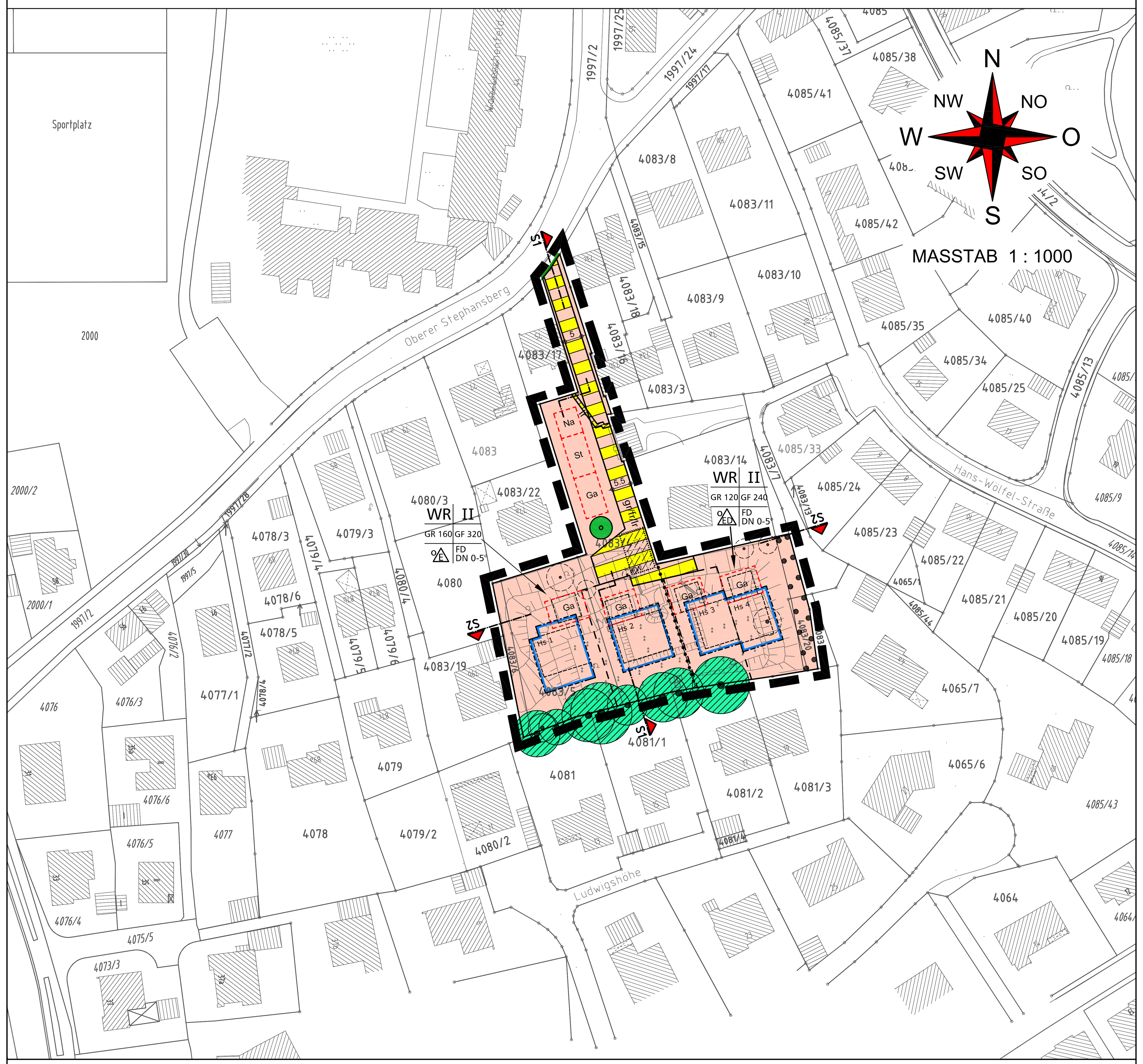
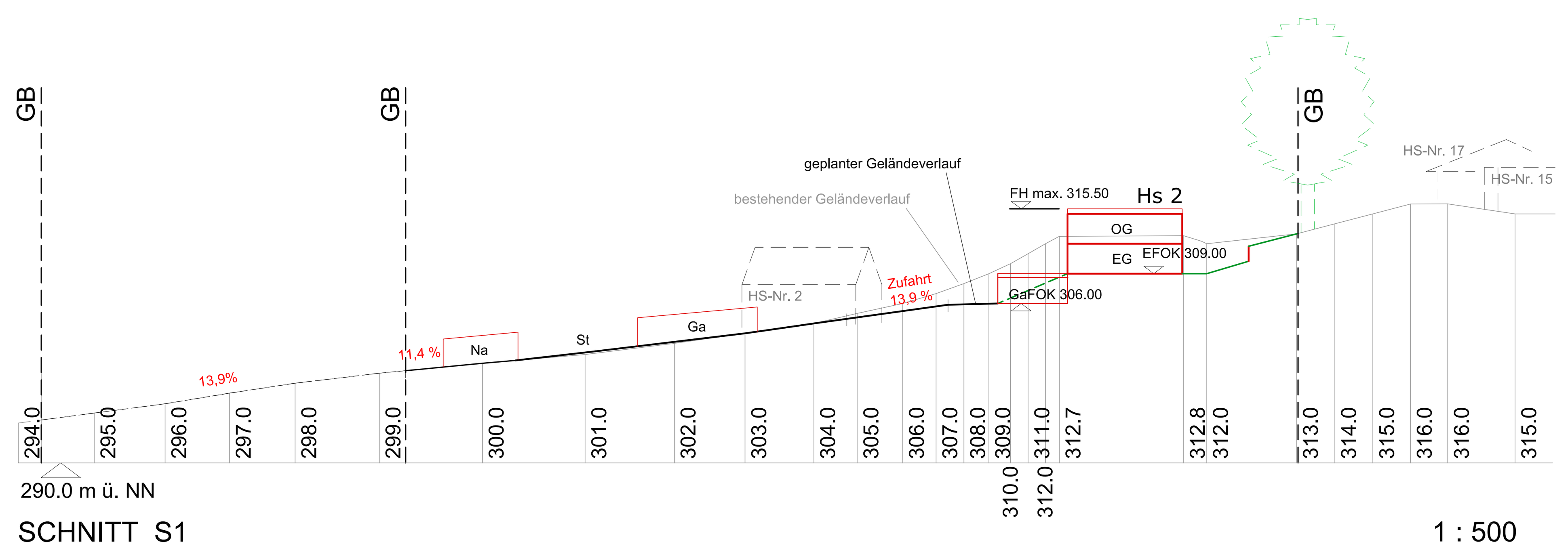
