

Die Stadt Bamberg erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, den nachfolgenden Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Text als

Satzung

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WR 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

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 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

- II 2.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig.
- 0,25 2.2 Zulässige Grundflächenzahl
- 0,5 2.3 Zulässige Geschossflächenzahl
- 2.4 Höhenfestsetzungen
Es werden folgende maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen in Meter über Normal Null (mNN) festgesetzt (Vergleichspunkt vor Ort: Bestand der öffentlichen Erschließungsanlage Ludwigshöhe, Wendeplatte - Kanaldeckel Schacht 5409 mit Deckelhöhe 304,13 mNN):
 - Baurecht Nord (siehe auch Schnitt-Darstellung und VEP)
 - maximale Wandhöhe 310,90 mNN
 - Baurecht Süd (siehe auch Schnitt-Darstellung und VEP)
 - maximale Wandhöhe 308,20 mNN

3. Bauweise, überbaubare Flächen und Stellung der baulichen Anlagen

- 3.1 Offene Bauweise
- 3.2 Baugrenze

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- Ga** 4.1 Flächen für Garagen
Garagen sind auch innerhalb der Baugrenze zulässig. Grenzgaragen müssen dem Art. 6 BayBO entsprechen.
- Cp** 4.2 Flächen für Carport
Carports sind nur innerhalb der dafür explizit festgesetzten Flächen bis zu einer Fläche von maximal 7 x 7 m (= 49 m²) je Grundstück zulässig.
- Na** 4.3 Flächen für Nebenanlagen
Nebenanlagen (Gartenhaus, Sauna, Whirlpool) sind im WR-Gebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Gesamtfläche von 5x6 m (30 m²) je Grundstück zugelassen.

5. Gestaltung

- 5.1 Gebäude
 - 5.1.1 Dachform
Flachdach
Für die Flachdächer der Hauptgebäude wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.
 - 5.1.2 Dachneigung
Die Dachneigung darf höchstens 5° betragen.
Für Carports und andere Nebenanlagen ist die gleiche Dachneigung wie beim Hauptgebäude zu wählen.
 - 5.1.3 Fassadengestaltung
Bei der Fassadengestaltung sind grelle, reinweiße, reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig.

- 5.1.4 Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Gelände als offene Ausführung (Stabmattenzaun, Stabgitterzaun oder gleichwertig) zulässig, ausgenommen der Torbereiche. Auf Breite des Torbereiches inklusive eines maximal 2,00 m breiten Streifens links und rechts des Tores ist eine geschlossene Ausführung bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Im übrigen Bereich ist alternativ zur offenen Ausführung (Höhe bis maximal 1,50 m) eine geschlossene Ausführung (Mauerwerk oder gleichwertig) bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.
- 5.1.4 Freileitungen
Telekommunikationsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig. Erforderlichenfalls sind vom Grundstückseigentümer im Privatgrundstück Kabelgräben für die Hauszuführung bereitzustellen, etwaige Schutzabstände sind zu beachten.

6. Immissionsschutz

Haustechnische Anlagen sind mindestens so auszuführen, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von 49 dB(A) und nachts (lauteste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequenti. S. der Nr. 7.3 TA Lärm sein.
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Teilbeurteilungspegel und der tieffrequenten Geräuschantelle obliegt dem jeweiligen Bauherrn und ist im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung, in schwierigen Fällen ggf. auch durch Messung, zu erbringen.

7. Verkehrsflächen

- ▲ Zufahrt

8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Grunddienstbarkeit (Leitungs-/Geh- und Fahrrecht) zugunsten der Versorgungsträger.

9. Grünflächen

- 9.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Gehölzen (siehe Begründung - Anhang Pflanzliste) gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die 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 Feilächengestaltungspersonal von den Bauherren vorzulegen, der neben den geforderten Durchgrünungsmaßnahmen (Art, Größe und Qualität der Gehölze) auch über den geplanten Geländeverlauf (Böschungen, Stützmauern) Aufschluss gibt.
- 9.2 Versiegelungen
Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind, sofern mit dem Nutzungszweck vereinbar, mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten.

