



Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werksenates vom
die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 320 D mit integriertem Grünordnungsplan
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 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. 320 D mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom
..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Bamberg

Bamberg,

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 320 D mit integriertem
Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Bamberg

Bamberg,

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen
mit ihren Zufahrten überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflä-
chenzahl von 0,8. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Geschossflächenzahl

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstmaß: 1,2

2.3 Zahl der Vollgeschosse

III / II als Höchstmaß sind 2 bzw. 3 Vollgeschosse zulässig

II+D / II+S / Die obersten Vollgeschosse sind in den Dachgeschossen (D) bzw. Staffelgeschossen
III+S (S) zu verwirklichen.

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 Bauweise

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise mit grenzständiger Bebauung

3.2 Baugrenzen

--- Baugrenze
--- Dachüberstand

4. Verkehrsflächen

▲▲ Ein- und Ausfahrt
--- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

5.1 Private Freiflächen

Die privaten Freiflächen sind mit standortheimischen Gehölzen (siehe Artenliste) zu
gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Pflanzung von Nadelgehölzen 1.
und 2. Ordnung sowie zur Einfriedung als Hecke ist unzulässig.
Fassaden- und Wandbegrünung sind, wo möglich, durchzuführen.
Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungsfreistellungs-
verfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan von den Bauherren vorzu-
legen, der über die geforderten Durchgrünungsmaßnahmen (Art, Größe und Qualität
der Gehölze) Aufschluss gibt.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maß- nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Bäume

- Baum, der nicht erhalten werden kann
- zu erhaltender Baum
- Während der Baumaßnahme sind dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen
zu ergreifen, die die dauerhafte Lebensfähigkeit und die Standfestigkeit des Baumes
sichern.
- zu pflanzender Baum gem. Gehölzliste
- Im Bereich der Neupflanzung der Bäume muss auf einer Fläche von 3 x 4 m eine
Wurzeltiefe von mindestens 1,0 m gewährleistet sein.
- Die genaue Lage der Einzelbäume unter Beachtung möglicher Leitungen etc. ist über
einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu ermitteln.

6.2 Begrünung der Flachdächer

Die Flachdächer der Hauptgebäude und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen.

6.3 Befestigung von Wegen

Die Wege zur internen Erschließung sind wasser- und luftdurchlässig zu befestigen
(Fugenpflaster). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen
wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen etc. sind nicht zulässig.
Der Gartenweg muss als Rasenweg gestaltet werden und darf nicht befestigt werden.

6.4 Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden sind mit einer
Erdschicht von mind. 60 cm zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für
Terrassen, Zufahrten und Wege.
Die Festsetzung 6.1 zur Neupflanzung von Bäumen gilt auch über der Tiefgarage.

7. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
Zweckbestimmungen:

GTGa

Gemeinschaftstiefgarage
Die Tiefgarage ist innerhalb des Bauraums und innerhalb des im Plan gekennzeichneten
Bereichs zulässig.

F

Fahrradstellplätze

M

Müllbehälter



Rampe zur Tiefgarage



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 320 D

B. Hinweise



bestehende Gebäude



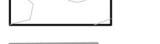
bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



vorgeschlagene Flurstücksgrenze



Nutzungsgrenzen



zum Abbruch vorgesehene Nebengebäude



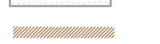
privater Spielplatz



interne Wegeerschließung



Gartenweg



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweis zur Bodendenkmalpflege:
Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Stadt
Bamberg - Stadtarchäologie und der archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss
Seehof, 98117 Memmelsdorf anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu
belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Arbeiten bedarf der denkmalrech-
tlichen Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Höchstzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform: SD - Satteldach FD - Flachdach

Gmkg: Bamberg
Gebiet: 320
Blatt: NW 84-02/03 und 85-21.22/23

320 D Bebauungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung mit
integriertem Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB
Katharinenstraße 2 und 4



M 1 : 5.000

Bamberg, 07.03.2018

Baureferat
Stadtplanungsamt

Vorhabenträger:
COMPAKT
Wohnungsbaugesellschaft mbH
Artur-Landgraf-Str. 70
96049 Bamberg

Entwurfsverfasserin:
Dr. Cäcilie Neubauer, Stadtplanerin
Schrottenberggasse 12
96049 Bamberg

in Zusammenarbeit mit:

