



Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werksenates vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 402 A 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 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. 402 A mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Bamberg

Bamberg,

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 402 A 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

-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-  Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
-  Kindertagesstätte

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

0,4/ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert (bis zu einer GRZ von 0,6) überschritten werden; weitere Überschreitungen im geringfügigem Ausmaß werden zugelassen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Geschossflächenzahl

 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstmaß: 1,2

2.3 Zahl der Vollgeschosse

IV, III, II, I Als Höchstmaß sind 4, 3 oder 2 Vollgeschosse bzw. 1 Vollgeschoss zulässig.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

WH max. 3,0 m Die Wandhöhe darf max. 3,0 m betragen.
Unterer Bezugspunkt: natürliches Gelände
Oberer Bezugspunkt: Oberkante der Brüstung

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 Bauweise

-  offene Bauweise
 -  abweichende Bauweise
- Im allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung einer durch Treppenhäuser verbundener Gebäudekette mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig.

3.2 Baugrenzen

 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsfläche - Bestand (Mittelbachstraße)
-  Gehweg - Bestand (Mittelbachstraße)
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Ein- und Ausfahrt

5. Immissionsschutz

5.1 Schutz der geplanten Wohngebäude vor Lärmwirkungen

-  Kennzeichnung von Fassadenabschnitten, an denen besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 u. Abs. 4 BauGB) erforderlich sind
-  Lärmpegelbereich IV (nach DIN 4109)
-  Lärmpegelbereich III (nach DIN 4109)

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass die nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (v. Nov. 1989) "Anforderungen und Nachweise" sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" geforderten Schalldämmmaße entsprechend den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen nachgewiesen werden. Die in der Planzeichnung bzw. Legende durch römische Zahlen ausgedrückten Werte entsprechen dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109, Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen".

Bei Schlafräumen an Fassaden mit festgestetztem Lärmpegelbereich (> III) sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen eine ausreichende fensterunabhängige Belüftung der Schlafräume sichergestellt wird. Die erforderliche Schalldämmung dieser Lüftungseinrichtung ist nach DIN 4109 (89) zu bemessen.

5.2 Schutz der Nachbarbebauung vor Lärmemissionen durch den Betrieb der Parkpalette

 Schallschutzwand
An der Westseite der Ein- und Ausfahrt der Parkpalette ist in Verlängerung der Brüstungsmauer eine Schirmwand mit einer Höhe von 2,2 m zu errichten.

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

6.1 Bäume

-  gem. Baumschutzverordnung zu erhaltender Baum, der nicht erhalten werden kann
 -  mehrstämmiger Baum, der nicht erhalten werden kann
 -  zu erhaltender Baum
 -  zu pflanzender Baum gemäß Gehölzliste
- Die Verschiebung des Standorts innerhalb des Grundstücks ist zulässig. Im Bereich der Neupflanzung der Bäume muss auf einer Fläche von 3 x 4 m eine Wurzeltiefe von mindestens 1 m gewährleistet sein. Die genaue Lage der Einzelbäume unter Beachtung möglicher Leitungen etc. ist über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu ermitteln.

6.2 Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen etc.

Die Wege, Zufahrten und Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässig zu befestigen (Fugenpflaster). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen etc. sind nicht zulässig.

6.3 Dachbegrünung

Die Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude im allgemeinen Wohngebiet sowie des Kindertagesstättengebäudes sind extensiv zu begrünen.

6.4 Begrünung unterirdischer Nebenanlagen

Nebenanlagenteile außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mind. 50 cm zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für Terrassen, Zufahrten und Wege.

6.5 Begrünung der Parkpalette

Die Wandflächen der Parkpalette sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

6.6 Maßnahmen zur Vermeidung der Gefährdung von geschützten Tier- und Pflanzenarten (V 1 - 3)

Rodungsarbeiten sind im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September verboten (V 1).
Pro Gebäudeneubau sind jeweils 2 Fledermaus-Spaltenquartiere (V 2) und 2 Mauersegler-Brutnischen (V 3) anzubringen.

6.7 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF 1 und 2)

Im verbleibenden Baumbestand sind 6 Fledermauskästen - 3 Leit-Kästen und 3 Schwelger-Rundkästen Typ 2 F (CEF 1) - und 5 Vogelnistkästen - 2 Halbhöhlen, 2 Meisenkästen, 1 Kleiberkasten (CEF 2) - anzubringen. Die Installation muss durch Fachkräfte vorgenommen werden. Fledermauskästen müssen in mind. 4 - 5 m Höhe angebracht werden; sie dürfen nicht von Ästen und Zweigen verdeckt sein und müssen turnusmäßig von einwachsenden Zweigen frei gehalten werden. Für die Vogelnistkästen und die Schwelger-Rundkästen muss für mind. 10 Jahre die jährliche Wartung gewährleistet werden.

7. Private Grünflächen

Die privaten Freiflächen sind mit überwiegend standortheimischen Gehölzen (s. Artenliste) zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Pflanzung von Nadelgehölzen 1. und 2. Ordnung sowie zur Einfriedung als Hecke ist unzulässig.
Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan von den Bauherren vorzulegen, der über die geforderten Durchgrünungsmaßnahmen (Art, Größe und Qualität der Gehölze) Aufschluss gibt.

8. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 402 A und der Änderung des Baulinienplanes 122 B
-  Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche - Rettungsweg oder Aufstellfläche für Rettungsgeräte der Feuerwehr
-  Fläche, die mit Leitungsrecht für Kabeltrassen jeglicher Art zugunsten der Stadtwerke Bamberg zu belasten ist
-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
-  Zweckbestimmungen:
-  Parkpalette
-  Stellplatz
-  überdachte Stellplätze
-  Gebäude für Fahrradabstellplätze
-  Nebenanlage im Kellergeschoss: Heizungszentrale mit Pelletslager
-  Gebäude für Müllbehälter

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

Abweichendes Maß der Abstandsflächenentfele

In der Fläche für Gemeinbedarf - Kindertagesstätte - ist die Abweichung von Art. 6 der BayBO gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO gestattet. Die östliche Wand der Kindertagesstätte muss nicht als Brandschutzwand ausgebildet werden und darf Fensteröffnungen haben.

C. Hinweise

-  bestehende Gebäude
-  bestehende Flurstücksgrenzen
-  Nutzungsgrenzen in den öffentlichen Grünflächen
-  zum Abbruch vorgesehene Gebäude (mit Hausnummer)
-  privater Spielplatz
-  Rampe zur Parkpalette
-  vorgeschlagene Flurstücksgrenze
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
-  interne Erschließung mit Zufahrten und Wegen

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 denkmalrechtlichen Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Höchstzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	

Die aufgeführten DIN-Normen können im Stadtplanungsamt, Baureferat, Untere Sandstraße, 96049 Bamberg zu den Besuchszeiten eingesehen werden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 402 A treten die Festsetzungen des Baulinienplanes Nr. 122 B außer Kraft.

Gmkg: Bamberg
Gebiet: 402
Blatt: NW 85-21.04/05/09/10



402 A Bebauungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 13 a BauGB
Mittelbachstraße (Flurstücksnrn. 7601/, 7601/5-7, teilw. 7501)



Bamberg, 07.03.2018

Baureferat
Stadtplanungsamt

Vorhabenträger:
Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg e.G
Amalienstr. 27/ R
96047 Bamberg

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

in Zusammenarbeit mit:

Eis.Architekten GmbH, Wunderburg 2
96050 Bamberg

Thomas Beese
Baureferent

Andreas Burr
Baureferent