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

- 10.1 Erhaltungsgebot für Bäume
Die zum Erhalt dargestellten Laubbäume sind zu erhalten.
Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrung, Stammschutz) vor Beeinträchtigungen durch Baubetrieb zu schützen.
- 10.2 Entfallende Bäume
Fällanträge sind mit dem Bauantrag zu stellen. Umfang, Art und Größe der zu leistenden Ersatzpflanzung werden im Baubescheid festgelegt.
- 10.3 Artenschutzmaßnahmen
Die Rodung ist nur von Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig. Vor Beginn der Rodungsarbeiten sind die zu fällenden Gehölze auf Rindenspalten, Astlöcher oder Höhlen und das dortige Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei Hinweisen, welche auf eine Funktion als Fledermausquartier schließen lassen, ist umgehend das Umweltamt der Stadt Bamberg zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 10.4 Pflanzgebot
Die privaten Gartenflächen sind mit standortgerechten überwiegend heimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe Begründung - Anhang Pflanzliste). Zur Gestaltung und Einbringung wird die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen standortheimischen Laubbaum pro 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche festgesetzt. Die Darstellung im Bebauungsplan dient als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend. Die zu pflanzenden Gehölze sind artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.
Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial gemäß den Bedingungen der „Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern“ (EAB) zu verwenden. Es ist auf das Wuchsgebiet 7 gemäß EAB zurückzugreifen. Sollen Gehölze der geforderten Wachstzone nicht in den gewünschten Arten, Pflanzqualitäten oder Stückzahlen zur Verfügung sind alternativ autochthone Pflanzen angrenzender Wuchsgebiete (Nr. 4 oder 8) zu verwenden.

11. SONSTIGES

- 11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

HINWEISE

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Flurstücksnummern
- 3. Bestehende bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereichs mit Hausnummern
- 4. Bestehende Böschungen
- 5. Schnittlage
- 6. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Alle Geschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.

- 7. Regenwasserversickerung
Es wird empfohlen, Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
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 (NWFrelV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TREGW) fallen, dann ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG notwendig.
Diese ist bei der Stadt Bamberg, Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, zu beantragen. Falls die Bodenverhältnisse keine wirtschaftlich vertretbare Regenwasserversickerung zulassen, ist die Einleitung in den Regenwasserkanal zulässig.

- 8. Regenwassernutzung
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.
Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen. Zisternen benötigen einen Überlauf an die Oberflächenwasserentsorgung des jeweiligen Baugrundstückes.
Auf die Verordnung TrinkwV 2001 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen.
Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17, TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

- 9. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollten nicht verwendet werden.

- 10. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg in ihrer aktuellen Fassung.

- 11. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2 m Höhe - mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe - mindestens 2 m Abstand von der Grenze.

- 12. Baumschutzverordnung
Es gilt die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Bamberg (Baumschutzverordnung), in ihrer aktuellen Fassung.
Die Pflanzenauswahl soll sich an den Anforderungen der sich ändernden Klimaverhältnisse orientieren. Es wird daher die GALK Liste als ergänzende Auswahlhilfe empfohlen.

- 13. Bodendenkmäler
Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Mommelsdorf, 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 Arbeiten bedarf der Genehmigung.

- 14. 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 besteht.
Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder von Photovoltaik-Modulen, ist zulässig und wird begrüßt.
Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist ebenfalls zulässig und wird begrüßt. Auf etwaige Wassertatbestände und ggf. notwendig werdende Abstimmungen mit der Wasserbehörde wird hingewiesen.

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

- 16. Leitungsschutz
Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Gehölze in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.