Architekten Schlosser & Keller GmbH
Artur-Landgraf-Str. 70
96049 Bamberg

Thomas Beese
Baureferent

Andreas Burr
Bauberrat

320 D

Bebauungsplanverfahren mit integriertem Grünordnungsplan

für das Gebiet: 320

Katharinenstraße 2 und 4

Flurstücksnummern: 5123/4, 5123/6, 5123/13, 5123/16 und 5123/129

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan vom
07.03.2018

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 320 D mit integriertem Grünordnungsplan Katharinenstraße 2 und 4

Vorhabenträger:

COMPAKT Wohnungsbaugesellschaft mbH
Artur-Landgraf-Straße 70
96049 Bamberg

Entwurfsverfasser:

Dr. Cäcilie Neubauer
Schrottenberggasse 12
96049 Bamberg

in Zusammenarbeit mit:

Architekten Schlosser & Keller GmbH
Artur-Landgraf-Straße 70
96049 Bamberg

Gliederung

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Verfahren
3. Städtebauliche Situation
 - 3.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
 - 3.2 Bestehender Baulinienplan / Bebauungsplan
 - 3.3 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation
4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung
 - 4.1 Art und Maß der Nutzung
 - 4.2 Bauweise, bauliche Gestaltung
 - 4.3 Verkehrserschließung, Tiefgarage und Stellplätze
 - 4.4 Sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen
 - 4.5 Privater Spielplatz
5. Grünordnung und Ausgleichmaßnahmen
6. Klimaschützende Aspekte der geplanten Wohnanlage
7. Immissionsschutz
8. Anlage: Verzeichnis der Gutachten, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurden

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Vorhabensträger, die COMPAKT Wohnungsbaugesellschaft mbH, Artur-Landgraf-Straße 70, 96049 Bamberg, die Eigentümerin der Flurstücke Nr. 5123/4, 5123/6, 5123/13, 5123/16 und 5123/129 ist, beantragt für den Bau einer Wohnanlage mit Schreiben vom 13.10.2016 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für den Bereich Katharinenstraße 2 und 4 in Bamberg.

In der Wohnanlage sollen neben den zwei bestehenden Wohngebäuden noch drei weitere Mehrfamilienhäuser in flächensparender Bauweise errichtet werden. Die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern sind für die Vermarktung als Wohneigentum vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan 320 D sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Wohnanlage geschaffen werden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass eine durch Wohn- und Nebengebäude mit Hof und Garten genutzte Fläche nachverdichtet wird. Der Bebauungsplan erfüllt auch hinsichtlich seiner geringen Größe von ca. 0,37 ha die Voraussetzungen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und wird gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Im Aufstellungsverfahren wurden sowohl die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange mit Erörterung der Planung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB als auch die Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3. Städtebauliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg werden die o.g. Flurstücke als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 320 D sollen nur Wohngebäude errichtet werden.

Durch den Bebauungsplan wird eine geringfügige Änderung des Flächennutzungsplanes veranlasst: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 320 D soll als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „im Wege der Berichtigung“ durchgeführt.

Laut Landschaftsplan ist die Katharinenstraße Teil einer Hauptwegebeziehung, die die südlichen Stadtteile, insbesondere die Wunderburg, mit dem nördlichen Teil der Stadt, dem Universitätsstandort Feldkirchenstraße und dem Grünzug Giechburgblick verbindet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Landschaftsplan als Wohnsiedlungsgebiet dargestellt, zu dem Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und wohnorientierte Sonderbau- und Gemeinbedarfsflächen zählen. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist nicht erforderlich.

3.2 Bestehender Baulinienplan / Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich liegt weder ein Baulinienplan noch ein Bebauungsplan vor.

3.3 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das geplante Baugebiet liegt im Zentrum der Stadt Bamberg, nahe dem Bahnhof, und wird durch die Katharinenstraße erschlossen.

Verkehrerschließung und Infrastrukturausstattung:

Die Katharinenstraße ist eine Seitenstraße der Pödeldorfer Straße und zweigt von dieser rechtwinklig nach Norden ab. Sie wird von der Georgenstraße, die in Ost-West-Richtung verläuft, in einen südlichen und nördlichen Abschnitt geteilt. Das Baugebiet liegt im südlichen Teil.

