens 5° betragen.
- 5.1.3 Geländeanpassung
Stützmauern zur Absicherung des Geländes sind als abgestufte Stützwand bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,50 m im explizit dargestellten Bereichen des Grundstücks zulässig.
- 5.1.4 Einfriedungen
Zum öffentlichen Straßenraum sowie zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,00 m (Ausführung als offener Stabmattenzaun, Stabgitterzaun oder gleichwertig ohne Sockel) zulässig. Auf die Breite des Torbereiches ist eine geschlossene Ausführung bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Mit Ausnahme des Torbereiches ist zusätzlich zur Einfriedung eine Hinterpflanzung mit heimischen Heckensträuchern vorzunehmen.
- 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 Grundstückflächen
Die nicht überbaubare oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplante Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumpflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

- | Artenliste standortheimischer Gehölze | Sträucher |
|---------------------------------------|--|
| Großbäume | Hasel (Corylus avellana) |
| Feld-Ahorn (Acer campestre) | Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum) |
| Spitzahorn (Acer platanoides) | Kornelkirsche (Cornus mas) |
| Weiß-Birke (Betula pendula) | Euro. Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius) |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | Purpur-Weide (Salix purpurea) |
| Winterlinde (Tilia cordata) | Rosmarinweide (Salix Rosmarinifolia) |
| Vogelkirsche (Prunus avium) | |
| Salweide (Salix caprea) | |
| Obstgehölze in Sorten | |

- 7.2 Flachdachgestaltung
Flachdächer sind zu begrünen und hierfür mit geeigneter Substratüberdeckungen auszubilden. Die kombinierte Nutzung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.
- 7.3 Minimierung der Versiegelung
Im Bereich von Stellplätzen und Wegen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- 8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
- 8.1 Pflanzgebot für Bäume
Zur Eingrünung des Baukörpers sind mind. zwei hochstämmige Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, siehe Artauswahl, Ergänzungen (Mindestqualität, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Ersatzpflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Die dargestellten Einzelbaumstandorte sind als Hinweis zu sehen und sind lagemäßig nicht bindend. Die Pflanzungen sind jedoch zum Einfahrtsbereich zu orientieren.
- 8.2 Freiflächengestaltung
Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die gründerischen Festsetzungen nachweist.
- 8.3 Artenschutzmaßnahmen
Die Rodung von Gehölzen ist nur von Oktober bis Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig. Es gilt die Baumschutzverordnung Bamberg zu beachten.



9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummern
3. Höhenlinien
4. Bestehende bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches mit Hausnummern
5. Abzubrechende bauliche Anlagen
6. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

7. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Alle Geschosse unterhalb der Rückstauenebene sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
8. Regenwasserversickerung
Es wird vorgeschrieben, die Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück mittels Zisternen vorzunehmen.
Bauvorhaben mit Bauwasserhaltung während der Baumaßnahme sind in einem Wasserrechtsverfahren beim Umweltamt zu beantragen.
Wenn ein ständiges Eintreten des Baukörpers oder Teile des Baukörpers ins Grundwasser zu erwarten ist, muss darüber hinaus eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) notwendig. Diese ist bei der Stadt Bamberg, Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, zu beantragen. Unter der Tatsache der topographischen Gegebenheiten ist einer Einleitung des Regenwassers einer Versickerung vorzuziehen.
9. 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.
10. Baumschutzverordnung
Es gilt die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Bamberg (Baumschutzverordnung).
11. 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
12. Bodendenkmäler
Aufgedundene 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 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. 9 außer Kraft.

Der Bau- und Werksenat der Stadt Bamberg hat in der Sitzung vom 22.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9B beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2021 bis 19.11.2021 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2021 bis 19.11.2021 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.11.2022 bis 09.01.2023 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.11.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.11.2022 bis 09.01.2023 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werksenats vom 05.07.2023 den Bebauungsplan Nr. 9B gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.07.2023 als Satzung beschlossen.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung, Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 05.07.2023 wird hiermit ausgefertigt.