- 17. Grundwasser
Sollte der Keller im Bereich des Grundwassers zu liegen kommen, wird empfohlen, ihn als wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszubilden.
Zum Schutz baulicher Anlagen gegen hohe Wasserstände bzw. drückendes Wasser wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

- 18. Verkehrsflächen
Bei der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche sind erforderliche Böschungen und Betonrückenstützen auf den Baugrundtücken angelegt, und sind vom Angrenzer zu dulden. Die Nutzung bleibt dem Eigentümer unbenommen.
Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche und ist in der Regel wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die notwendige Schotterdecke auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Systemskeizze Rückenstütze:



- 19. Oberboden
Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.
- 20. Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt im bestehenden Mischsystem. Es sind Anschlüsse an den öffentlichen Kanal in der Ludwigshöhe herzustellen.
- 21. Feuerwehr
Die Anforderungen für Flächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 sind einzuhalten. Feuerwehrzufahrten, Traglasten, Feuerhraufstellungsflächen und Bepflanzung sind so vorzusehen, dass jederzeit die vorgesehene Nutzung möglich wäre. Diese Zufahrten sind jederzeit für Rettungsdienst- und Feuerwehrfahrzeuge frei zu halten und ggf. zu beschildern.

Die Planungsgrundlagen für die öffentliche Löschwasserversorgung über Hydranten sind den Richtlinien DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 zu entnehmen. Für besondere Objekte, z. B. mit erhöhtem Brandrisiko oder Personensisiko kann ein erhöhter Löschwasserbedarf notwendig werden.

- 22. 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.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für das Konzept des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für das Konzept des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

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

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

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werksenats vom den Bebauungsplan mit Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

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

Bamberg,
.....
Andreas Starke
Oberbürgermeister

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

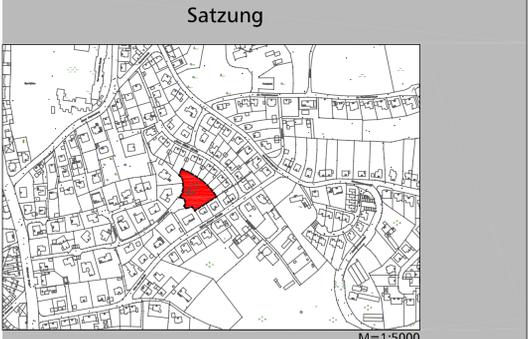
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bamberg,
.....
Stadtplanungsamt

Gmkg: Bamberg
Gebiet: 46



46 P Bebauungsplan
Mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich Ludwigshöhe 10
Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Bamberg, 29.04.2020

**Baureferat
Stadtplanungsamt**



Thomas Beese Achim Welzel
Baureferent Amtsleiter
Bearb.: F. Schönfelder/Kutzner
Gez.: C. Backhaus

BEGRÜNDUNG

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 P
mit Grünordnungsplan**

für den Bereich Ludwigshöhe 10

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Stadt Bamberg

Satzung vom 29.04.2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Städtebauliche Situation und Problemlage	4
2.1	Planerische Vorgaben	4
2.1.1	Flächennutzungsplan	4
2.1.2	Landschaftsplan	5
2.2	Alternativenprüfung	5
2.3	Rechtliche Ausgangslage	5
2.3.1	Vorhandenes Baurecht	5
2.3.2	Eigentumsverhältnisse	6
2.3.3	Denkmalschutz	6
2.3.4	Altlasten	6
2.3.5	Vorhandene Infrastruktur	6
3.	Planungsziele	7
3.1	Nutzung	7
3.2	Betroffene Planungen	7
3.3	Erschließung	7
3.3.1	Verkehrerschließung	7
3.3.2	Abwasserentsorgung und Entwässerung	7
3.3.3	Wasserversorgung	8
3.3.4	Gasversorgung	8
3.3.5	ÖPNV	8
3.3.6	Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung	8
3.4	Grünordnung	8
4.	Planungsentwurf	9
4.1	Flächengröße und Abgrenzung des Plangebietes	9
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung – Stadtgestaltung	9
4.3	Umweltbelange	11
4.4	Grünordnerische Festsetzungen	12
4.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	13
4.6	Immissionsschutztechnische Festsetzungen	13
5.	Auswirkungen	14
5.1	Eingriff in Natur und Landschaft	14
5.2	Grünordnung	14
5.3	Immissionsschutz	14

Anhang

Anlagen

1. Anlass der Planung

Mit der aufliegenden Planung wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. **Vorhabenträger** der Maßnahme ist

**Herr Michael Dorn,
Andreas-Lang-Steig 9a
96049 Bamberg.**

Konkreter Anlass der aufliegenden Planung ist die Absicht des Vorhabenträgers, auf dem Grundstück Ludwigshöhe 10, welches bis zum Erwerb durch den Vorhabenträger mit einem Einfamilienhaus bebaut war, nach Abriss desselbigen nunmehr eine Grundstücksteilung vorzunehmen und Baurechte für 2 Einfamilienhäuser ausweisen zu lassen.