Mit der Starkenfeldstraße, einer der Hupterschließungsachsen im Osten der Stadt, ist die Katharinenstraße über die Annastraße verbunden. Die Katharinenstraße ist eine Stichstraße, die keine Straßenverbindung zur Zollnerstraße im Norden hat.

Über die Pödeldorfer Straße und die Starkenfeldstraße ist die Katharinenstraße mit dem Berliner Ring verbunden und über diesen an das regionale und überregionale Straßen- und Autobahnnetz angebunden.

In der Pödeldorfer Straße, der Neuerbstraße und der Starkenfeldstraße verkehren mehrere Stadtbuslinien. Der östliche Nebeneingang des Bahnhofs Bamberg ist in fünf Minuten zu Fuß vom Baugebiet aus zu erreichen.

Durch die zentrale Lage ist die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und übergeordneten Bedarfs sehr gut gewährleistet. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Lebensmittelmärkte und andere Geschäfte mit einem breitgefächerten Warenangebot.

Die Rupprechtschule, die von Grundschulern besucht wird, und die Erlöser-Mittelschule für die älteren Schüler sind vom Baugebiet nur wenige hundert Meter entfernt. Im Umkreis von 1,5 km sind mehrere Kindergärten und weiterführende Schulen (Dientzenhofer-Gymnasium, Graf-Staufenberg-Wirtschaftsschule) angesiedelt.

Städtebauliche Situation:

Die Katharinenstraße ist von mischgebietstypischen Nutzungen geprägt: einerseits von Wohngebäuden, andererseits von Dienstleistungs-, Handels- und Handwerkerbetrieben. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet finden sich Wohngebäude, ein Universitätsinstitut, ein Fotoatelier, ein Heizungs- und Sanitärbetrieb und ein Sanitärgrößhandel.

Die Gebäudegrößen und -höhen und flächenmäßigen Ausdehnungen, sind sehr heterogen: Die Grundstücke an der Pödeldorfer Straße, deren Rückseiten von Süden an das Baugebiet heranreichen, sind eher schmal geschnitten. Noch kleinteiliger sind die Parzellen des Wohngebietes Pleinserhof. Die gewerblich genutzten Gebäude und Lagerhallen in der Nachbarschaft sind hingegen großflächiger.

Die Gebäudehöhen in der Umgebung differieren zwischen 2 Vollgeschossen und 4 Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss.

Die Gebäude bilden in geschlossener oder halbgeschlossener Bauweise eine Blockrandbebauung ohne Abstandsflächen zur Straße oder zum Nachbargrundstück.

Größe und Begrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 320 D umfasst insgesamt ca. 3.703 m².

Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke Nr. 5123/4, 5123/6, 5123/13, 5123/16 und 5123/129.

Der Geltungsbereich wird

- im Norden durch die Gewerbebebauung an der Georgenstraße,
- im Süden durch die Gärten und Rückgebäude der Grundstücke an der Pödeldorfer Straße,
- im Osten durch die Gartengrundstücke des Pleinserhofs und
- im Westen durch die Katharinenstraße begrenzt.

Bestehende Nutzung:

Im Geltungsbereich sind zwei Wohngebäude vorhanden: das ältere Wohnhaus steht direkt an der Katharinenstraße und wurde um die Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert gebaut. Es umfasst 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Im rückwärtigen Bereich des Baugebietes steht ein neueres Wohngebäude mit 2 Geschossen.

Die beiden bestehenden Wohnhäuser sollen erhalten werden. Die zwei außerdem bestehenden Nebengebäude (Garage und Remise) sind hingegen zum Abbruch bestimmt.

Die restliche Grundstücksfläche wurde bisher als Hof oder Garten genutzt.

Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Das Grundstück ist mit allen wichtigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen.

4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

4.1. Art und Maß der Nutzung

Das Baukonzept sieht vor, im Geltungsbereich drei Mehrfamilienhäuser zusätzlich zum Gebäudebestand zu errichten.

In der Wohnanlage sollen 24 weitere Wohnungen entstehen. Die Bandbreite der Wohnungsgrößen reicht von der 2-Zimmer-Wohnung mit knapp 50 m² bis zur 4-Zimmer-Penthouse-Wohnung mit ca. 160 m².