Bamberg,
Andreas Starke
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 9B wurde am
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

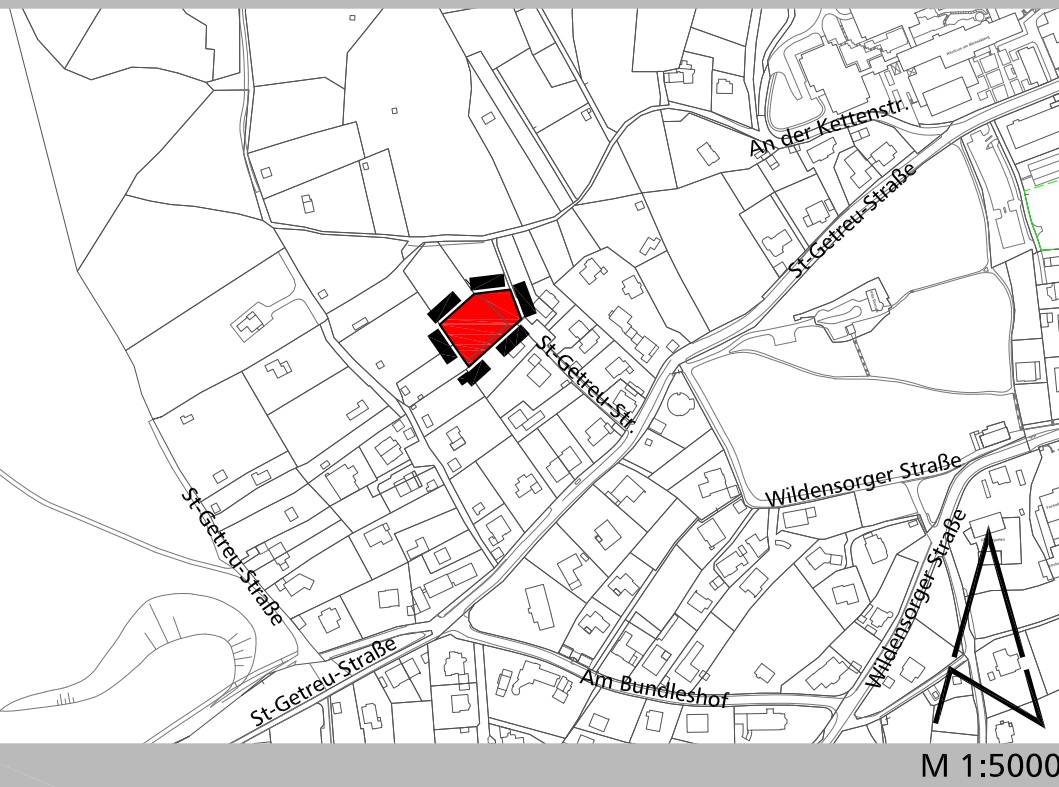
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bamberg,
Stadtplanungsamt



9B Bebauungsplan

Mit integriertem Grünordnungsplan
für den Bereich St.-Getreu-Straße 36B
Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB



Bamberg, 05.07.2023
VORHABENTRÄGER
Geoffrey Schneider
Hinterer Bach 1
96049 Bamberg

ENTWURFSVERFASSER:
BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg
Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

GRÜNORDNUNGSPLAN:
TEAM 4 Bauernschmitt + Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
96049 Bamberg, Osterberger Str. 65
Tel. 091 120537-0 Fax 091 120537-9
www.team4-bamberg.de info@team4-planung.de

Thomas Beese
Baureferent
Achim Welzel
Amtsleiter
**BAUREFERAT
STADTPLANUNGSAMT**

9B

Bebauungsplanverfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf

Für den Bereich St.-Getreu-Straße 36B

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

Begründung

Planungsbericht Bebauungs- und Grünordnungsplan

zum Plan vom 05.07.2023

I. Planungsbericht

1. Anlass der Planung

Der Vorhabenträger, Herr Geoffrey Schneider, Hinterer Bach 1, 96049 Bamberg, beabsichtigt auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 3388/20 und 3388/21 im Bereich St. Getreu-Straße ein 2-geschossiges Wohngebäude zu errichten. Antragsteller – im Folgenden auch Vorhabenträger genannt - für das Vorhaben ist Herr Geoffrey Schneider, Bamberg.

