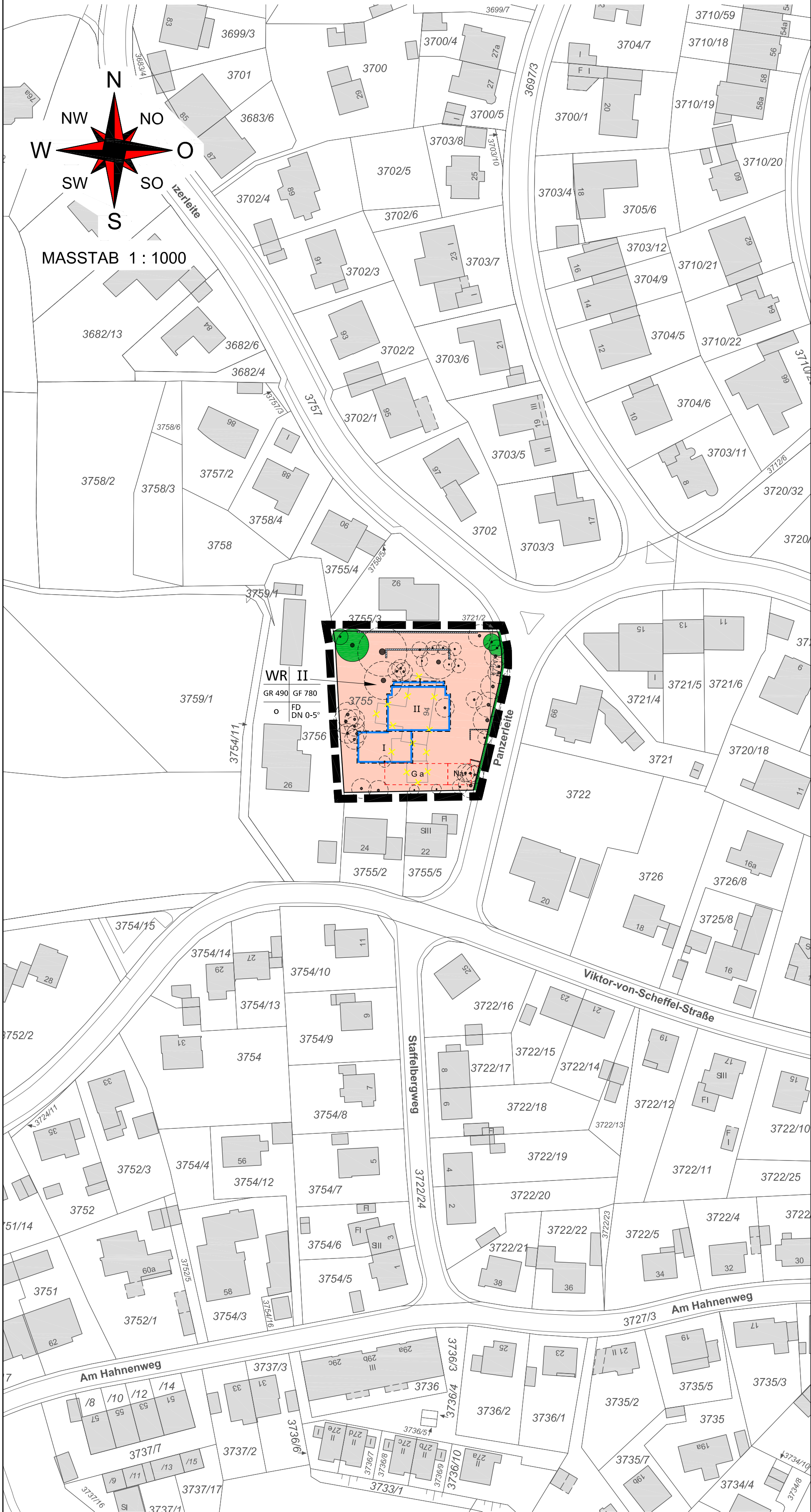




A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- WR

II

GR 490

GF 780
- o

Ga

Na

FD

DN 0-5°
1. Art der baulichen Nutzung

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 Nr. 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

2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig.