Die Größen der Wohneinheiten (WE), die Anzahl der Zimmer und die den Wohnungen zugeordnete Anzahl von PKW- und Fahrradstellplätzen sind der folgenden Wohnflächenaufstellung zu entnehmen:

Wohnflächenaufstellung

Gebäude/ Geschoss	Anzahl der WE	Größe der WE in m ²	Zimmeran- zahl je WE	PKW-Stellplätze	Fahrrad- Stellplätze
<u>Vordergebäude</u> <u>MFH 1</u>					
Erdgeschoss	1	50,78	2	10	14
	1	48,34	2		
1.OG + 2.OG	2	48,62	2		
	2	65,50	3		
	2	48,34	2		
Penthouse	1	129,03	4		
<u>Rückgebäude</u> <u>MFH 2</u>					
EG +1. OG	4	89,50	3	14	28
	2	89,99	3		
	2	123,85	4		
Penthouse	1	140,15	4		
	1	160,30	4		
<u>Rückgebäude</u> <u>MFH 3</u>					
1 + 5	2	155,77	5	10	21
2 + 3 + 4	3	163,10	5		
Gesamt:	24	2441,84		34	63

Berechnung der Grundflächenzahl

Neben den Grundflächen der baulichen Anlagen müssen gemäß der seit 1991 gültigen Fassung der BauNVO auch Zuwege, Terrassen, Tiefgaragen, Stellplätze und Zufahrten in die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) einbezogen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten die Grundflächenzahl um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen können im geringfügigen Ausmaß zugelassen werden.

Derzeit sind im Geltungsbereich durch Haupt- und Nebengebäude und durch asphaltierte Flächen insgesamt 1.643 m² (44 %) versiegelt. Die Nebengebäude und der Asphaltbelag werden für die Neubebauung entfernt.

Nutzung/ Versiegelungsart	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche des Geltungsbereichs
Grundstücksfläche in m ² :	3.703	100%
Wohnhaus Bestand - Vordergebäude	232	40,8 %
Wohnhaus Bestand - Rückgebäude	219	
geplantes Mehrfamilienhaus 1 - Vordergebäude	213	
geplantes Mehrfamilienhaus 2 - Rückgebäude	481	
geplantes Mehrfamilienhaus 3 - Rückgebäude	366	
Hauptgebäude gesamt:	1.511	
Interne Wege-Erschließung (außer Gartenweg)	622	16,8 %
Nebenanlagen (überdachte Müllbehälter und Fahrradstände)	75	2,0 %
Terrassen	134	3,6 %
Grünfläche über der Tiefgarage	546	14,8 %
Grünfläche auf gewachsenem Boden + Gartenweg (58 m ²)	815	22,0 %

Gemäß der oben dargestellten Berechnung wird die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 überschritten:

Der Gebäudebestand und die geplanten Neubauten überdecken zusammen 40,8 % des Grundstücks. Die geplanten und bestehenden Wohngebäude, die Tiefgarage, die Nebenanlagen, Terrassen und Wege nehmen insgesamt 78 % des Grundstücks ein.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung aus „städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

Städtebauliche Gründe der Grundflächenzahl-Überschreitung:

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung. Durch die Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Quartiers wird Wohnraum geschaffen, ohne dass zusätzliche, unbeplante Flächen für die bauliche Nutzung in Anspruch genommen und neue Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden müssen.

Die geplante Nutzungsdichte im Geltungsbereich entspricht der Bebauungs- und Versiegelungsdichte in der unmittelbaren Umgebung, die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (Ostseite der Katharinenstraße) oder als Wohnbaufläche (Westseite der Katharinenstraße) ausgewiesen ist.

Die Nutzungsdichte im Geltungsbereich wird durch die vorhandene Baustruktur begünstigt: An der Katharinenstraße besteht eine Blockrandbebauung, bei der die Gebäude direkt, ohne Vorgärten, an der Straße stehen und direkt an die Gebäude der Nachbargrundstücke anschließen. Auch im rückwärtigen Teil des Grundstücks schließt sowohl das bestehende Ge-

bäude als auch das geplante Mehrfamilienhaus direkt an die Gebäudewand des nördlichen Nachbargrundstücks an. Im Inneren der Wohnanlage entsteht dadurch eine große Freifläche, die zu einer hohen Wohnqualität auf einer relativ kleinen Gesamtfläche beiträgt.