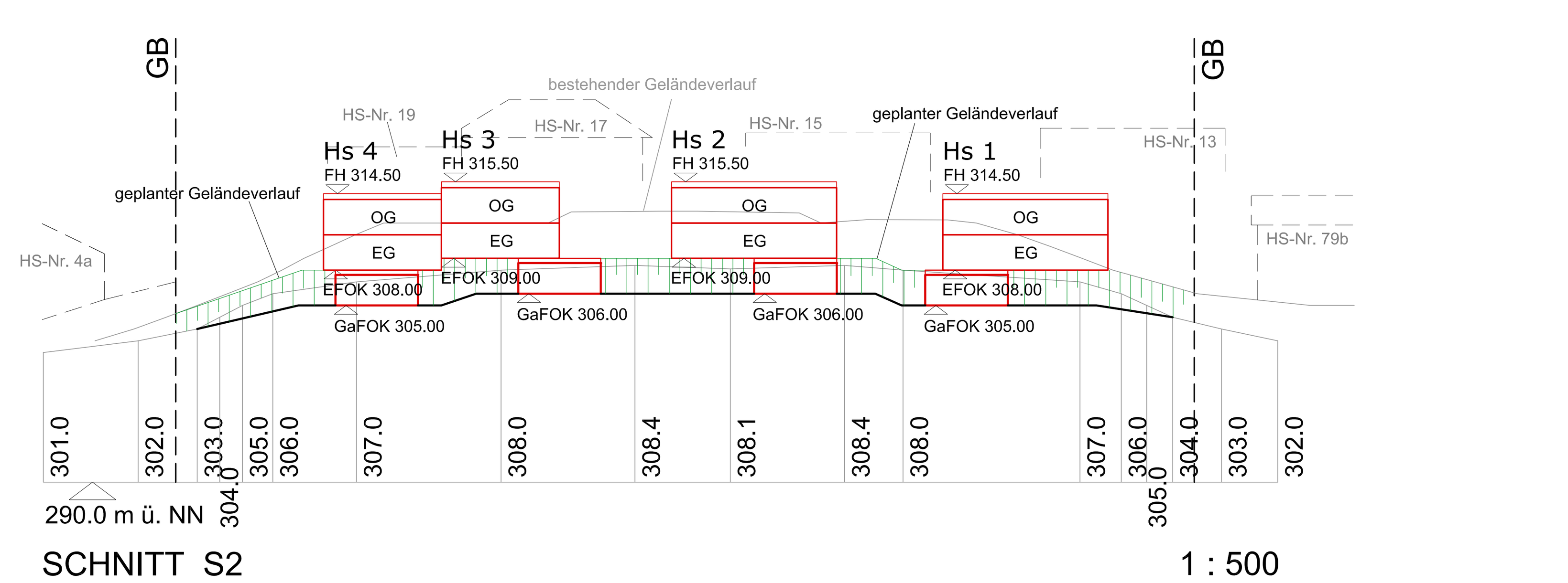