2.2 Zulässige Grundfläche 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.

2.3 Zulässige Geschossfläche in den zwei Vollgeschossen in m² als Höchstmaß.

2.4 Höhenfestsetzungen  
Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) wird auf einem Höhnenniveau von maximal 303,75 m ü. NN festgesetzt. Die maximale Wandhöhe beträgt 7,10 m bezogen auf die Erdgeschossfußbodenoberkante. Dies entspricht einem Höhnenniveau von maximal 310,85 m ü. NN für die Oberkante des Gebäudes. Die maximale Höhe des Aufzugschachts inkl. des Treppenaufbaus zum Erreichen des Flachdaches beträgt weitere 2,85 m. Dies entspricht einem Höhnenniveau von maximal 313,70 m ü. NN. Die festgesetzten Höhen dürfen um maximal 10 cm überschritten bzw. unterschritten werden.

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

3.1 Offene Bauweise

3.2 Baugrenze

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.

4.2 Flächen für Nebenanlagen

5. Gestaltung

5.1 Gebäude

5.1.1 Dachform  
Flachdach

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 1,80 m in den explizit dargestellten Bereichen im Osten sowie in der Südostecke des Grundstücks zulässig. Eine zusätzliche Stützmauer ist im nördlichen Bereich des Grundstücks bis zu einer Höhe von 0,65 m im explizit dargestellten Bereich zulässig. Diese ist zu hinterpflanzen. Am Nordrand ist zudem eine Stützmauer auf der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 0,50 m zulässig. Diese Stützmauer bildet gleichzeitig den Sockel für eine Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 1,80 m. Diese ist ebenfalls im Plan explizit dargestellt. Weitere Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m auf den Grundstücksgrenzen zulässig. Diese Stützmauern bilden den Sockel für eine Einfriedung mit einer maximalen Höhe 1,80 m.

5.1.4 Einfriedungen  
Zum öffentlichen Straßenraum sowie zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m (Ausführung als Stabmattenzaun, Stabgitterzaun oder gleichwertig inkl. Sockel) 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 sind 16 großkronige Laubbäume und 40 lfm Hecke (siehe auch Freiflächengestaltungsplan) zu pflanzen. Für die Begrünung sind überwiegend heimische Gehölze zu verwenden. Eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig.

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 Entfallende Bäume  
Fällanträge sind mit dem Bauantrag zu stellen. Umfang, Art und Größe der zu leistenden Ersatzpflanzung werden im Baubescheid festgelegt. Die Hinweise der Baumschutzverordnung Bamberg sind zu beachten.

8.2 Sonstiger Baumbestand  
Der nicht zu fällende Baumbestand (4 Laubbäume im Norden) ist nach Möglichkeit zu erhalten, sofern keine Gründe dagegen sprechen.

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

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. Flurstücksnummern

3. Bestehende bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches mit Hausnummern

4. Abzubrechende bauliche Anlagen

5. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungstempel

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| 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 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.  
  
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  
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 - Stadarchäologie (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. 30 A außer Kraft.
- Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werksenates vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30D 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. 30D in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Stadt Bamberg

Bamberg, .....

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 30D wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Bamberg

Bamberg, .....
- Gmkg: Bamberg

Gebiet: 30

Blatt: 83-22.4

30D

Bebauungsplan

Mit integriertem Grünordnungsplan  
für den Bereich Panzerleite 94  
Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung  
nach § 13a BauGB

M 1:5000

Bamberg, 04.07.2018

ENTWURFSVERFASSER:  
VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN:

VORHABENTRÄGER:

Familie Wieland  
Panzerleite 94  
96049 Bamberg

BÜRO FÜR STADTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR  
Hannstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/109203 Fax 0951/109203  
e-mail: wittmann.valier@stadtebaubau-leitplanung.de

GRÜNORDNUNGSPLAN:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
96049 Bamberg Tel. 0951/109203 Fax 0951/109203  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

Thomas Beese  
Baureferent

Andreas Burr  
Baudirektor

BAUREFERAT  
STADTPLANUNGSAMT