In die Berechnung der Grundflächenzahl muss auch die Tiefgarage einbezogen werden: Die Überschreitung der GRZ wird v.a. durch Größe, Form und Lage der Tiefgarage begründet, die außerhalb der Grundflächen der geplanten Gebäude 871 m² umfasst und zusammen mit den bestehenden und geplanten Gebäuden 64 % des Geltungsbereiches einnimmt. Der Standort der Tiefgarage kann wegen der bestehenden Gebäude an der Katharinenstraße nur im breiteren, östlichen Teil des Geltungsbereichs liegen. Um die Aufenthaltsqualität des Innenhofes zu erhöhen und von parkenden Autos frei zu halten, wurde die Tiefgarage so groß dimensioniert, dass alle Stellplätze in ihr untergebracht werden können. Bei der Planung wurde außerdem berücksichtigt, dass im Innenhof der Wohnanlage eine markante, großkronige Roteiche erhalten werden kann.

Maßnahmen zur Verminderung negativer Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auf die Umwelt:

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da die Abstandsflächen zur Nachbarbebauung, soweit sie erforderlich sind, eingehalten werden. Der Anteil der Grünflächen (auf gewachsenem Boden und über der Tiefgarage) beträgt 36,8 % des Geltungsbereichs. Die Boden- und Vegetationsdecke wirkt als Feuchtigkeitpuffer und Verdunstungsfläche. Das Aufheizen der Fläche in heißen Sommern wird dadurch abgemildert. Diese Wirkung wird von den zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen unterstützt.

Außerdem wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Wege nicht luft- und wasserundurchlässig versiegelt werden dürfen und die Dächer des Staffelgeschosses und der Nebenanlagen extensiv begrünt werden müssen.

Auf ca. 73 % der Geltungsbereichsfläche werden Maßnahmen ergriffen, um die Bodenfunktionen zu unterstützen, die Versickerungs- und Verdunstungsrate zu erhöhen oder das Kleinklima zu verbessern.

Unter Einbeziehung der Maßnahmen, die die Versiegelungswirkungen vermindern, beträgt der Versiegelungsgrad weniger als 60%.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass bei einer Grundflächenzahl von 0,4 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Berechnung des Versiegelungsgrades unter Einbeziehung der Minderungsmaßnahmen

Versiegelungsart	Nutzung	Fläche in m ²	Versiegelungsfaktor	Fläche x Versiegelungsfaktor in m ²	Anteil der Versiegelungsfläche am Geltungsbereich
1. Völlige Versiegelung	Bestehende Gebäude	451	x 1,0	981	26,5 %
	Terrassen im Erdgeschoss	134			
	Dachterrassen	396			
	Gesamt:	981			
2. Luft- und wasser-durchlässige Teilversiegelung	Interne Wege-Erschließung	622	x 0,7	435,4	11,7 %
3. Extensive Dachbegrünung	Dächer der Staffelgeschosse und der Nebenanlagen	739	x 0,7	517,3	14,0 %
4. Vegetationsflächen ohne Bodenanschluss über der Tiefgarage	Spielplatz, sonstige Grünflächen	546	x 0,5	273	7,4 %
5. Völlig unversiegelte Fläche	Randbereiche	815	-	-	-
	Gesamtfläche:	3.703m²		Versiegelungsgrad:	59,6 %

Berechnung der Geschossflächenzahl (gem. § 20 BauNVO):

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Bei Ausnutzung der gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird eine Geschossflächenzahl von 1,14 erreicht. Die maximale Geschossflächenzahl von 1,2 im Allgemeinen Wohngebiet wird unter der Voraussetzung, dass das oberste Vollgeschoss im Dach mit einer, gegenüber den anderen Geschossen verringerten Grundfläche verwirklicht wird, eingehalten.

Berechnung der Geschossfläche

Gebäude	Grundfläche in m ²	zulässige Anzahl der Vollgeschosse	Berechnung	Geschossfläche in m ²
Wohnhaus Bestand Vordergebäude	232	II+D	$(2 \times 232) + (0,7 \times 232)$	626,4
Wohnhaus Bestand Rückgebäude	219	II+D	$(2 \times 219) + (0,7 \times 219)$	591,3
geplantes Mehrfamilienhaus 1 - Vordergebäude	213	III+D	$(3 \times 205) + 130,5$	769,5
geplantes Mehrfamilienhaus 2 - Rückgebäude	481	II+D	$(2 \times 481) + 320$	1.282
geplantes Mehrfamilienhaus 3 - Rückgebäude	366	II+D	$(2 \times 366) + 206$	938
Geschossfläche gesamt:				4.1207,2

Das bestehende Wohngebäude im Hof hat derzeit nur zwei Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nicht Gegenstand des Vorhabenplanes. Der Bebauungsplan weist über das konkrete Vorhaben hinaus eine Entwicklungsperspektive für dieses Gebäude auf.