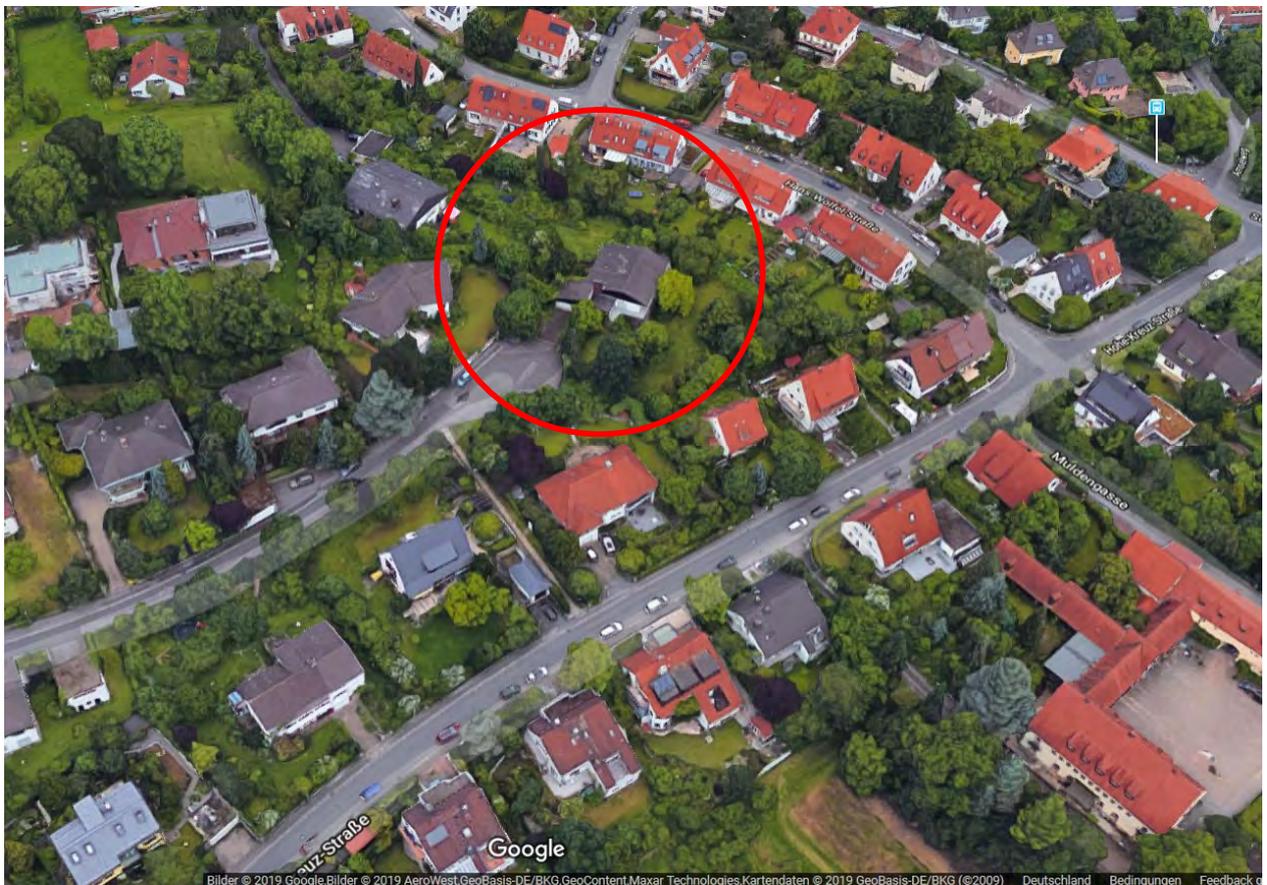


Abb. 1 Luftbild Perspektive Bestand vor Abriss (roter Kreis = Plangebiet); Quelle: GoogleMaps (Gebäude mittlerweile abgetragen)

Der Vorhabenträger folgt damit den grundsätzlichen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt mit stetig kleineren und somit effizienteren Baugrundstücken und einer Innenverdichtung vor Außenentwicklung. Neben der Nutzung eines der beiden neu zu schaffenden Grundstücke für sich selbst wurde das zweite Grundstück mittlerweile veräußert, die neuen Eigentümer sind in die Planung intensiv eingebunden, treten aber juristisch nicht als Vorhabenträger auf.