Der Vorhabenträger ist im Besitz der Grundstücke Fl. Nrn. 3388/20 und 3388/21 der Gemarkung Bamberg und beabsichtigt auf diesen Grundstücken das o. g. Vorhaben zu realisieren. Im Rahmen der Baumaßnahme wurden beide Grundstücke mittlerweile zu einem Grundstück (FL. Nr. 3380/20) vereinigt.

Im Rahmen der Errichtung des neuen Wohngebäudes mit Tiefgarage soll das bestehende Wohngebäude St.-Getreu-Straße 36 b sowie alle vorhandenen Nebengebäude abgebrochen werden.

Das Vorhaben überschreitet das im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 zulässige Maß der Nutzung wesentlich, so dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.

Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, zur Realisierung der o. a. Planung einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan nach § 13a BauGB – als Verfahren der Innenentwicklung und somit ohne Umweltbericht - zu erstellen. Für die Aufstellung war in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Bamberg ursprünglich nur ein Beteiligungsschritt beabsichtigt (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB). Aufgrund umfangreicher vorgenommener Änderungen ist allerdings ein weiterer Verfahrensschritt erforderlich (erneute öffentliche Auslegung in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB).

Durch die Wahl des Verfahrens - Vorhabenbezogener Bebauungsplan - hat die Stadt Bamberg stadtplanerisch und gestalterisch die Planungshoheit über das genannte Vorhaben. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist neben den konkreten Vorhabenplänen auch ein Durchführungsvertrag. Dieser wird im Verfahren abgestimmt.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Berggebiet Bambergs an der Ortsstraße St. Getreu-Straße. Das Grundstück grenzt im Norden und Westen an private Grünflächen mit der

Zweckbestimmung Gärten an. Im Osten und Süden grenzt es an die Ortsstraße St. Getreu-Straße sowie an bestehende Wohngrundstücke der St.-Getreu-Straße.

Das Plangebiet liegt sowohl außerhalb des Weltkulturerbes als auch außerhalb des Denkmalschutzbereiches.

Das Plangebiet ist hängig - das Gelände fällt von der Südwestkante des Geltungsbereiches von ca. 308,00 m ü. NN auf ca. 300,00 m ü. NN an der Nordostkante des Geltungsbereiches ab. Das Bauvorhaben fügt sich harmonisch in die Geländeentwicklung ein.

Das Plangebiet ist ausschließlich von Wohnnutzung bzw. privaten Grünflächen ("Gärten") umgeben. Die umliegende Bebauung an der Ortsstraße St.-Getreu-Straße ist in erster Linie 2-geschossig.

Etwa 150 m östlich des Plangebietes befinden sich an der St.-Getreu-Straße (Haltestelle Villa Remeis) und an der Straße Am Bundleshof gute Anbindungsmöglichkeiten an den ÖPNV in Richtung Stadtmitte. Die Linien 910 und 913 verkehren tagsüber im 15-min bis 30-min-Takt.

2.2 Planerische Vorgaben und Absichten

Vorgaben aus Regional- oder Landesplanung sowie Fachplanungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sehen bereits eine Wohnbaufläche bzw. einen Wohnsiedlungsbereich vor. Änderungen im Flächennutzungs- oder Landschaftsplan entstehen daher durch die beabsichtigten Planungen nicht.