Baugrenzen

Die zulässige Größe der Baukörper wird im Wesentlichen durch die Baugrenzen bestimmt, die in der Planzeichnung mit leichten Vereinfachungen den im Vorhabenplan dargestellten Grundrissen der Wohngebäude entsprechen. Die Grundrisse der Staffelgeschosse haben gegenüber den übrigen Geschossen einen geringeren Umfang.

Hinteres, geplantes Mehrfamilienhaus:

Die Baugrenzen des rückwärtigen, geplanten Mehrfamilienhauses enthalten auf der Westseite auch die geplanten Balkone im Baufenster.

Bestandsgebäude an der Katharinenstraße:

Die Baugrenzen des Bestandsgebäudes an der Katharinenstraße wurden so gefasst, dass sie eine Erweiterung um Balkone auf der Rückseite erlauben. Der nördliche Balkon darf nur im Erdgeschoss errichtet werden und wird die vorhandene Grenzmauer zum nördlichen Nachbargrundstück nicht überragen. Die südlich und nördlich des Treppenhauses (Gebäudevorsprung) geplanten Balkone dürfen im Erdgeschoss und im 1. Stock gebaut werden, jedoch nicht im Dachgeschoss. Auch diese Option ist nicht Gegenstand des eigentlichen Vorhabenplanes.

Geplantes Mehrfamilienhaus an der Katharinenstraße:

Der freistehende Kamin des südlichen Nachbarhauses wurde an der Grundstücksgrenze baulich durch einen Gebäudevorsprung auf der Rückseite integriert.

Die bisherige Uneinsehbarkeit der benachbarten Dachterrasse wurde durch die Anordnung der Balkone, Fenster und nicht begehbaren Dachflächen gewahrt.

4.2 Bauweise, bauliche Gestaltung

Die neu geplanten Mehrfamilienhäuser an der Katharinenstraße und im Hof schließen ebenso wie die bestehenden Wohnhäuser ohne Grenzabstand an die Nachbarbebauung an. Für diese Gebäude wurde eine abweichende Bauweise mit grenzständiger Bebauung festgesetzt.

Für das Mehrfamilienhaus 3 wurde die offene Bauweise vorgeschrieben.

Alle neuen Gebäude erhalten Flachdächer. Die Bestandsgebäude haben Satteldächer.

Soweit die Tiefgarage nicht unter den Gebäuden, den Wegen oder den Terrassen liegt, soll sie mit einer Erdschicht von 40 bis 75 cm Höhe überdeckt werden. Im Bereich der geplanten Neupflanzungen über der Tiefgarage sind den Bäumen jeweils Pflanzflächen von ca. 3 x 4 m mit mindestens 1 m tiefem Wurzelraum zu bieten.

Eine generelle Überdeckung der Tiefgarage mit einer tieferen Erdschicht ist aus statischen Gründen nicht möglich.

4.3 Verkehrserschließung, Tiefgarage und Stellplätze

Wie unter Pkt. 3.3 beschrieben, ist das Baugebiet gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz und an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr angebunden und bietet gute Voraussetzungen für eine umweltfreundliche Mobilität zu Fuß, mit dem Fahrrad und dem ÖPNV.

Rettungsfahrzeuge können in den Innenhof der Wohnanlage hineinfahren. Zwischen dem bestehenden Wohngebäude und dem neu geplanten Mehrfamilienhaus an der Katharinenstraße beträgt der Abstand 6,20 m.