Der Vorhabenträger hat einen schriftlichen Antrag auf Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB gestellt, er ist willens und in der Lage, das Vorhaben umzusetzen.

Für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat er die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft Bamberg, und für die Hochbauplanungen das Architekturbüro Bornhofen, Bamberg, beauftragt. Ziel ist es, schnellstmöglich das Baurecht zu schaffen, damit eine zügige Umsetzung der Vorhaben ermöglicht werden kann.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes finden §13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung - Anwendung.

2. Städtebauliche Situation und Problemlage

2.1 Planerische Vorgaben

Für den konkreten Bereich des Plangebietes der Flur-Nr. 4085/43 besteht ein Bebauungsplan. Das ehemals als ein Grundstück ausgewiesene Flurstück ist mittlerweile geteilt worden und haben für den nördlichen Teil die Flur-Nr. 4085/43 behalten, das südliche Teilgrundstück erhielt die Flur-Nr. 4085/45.

Da der Vorhabenträger willens und in der Lage ist, das Projekt durchzuführen und er bereits über die Fläche verfügt, soll das Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) geschaffen werden.

2.1.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Bamberg verfügt über einen Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Aktueller Planstand ist die Fassung vom März 2018.

Im Planteil Art der Nutzung ist die Fläche des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche ausgewiesen (siehe Abbildung 2).

Für die Errichtung der beiden geplanten Wohnhäuser ist die Ausweisung zutreffend. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