2.3 Rechtliche Ausgangslage

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 9 (rechtskräftig seit dem 14.07.2000). Gemäß der Zeichenerklärung dieses Bebauungsplans ist auf dem Grundstück 3388/20 ein Baukörper einer geplanten Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit 2-geschossiger Bauweise mit einem Baufeld von ca. 200 m² zulässig. Weitere vorhandene Nebengebäude außerhalb des Baufeldes belaufen sich auf insgesamt ca. 120 m².

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes 9B treten die Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 9 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 9B außer Kraft.

Baudenkmäler und Biotope sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen.

3. Planungsziele und Planungskonzept

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung. Nach dem beabsichtigten Abriss des Gebäudebestandes St.-Getreu-Straße 36b ist auf dem Grundstück ein zweigeschossiges Wohngebäude mit einem unterirdischen Geschoss (kein Vollgeschoss) sowie einer Tiefgarage im Kellergeschoss geplant. Die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg wird beachtet.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,154 ha groß. Die gesamte Fläche wird wie bisher (Bebauungsplan Nr. 9) als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Im Bebauungsplan werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) aufgrund möglicher Beeinträchtigungen des Wohncharakters der umliegenden Bebauung nicht zugelassen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Südostseite durch die angrenzende Ortsstraße St.-Getreu-Straße. Hier sind auch wie bisher bereits die Zufahrt und der Zugang zum Grundstück geplant.

Die Erschließung durch Versorgungs- und Telekommunikationseinrichtungen kann ungehindert durch die Ortsstraße erfolgen.

Die Ausweisung der Baugrenzen berücksichtigt die geplante Nutzung und ermöglicht die konkrete Planung. Innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen muss der Baukörper errichtet werden (offene Bauweise).

Auf der gesamten Fläche sind weiterhin zwei Vollgeschosse (II) zulässig. Für die vorgesehene Wohnbebauung wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt (GRZ 1). Die GRZ 1 betrifft alle Flächen innerhalb der ausgewiesenen Baugrenze und berechnet sich wie folgt:

$$\text{GRZ 1} = \text{Fläche Baugrenze} / \text{Grundstücksfläche} = 385 \text{ m}^2 / 1.537 \text{ m}^2 = 0,25$$

Mit der festgelegten GRZ 1 von 0,25 wird sowohl die Obergrenze gemäß BauNVO (GRZ 0,4) deutlich unterschritten als auch die im übrigen Plangebiet Nr. 9 festgelegte GRZ von 0,25 eingehalten.

Außerdem wird eine weitere Grundflächenzahl von 0,375 festgesetzt (GRZ 2). Diese GRZ bildet sich aus der Fläche der Baugrenze kombiniert mit den übrigen Grundflächen der sonstigen Anlagen (Zufahrten, Zuwegungen, Stützmauern, Terrassen), die somit mit einer Fläche von insgesamt 185 m² zulässig sind. Die GRZ 2 berechnet sich demnach wie folgt:

GRZ 2 = Fläche Baugrenze + Fläche Zufahrten, Zuwegungen, Stützmauern, Terrassen / Grundstücksfläche = $385 \text{ m}^2 + 190 \text{ m}^2 / 1.537 \text{ m}^2 = 0,375$.

Im Vergleich mit der bisher durch bestehende Gebäude, Terrassen, Zufahrten etc. versiegelten Fläche von ca. 610 m^2 wird durch die neuen Flächen von insgesamt 575 m^2 eine geringfügige Verringerung der versiegelten Flächen erzielt.

Insgesamt ist eine Geschossflächenzahl von 0,5 zulässig.

Der im Plan als "UG" bezeichnete Bereich deckt die Ausweisungen im Untergeschoss gemäß Vorhabenplan ab. Dieses Untergeschoss ist dabei kein Vollgeschoss gemäß BauNVO bzw. "oberirdisches Geschoss" gemäß BayBO. Aufgrund Vorhabenplan wird im Mittel bis zum festgelegten Gelände ein Maß von 92 cm bis zur Deckenunterkante über UG erzielt. Das Maß von 1,20 m im Mittel gemäß ehemaliger BayBO für ein Vollgeschoss wird somit nicht erreicht.