Stellplätze:

Von der Anzahl und Größe der geplanten Wohnungen her wird die folgende Anzahl an Stellplätzen benötigt:

für das Vordergebäude: 10 Stellplätze

für das Mehrfamilienhaus 2 (Rückgebäude): 14 Stellplätze

für das Mehrfamilienhaus 3 (Rückgebäude): 10 Stellplätze

als Ersatz für die abzubrechenden

Garagen im Bestand: 5 Stellplätze

Insgesamt: 39 Stellplätze

In der Tiefgarage werden insgesamt 44 Stellplätze gebaut. Für die Wohnungen in den Bestandsgebäuden, die bisher unterversorgt sind, stehen nach dem Bau der Tiefgarage ausrei-

chend Stellplätze zur Verfügung. Der Innenhof der Wohnanlage soll von parkenden Autos frei gehalten werden.

Für die Fahrräder sind mehrere Abstellflächen in der Wohnanlage vorgesehen: im Anschluss an die überdachten Müllbehälter, zwischen den zwei Bestandsgebäuden, im Kellergeschoss des Rückgebäudes sowie in den Kellerräumen des Mehrfamilienhauses 3. Insgesamt werden 63 Fahrradstellplätze errichtet.

Barrierefreiheit

Alle Wohnungen im geplanten Vorder- und im Rückgebäude MFH 2 sind von der Tiefgarage oder vom Erdgeschoss aus - gegebenenfalls mit dem Aufzug - barrierefrei zu erreichen. Für das Mehrfamilienhaus 3 gilt dies nur für das Erdgeschoss, da es nicht über Aufzüge verfügt. In der Tiefgarage wurde 1 Stellplatz für Rollstuhlfahrer vorgesehen.

4.4 Sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Grundstück ist durch Energie-, Wasser- und Kommunikationsleitungen erschlossen. Durch die Nachverdichtung wird die vorhandene Infrastrukturausstattung genutzt. Die Wohnanlage soll mit Gas beheizt werden.

Derzeit wird geprüft, ob die Energieversorgung der Wohnanlage durch Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen auf den Flachdächern der Hauptgebäude unterstützt werden kann.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird voraussichtlich über den vorhandenen Kanal in der Katharinenstraße der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Der anfallende Müll wird im Müllgebäude in Sammelbehältern gelagert; diese werden an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straße zur Leerung bereit gestellt.

4.5 Privater Spielplatz

Im Innenhof der Wohnanlage wird ein privater Spielplatz errichtet, der den Kindern der Wohnanlage das Spielen in behüteter Atmosphäre erlaubt.

Die Spielfläche hat eine Größe von mindestens 147 m².

5. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Ein bisher bereits baulich genutztes Grundstück im Innenbereich wird nachverdichtet. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4. BauGB).

In dem Garten, der bebaut werden soll, stehen mehrere Bäume, die gemäß der Bamberger Baumschutzverordnung zu erhalten sind. Bei der Planung der Tiefgarage und der Wohnbebauung wurde auf den Baumbestand Rücksicht genommen. Ein Teil der vorhandenen Bäume wurde in die Planung integriert.

Zu den Bäumen, die gefällt werden müssen, gehören:

eine Hainbuche, eine Wildkirsche, drei teilweise stark geschädigte Lärchen, drei Buchen, zwei Apfelbäume, eine Tanne, eine Stieleiche und ein Walnussbaum.

Der Walnussbaum wurde zusätzlich durch einen Fachverständigen (vom städtischen Garten- und Friedhofsamt) begutachtet. Aus folgenden Gründen wird eine Fällung und Ersatzpflanzung durchgeführt:

Selbst bei einer Verschiebung des Baukörpers in Richtung Katharinenstraße kann der Baum langfristig nicht erhalten werden, da durch die Ausschachtung der Baugrube Wurzeln beeinträchtigt werden und durch die Grundwasserveränderungen die Verankerung des Baumes im Boden nicht mehr gewährleistet ist.

Ein Umsturz in das Nachbargrundstück kann nur durch stärkere Kroneneinkürzungen bis in den Starkastbereich verhindert werden. Die Schnittstellen bieten Angriffsflächen für holzerstörende Pilze, für die Walnussbäume besonders anfällig sind. Durch den Pilzbefall entsteht sehr schnell eine dauerhafte und gefährliche Holzzersetzung, welche für die Statik im Kronenbereich weitere Probleme verursacht.

Im Geltungsbereich sind folgende Bäume zu erhalten: eine großkronige Roteiche, zwei Birken, eine Hainbuche und zwei Rotbuchen.