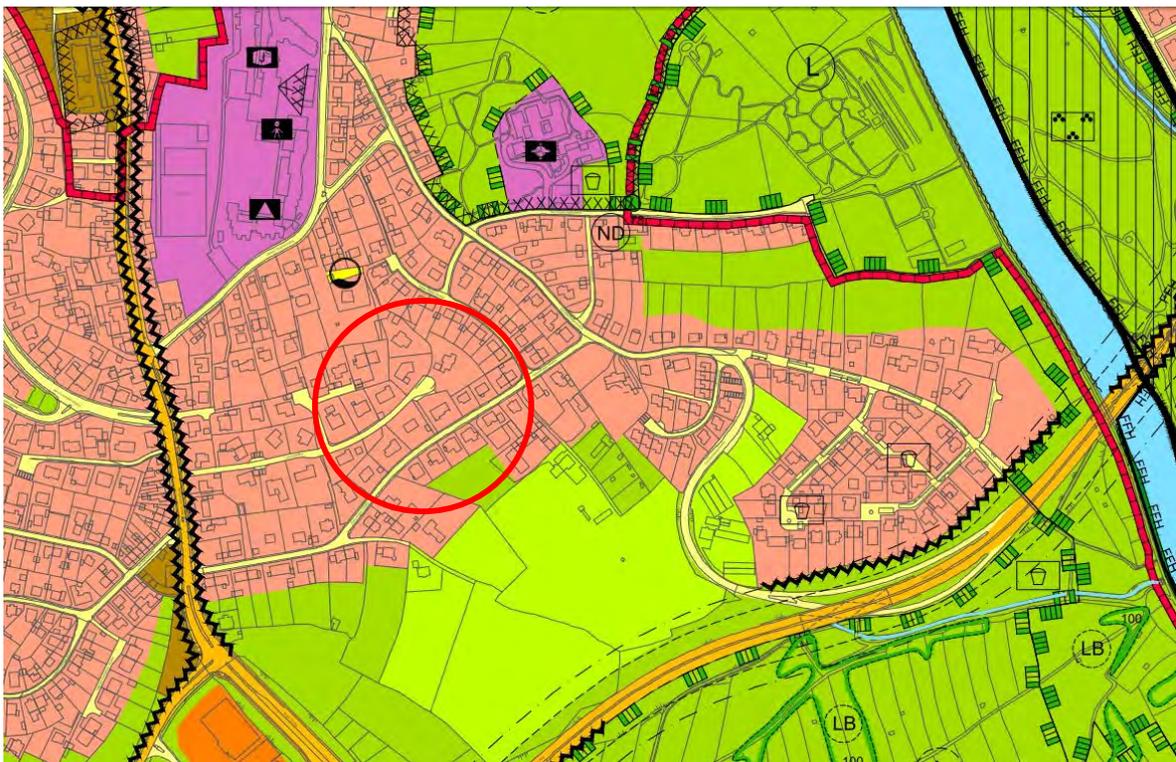


Abb. 2 Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (roter Kreis = Plangebiet); Quelle: Stadt Bamberg

Die aufliegenden Planungsziele stimmen somit mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes überein.

2.1.2 Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan, Teilplan Landschaftsplan, weist im Umgriff der aufliegenden Planung eine „Hauptwegeverbindung“ (schwarze Kreise) innerhalb der vorhandenen Verkehrsflächen auf, die nicht planbeeinflussend ist. Weitere, planbeeinflussende Vorgaben werden nicht getätigt.



Abb. 4 Auszug aus Flächennutzungsplan Teilplan Landschaftsplan (roter Kreis = Plangebiet); Quelle: Stadt Bamberg

2.2 Alternativenprüfung

Eine Alternativenprüfung schließt sich im vorliegenden Fall aufgrund der eigentumsrechtlichen Vorgaben aus.

2.3 Rechtliche Ausgangslage

2.3.1 Vorhandenes Baurecht

Der Geltungsbereich des aufliegenden Bebauungsplanes Nr. 46 P betrifft Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes 46 E. Es liegt bereits ein Baurecht vor, welches jedoch nicht den be-

absichtigten Planungszielen entspricht. Daher ist die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes angezeigt.

2.3.2 Eigentumsverhältnisse

Der Antragsteller hat die betreffende Planfläche käuflich erworben.

2.3.3 Denkmalschutz

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.3.4 Altlasten

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserunreinigungen) schließen lassen, ist das Umweltamt der Stadt Bamberg umgehend zu informieren. Weiterhin ist bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG vorzunehmen.

2.3.5 Vorhandene Infrastruktur

Das Plangebiet war bereits bebaut und ist voll erschlossen. Die Erschließungsstraße Ludwigshöhe endet in einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage vor den planbetreffenden Grundstücken. In ihr sind alle Ver- und Entsorgungsanlagen in ausreichender Dimensionierung enthalten.

Am Nordwestrand der plangegegenständlichen Grundstücke verläuft ein Abwasserkanal DN 200 sowie ein Niederspannungskabel auf dem Privatgrundstück. Der Kanal gehört der Stadt Bamberg, das Niederspannungskabel den Stadtwerken Bamberg. Beide sind grundbuchrechtlich gesichert und zu erhalten.

3. Planungsziele

3.1 Nutzung

Planungsziel des aufliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung von zwei Baurechten im Reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO für die planungs- und baurechtliche Sicherung der Errichtung zweier Einfamilienhäuser mit Garagen und Carports.

Die nicht überbaubaren Gartenflächen werden grünplanerisch gestaltet und stellen den zum Teil bereits vorhandenen Übergang zu den Nachbargrundstücken dar und sicher.

3.2 Betroffene Planungen

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird durch den aufliegenden Bebauungsplan folgender rechtswirksamer Bebauungsplan der Stadt Bamberg berührt:

- der Bebauungsplan Nr. 46 E vom 25.11.1966.

3.3 Erschließung

Es wird empfohlen, vor Baubeginn die beiliegende Baugrunduntersuchung (s. Anlage 3) zu beachten.

3.3.1 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Ludwigshöhe.

Innere Erschließung

Innerhalb der Bauflächen erfolgt die Erschließung auf privater Basis durch die Bauherren selbst.