Zulässig ist ausschließlich ein Flachdach mit einer Dachneigung von 0-5° zulässig.

Grundsätzlich sind Flachdächer mit einer Substratüberdeckung von mindestens 7 cm extensiv zu begrünen. Die kombinierte Nutzung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Das Gelände steigt von ca. 300,00 m ü. NN im Nordosten auf ca. 308,00 m ü. NN im Südwesten an. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EFOK) wird auf einem Niveau von 305,69 m ü. NN festgesetzt.

Für das Wohngebäude ist nur ein Flachdach zulässig. Die Wandhöhe (= Oberkante Attika) wird mit maximal 7,86 m bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens (EFOK) festgesetzt. Dies entspricht einem Höhenniveau von maximal 313,09 m ü. NN für die Oberkante des Gebäudes. Die festgesetzten Höhen dürfen um maximal 10 cm überschritten bzw. unterschritten werden.

Zur Absicherung des Geländes ist für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine dezidierte Festsetzung einer Stützwand notwendig, die im Plan dargestellt und ausgewiesen wurde. Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 2,50 m. Somit fügt sich der geplante Baukörper insgesamt in das hängige Gelände auf dem Grundstück ein. Eine weitere Stützmauer befindet sich an der Südostecke des geplanten Gebäudes.

Weitere Stützmauern sind nicht beabsichtigt bzw. nicht zulässig.

Eine genaue Schnittdarstellung mit dem bestehenden und geplanten Gelände Verlauf kann dem Vorhabenplan entnommen werden.

Die Abstandsflächen der geplanten Baukörper liegen im Westen, Süden und Osten vollständig ($0,4 H = \text{Wandhöhe}$) im Plangebiet bzw. auf dem Grundstück des Vorhabenträgers.

Im Norden befinden sich die Abstandsflächen zum Teil auf dem benachbarten Grundstück Fl. Nr. 3380/30. Dieses Grundstück sowie das östlich davon liegende Grundstück Fl. Nr. 3388/4 befinden sich allerdings ebenfalls im Besitz des Vorhabenträgers.

Alle Einfriedungen - zum öffentlichen Straßenraum sowie zu den übrigen Grundstücksgrenzen - sind mit einer maximalen Höhe von 2,00 m (Ausführung als offener Stabmattenzaun, Stabgitterzaun oder gleichwertig ohne Sockel) zulässig. Auf die Breite des Torbereiches ist eine geschlossene Ausführung bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Aus gestalterischen Gründen ist mit Ausnahme des Torbereiches zusätzlich zur Einfriedung eine Hinterpflanzung mit heimischen Heckensträuchern vorzunehmen.

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

4. Grünordnung / Artenschutz / Eingriffsregelung

4.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zur Schaffung eines attraktiven Umfelds und Minimierung der Flächenversiegelung sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, Artenschutzes und der Landschaftspflege.

Zur Gestaltung des Vorhabens wird daher festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumpflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit unzulässig.

Artenliste standortheimischer Gehölze

Großbäume

Feld-Ahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Weiß-Birke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Winterlinde (Tilia cordata)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Salweide (Salix caprea)
Obstgehölze in Sorten

Sträucher

Hasel (Corylus avellana)
Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Europ. Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)
Purpur-Weide (Salix purpurea)
Rosmarinweide (Salix repens ssp. Rosmarinifolia)

Zur Eingrünung des Baukörpers sind zudem mind. zwei hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, siehe Artauswahl, Ergänzungen sind zulässig), dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Ersatzpflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbaumstandorte sind als Hinweis zu sehen und sind lagemäßig nicht bindend. Die Pflanzungen sind jedoch zum Einfahrtsbereich zu orientieren, um die innerörtliche Begrünung zu stärken.

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die grünordnerischen Festsetzungen nachweist.