Während der Baumaßnahme sind dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, die die dauerhafte Lebensfähigkeit und die Standfestigkeit der zu erhaltenden Bäume sichern. Insbesondere hinsichtlich der Roteiche ist während der Umsetzungsphase erforderlichenfalls baulich umzuplanen, insbesondere auf den Weg am Baum zu verzichten.

Im Hof der Wohnanlage sollen die neu zu pflanzenden Bäume so angeordnet werden, dass ein kleiner Platz entsteht, der von den Bewohnern zur Begegnung genutzt werden kann. Daneben wird der Spielplatz für die Kinder angelegt.

Für die neu zu pflanzenden Bäume über der Tiefgarage muss jeweils eine Pflanzfläche von mindestens 12 m² mit mindestens einem Meter Tiefe je Baum vorbereitet werden.

Die genaue Lage der Einzelbäume, unter Beachtung möglicher Leitungen etc., ist über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu ermitteln.

Private Freiflächen

Den Wohnungen des Mehrfamilienhauses 3 werden auf der Südseite jeweils kleine Gärten zugeordnet. Für die Bearbeitung soll ein schmaler Rasenweg (1,20 m breit) die Gärten erschließen, damit der Baum-, Strauch- und Rasenschnitt nicht zur Abfuhr durch die Wohnungen getragen werden muss.

Die privaten Freiflächen sind mit standortheimischen Gehölzen (siehe Artenliste) zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Pflanzung von Nadelgehölzen 1. und 2. Ordnung sowie zur Einfriedung als Hecke ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind, wo möglich, durchzuführen.

Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan von den Bauherren vorzulegen, der über die geforderten Durchgrünungsmaßnahmen (Art, Größe und Qualität der Gehölze) Aufschluss gibt.

Pflanzliste:

Die neu zu pflanzenden Bäume sollten zu den einheimischen Arten zählen :

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus carpiniifolia
Hainbuche	Carpinus betulus
Roterle	Alnus glutinosa
Silberweide	Salix alba
Salweide	Salix caprea
Traubenkirsche	Prunus padus
Platane	Platanus hispanica

sowie alle einheimischen Obstbäume (Hochstamm).

6. Klimaschützende Aspekte der geplanten Wohnanlage

Durch die geplanten Gebäude der Wohnanlage werden die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) eingehalten. Um den vorgeschriebenen Anteil der Energieversorgung aus regenerativen Quellen zu erreichen, werden voraussichtlich Solarthermiefelder auf den Gebäudedächern eingesetzt.

Zur Reduzierung des Energiebedarfs der Wohnanlage tragen folgende Aspekte bei:

Die Mehrfamiliengebäude sind sehr kompakt geplant und durch die Lage im Innenbereich besonders windgeschützt. Das Verhältnis von Wärme abgebender Oberfläche zum Gebäudevolumen ist sehr günstig; die Wärmeverluste im Winter sind verhältnismäßig gering.

Durch die Lage in unmittelbarer Nähe zu einer Stadtbushaltestelle, zum Hauptbahnhof und zu fußläufig erreichbaren Versorgungseinrichtungen ergeben sich für die Bewohner weitere Möglichkeiten, Energie (für Mobilität) einzusparen.

7. Immissionsschutz

Hinsichtlich der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen der Bahnlinie und der Pöeldorfer Straße profitiert die geplante Wohnanlage von der Abschirmwirkung der mehrgeschossigen Blockrandbebauung. Im Blockinneren entsteht eine – im Verhältnis zur Zentralität des Standortes - ruhige Wohnlage.

In der Wohnanlage selbst wird der Lärm, der beim Ein- und Ausfahren, Türeinschlagen etc, entsteht, in die Gemeinschaftstiefgarage verlagert. Dadurch wird ein ruhiger Innenhof geschaffen.

Die Tiefgarage soll auf natürlichem Wege, d. h. ohne Ventilatoren, entlüftet werden.

8. Anlage: Verzeichnis der Gutachten, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurden

- Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Abriss der Remise in der Katharinenstraße 2- 4 vom 24.05.2017

Aufgestellt: Bamberg, 18.01.2017

Geändert: Bamberg, 11.10.2017

Geändert: Bamberg, 07.03.2018

Dr. Cäcilie Neubauer, Stadtplanerin
Schrottenberggasse 12
96049 Bamberg
Fon: 0951-5090286, Fax: 0951-2974907
e-Mail: caecilie.neubauer@web.de