SCHNITTE S1 + S2





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.

z.B. GR 160 — 2.2 Zulässige Grundfläche je Baurahmen in m² als Höchstmaß
Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nicht mit anzurechnen.

z.B. GF 320 — 2.3 Zulässige Geschossfläche je Baurahmen in m² als Höchstmaß

2.4 Höhenfestsetzungen

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) ist für alle geplanten Gebäude separat wie folgt festgesetzt:
Haus 1 308.00 m ü. NN
Haus 2 309.00 m ü. NN
Haus 3 309.00 m ü. NN
Haus 4 308.00 m ü. NN
Die EFOK-Höhen dürfen um maximal 10 cm überschritten werden.

Die Gebäudehöhe ist für alle geplanten Gebäude separat wie folgt festgesetzt:
Haus 1 314.50 m ü. NN
Haus 2 315.50 m ü. NN
Haus 3 315.50 m ü. NN
Haus 4 314.50 m ü. NN
Die Gebäudehöhen dürfen um maximal 10 cm überschritten werden.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Garagenbodens (GaFOK) ist für alle geplanten Gebäude separat wie folgt festgesetzt:
Garage Haus 1 305.00 m ü. NN
Garage Haus 2 306.00 m ü. NN
Garage Haus 3 306.00 m ü. NN
Garage Haus 4 305.00 m ü. NN
Die Oberkante der fertigen Garage darf zudem die EFOK des jeweiligen Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Die Festsetzungen der Höhen sind im Planteil eingearbeitet (siehe Schnitte S1 und S2).

2.5 Wohneinheiten
Im gesamten Plangebiet ist je Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig. Bei den Gebäuden Haus 1 und Haus 2 ist zusätzlich jeweils 1 Einliegerwohnung zulässig.

2.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

o — 3.1 Offene Bauweise

E — 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig (Häuser 1 und 2)

ED — 3.1.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Häuser 3 und 4)

3.2 Baugrenze

4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

Ga — 4.1 Flächen für Garagen und Carports
Grenzgaragen müssen dem Art. 6 BayBO entsprechen.
Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür explizit festgesetzten Flächen bis zu einer Fläche von maximal 7 x 7 m (= 49 m²) je Grundstück zulässig.
Sofern Garagen und Carports innerhalb der dafür explizit festgesetzten Flächen errichtet werden, sind diese aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht).

St — 4.2 Flächen für Stellplätze

Na — 4.3 Flächen für Nebenanlagen

5. Gestaltung

5.1 Gebäude

FD — 5.1.1 Dachform
Flachdach
Für die Flachdächer der Hauptgebäude wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Flachdächer der Garagen können auch als Terrassen ausgebildet werden.

0-5° — 5.1.2 Dachneigung
Die Dachneigung darf höchstens 5° betragen.
Kniestöcke sind nicht zulässig.

5.1.3 Geländeanpassung
Stützmauern zur Absicherung des bestehenden Geländes sind nur im Bereich jenseits der südlichen Baugrenzen bis zu einer Höhe von 1,75 m zulässig. Darüber hinaus sind innerhalb des sonstigen Geltungsbereichs versetzt angeordnete Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Neue Stützmauern auf Grundstücksgrenzen sind unzulässig mit Ausnahme zur Fl.Nr. 4083/14 (bis max. 1,5 m Höhe). Kellergeschosse sind vollflächig zu überdecken.

5.1.4 Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,75 m über Gelände zulässig.

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

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

gr/fr/lr — 7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungs- bzw. Entsorgungsträger.

lr — 7.2 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger für Telekommunikationseinrichtungen.

5 — 7.3 Maßzahlen

8. Grünflächen

8.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit überwiegend standortheimischen Gehölzen (siehe Begründung – Anhang Pflanzliste) gärtnerisch zu Gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzung von Nadelgehölzen 1. und 2. Ordnung sowie zur Einfriedung als Hecke ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig und erwünscht.
Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungs-freistellungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan von den Bauherren vorzulegen, der neben den geforderten Durchgrünungsmaßnahmen (Art, Größe und Qualität der Gehölze) auch über den geplanten Geländeverlauf (Böschungen, Stützmauern) Aufschluss gibt.