Zur Minimierung der Versiegelung sind im Bereich von Stellplätzen und Wegeflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Als Artenschutzmaßnahme ist die Rodung von Gehölzen nur von Oktober bis Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig. Es gilt die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Bamberg (Baumschutzverordnung). Rodung von geschütztem Baumbestand ist daher durch die Stadt Bamberg – Untere Naturschutzbehörde zu genehmigen.

4.2 Umweltbericht / Eingriffsregelung gem. BauGB

Die Planung dient der Innenentwicklung. Die vorhabenbezogene Bebauungsplan-Änderung erfolgt deshalb gem. § 13 a BauGB. Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB in Verbindung mit dem § 13 BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ebenfalls nicht erforderlich.

Im nördlichen Grundstücksbereich grenzt die städtische Biotopfläche BA-1198-005 mit "Alleen, Baumreihen, Baumgruppen" an, liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches, wodurch Beeinträchtigungen auszuschließen sind.

Gesetzlich nach §30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Bereiche oder Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, weshalb hierdurch ebenfalls kein Ausgleichsbedarf entsteht. Belange des Artenschutzes, für die ebenfalls Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein könnten, werden nachfolgend behandelt.

4.3 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Geltungsbereich ist aktuell überwiegend bebaut (Wohnhaus inkl. Garage und Nebengebäude) und durch private Gartennutzung geprägt. Ökologisch wertvollere Strukturen (ältere Großbäume) befinden sich nördlich innerhalb und im Randbereich des Grundstückes, liegen jedoch nicht mehr im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wodurch hier Beeinträchtigungen auszuschließen sind. Durch die Privatgartennutzung und die umliegende Wohnbebauung sind nur störungstolerante Arten zu erwarten, für die eine Mehrbelastung durch die erneute Bebauung im bereits bebauten Bereich des Grundstückes auszuschließen ist.

Zudem wird durch festgesetzte Pflanzgebote nicht überbaubarer Grundstücksflächen und Pflanzung von mind. 2 hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen neuer Lebensraum für baumbrütende Vogelarten sowie für weitere Arten (z.B. Insekten) geschaffen.

4.4 Umweltbelange

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung schließt südlich und östlich an bestehende Wohnbebauung sowie an Verkehrsflächen an und beinhaltet aktuell überwiegend Bebauung sowie private Grünfläche. Ökologisch und landschaftsbildlich wertvolle Strukturen (markante Großbäume) liegen nördlich innerhalb und im Randbereich des Grundstückes, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung, wodurch sie vom Vorhaben nicht betroffen oder beeinträchtigt sind.

Eine Nutzungsänderung zum bestehenden Bebauungsplan ist nicht vorgesehen. Beeinträchtigungen auf das Wohnumfeld können somit durch Beibehaltung des Nutzungstyps "Allg. Wohngebiet" sowie durch Begrünungsmaßnahmen des Bauumfeldes minimiert werden.

Nach Bodenschätzungskarte befindet sich im Geltungsbereich nicht seltener flachgründiger Tonboden mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der anthropogenen Prägung (bestehende Bebauung) besitzt der Boden ein geringes Biotop-Entwicklungspotential.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen und durch die Topographie und das Bodengefüge ist ein mittlerer bis hoher Grundwasserflurabstand anzunehmen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzbereichen und Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes.

Durch die Bebauungsplan-Änderung und die Überplanung bereits bestehender Bebauung erfolgt keine maßgebliche Mehrversiegelung, wodurch keine kleinklimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Entsorgungseinrichtungen der Stadt und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich und wird im Vorhabenplan verbindlich festgeschrieben.

Ausgehend von den standörtlichen Eigenheiten werden durch das Vorhaben in Summe die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes nicht beeinträchtigt.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Siehe dazu die Ausführungen in Kapitel 2.2.

Bamberg, den 05.07.2023

VORHABENTRÄGER:

Geoffrey Schneider
Hinterer Bach 1
96049 Bamberg

ENTWURFSVERFASSER

Bebauungsplan:

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: www.bfs-plus.de

Grünordnungsplan:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de