8.2 Versiegelungen
Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind, sofern mit dem Nutzungszweck vereinbar, mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten. Dies gilt nicht für die mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht versehene Zufahrt.

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

9.1 Erhaltungsgebote für Bäume
Die zum Erhalt dargestellten Laubbäume sind zu erhalten sofern die Erhaltungsmaßnahmen zumutbar sind und keine Gefährdung besteht. Die Bäume sind im Vorfeld mit dem Garten- und Friedhofsamt Bamberg (Baumpflege) in Augenschein zu nehmen, um den Umfang der Erhaltungsmaßnahmen, die Notwendigkeit eines Baumschutzgutachtens und die Zumutbarkeit zu klären.
Des Weiteren wird bzgl. der Grenzbäume auf § 923 BGB hingewiesen.

9.2 Erhaltungsgebot für Vegetationsbestände
Im Bereich der Flächen mit zu erhaltenden Vegetationsbeständen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten, sofern die Erhaltungsmaßnahmen zumutbar sind und keine Gefährdung besteht. Zulässig sind ein wuchsabhängiger Rückschnitt oder Stockhieb von Einzelgehölzen und die Verjüngung mit standortheimischen Gehölzen.

9.3 Entfallende Bäume
Fällanträge sind mit dem Bauantrag zu stellen. Umfang, Art und Größe der zu leistenden Ersatzpflanzung werden im Baubescheid festgelegt.

9.4 Artenschutzmaßnahmen
Die Rodung von ist nur von Oktober bis Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig.

9.5 Pflanzgebote für Bäume
Zur Gestaltung und Eingrünung wird die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen standortheimischen Laubbaum im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt (siehe Begründung - Anhang Pflanzliste). Die Darstellung im Bebauungsplan dient als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend.

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Flurstücksnummern (z.B. 4083/4)
4. Bestehende bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches mit Hausnummern
5. Geplante bauliche Anlagen / Haus- und Garagenbeispiele
6. Bestehende Böschungen
7. Feuerwehraufstellfläche (7 x 12 m)
8. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel

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

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

10. 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.

11. 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.

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

13. 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

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

15. 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.

16. 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.

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

18. Schnittlage (S1)

19. 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. .... 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. ....in der Fassung vom .... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Bamberg

Bamberg, ...

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

Stadt Bamberg

Bamberg, ...

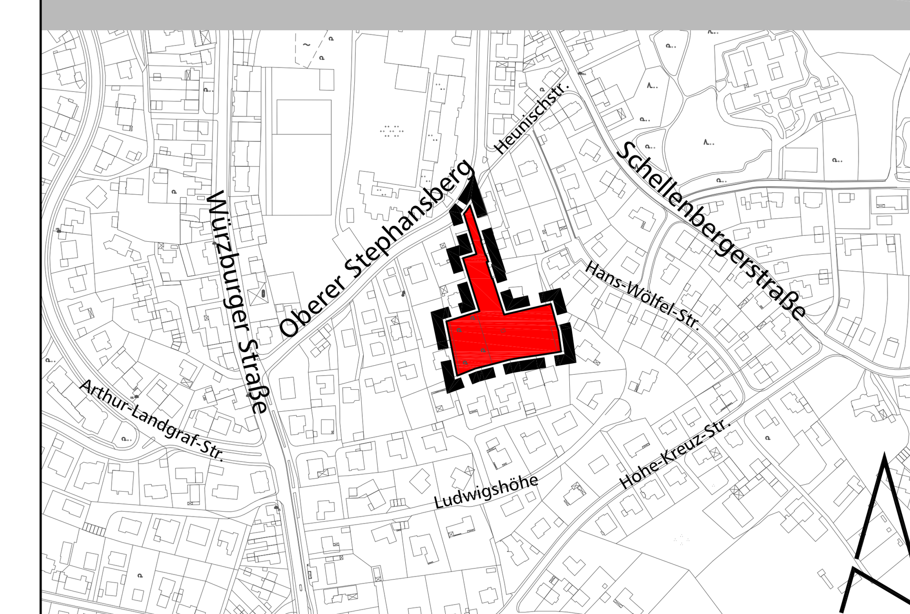
Gmkg: Bamberg
Gebiet: 46
Blatt: 84-22.25

STADT BAMBERG

46N Bebauungsplan

Mit integriertem Grünordnungsplan
für den Bereich des ehemaligen Hochbehälters am Oberen Stephansberg

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
mit teilweiser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 E



M 1:5000

Bamberg, 17.01.2018

ENTWURFSVERFASSER:

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