3.3.2 Abwasserentsorgung und Entwässerung

Das Plangebiet ist bereits abwassertechnisch angeschlossen. Details werden in der Erschließungsplanung geregelt.

Auf Flur-Nr. 4085/43 (nördliches Teilgrundstück) befindet sich an der Nordwestgrenze ein städtischer Kanal, DN 200, sowie ein Niederspannungskabel der Stadtwerke Bamberg. Dieser ist im gegenständlichen Bebauungsplan mit einer Grunddienstbarkeit für ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert, wobei im Geltungsbereich die hälftige Sicherungsfläche von 3,0 m über Kanalachse dargestellt und festgesetzt ist.

Da gemäß Baugrunduntersuchung (s. Anlage 3) eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich ist, müssen alle anfallenden Abwässer in das städtische Entsorgungssystem abgeleitet werden. Das Niederschlagswasser, das auf private Grundstücke fällt, darf gemäß DIN 1986-100:2016-12 nicht auf öffentliche Flächen (z. B. Straßen) oder Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Zum Schutz tieferliegender Gebäudeteile gegen Überflutung wird im Rahmen der Erschließungsplanung gemäß DIN 1986-100 der Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen

Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung in Anlehnung an DIN EN 752 für Grundstücksentwässerungsanlagen, unabhängig von der Einleitung in die Kanalisation, rechnerisch geführt.

Alle technischen Anlagen mit Wasserverbrauch im Plangebiet sind nach den neuesten Standards wasserschonend auszuführen. Die einschlägigen Richtlinien sind einzuhalten.

3.3.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch einen vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu erstellenden Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt sicherzustellen. Eine Anschlussmöglichkeit ergibt sich über die Anbindung an das Versorgungsnetz im Bereich der Wendeanlage. Weitere Details sind im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuprüfen. Auf diese wird verwiesen.

3.3.4 Gasversorgung

Ein Anschluss des Plangebietes an das städtische Gasversorgungsnetz wird im Zuge des Planverfahrens geklärt.

3.3.5 ÖPNV

Die Stadtwerke Bamberg Mobilität sichern den öffentlichen Personennahverkehr im Gebiet ab. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung in der Würzburger Straße und der Schellenbergerstraße.

3.3.6 Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung

Die Anforderungen für Flächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 sind einzuhalten. Feuerwehrzufahrten, Traglasten, Feuerwehraufstellflächen und Bepflanzung sind so vorzusehen, dass jederzeit die vorgesehene Nutzung möglich wäre. Diese Zufahrten sind jederzeit für Rettungsdienst- und Feuerwehrfahrzeuge frei zu halten und ggf. zu beschildern. Die Planungsgrundlagen für die öffentliche Löschwasserversorgung über Hydranten sind den Richtlinien DVGW-Arbeitsblättern W 405 und W 331 zu entnehmen. Für besondere Objekte, z. B. mit erhöhtem Brandrisiko oder Personenrisiko kann ein erhöhter Löschwasserbedarf notwendig werden. Diese Erfordernisse sind zu berücksichtigen

3.4 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 E werden innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 P durch dessen grünordnerische Festsetzungen überplant.

Der Bebauungsplan Nr. 46 E wird im Geltungsbereich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 P außer Kraft treten.

4. Planungsentwurf

4.1 **Flächengröße und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst einen Geltungsbereich von **0,2378 ha**. Dieser teilt sich wie folgt auf:

Reines Wohngebiet	0,2378 ha	100,0 %
Gesamtfläche	<u>0,2378 ha</u>	<u>100,0 %</u>

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch die Flur-Nr. 4085/21, 4085/20, 4085/19, 4085/18, Gemarkung Bamberg
Im Osten:	durch die Flur-Nr. 4085/17, 4085/16, 4085/15, 4085/27, 4064/7, Gemarkung Bamberg
Im Süden:	durch die Flur-Nr. 4064/8, 4064/9, 4064, Gemarkung Bamberg
Im Westen:	durch die Flur-Nr. 4073/4, 4065/6, 4065/7, Gemarkung Bamberg

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nummern 4085/43 und 4085/45, Gemarkung Bamberg, mit einer Fläche von 0,2378 ha.

4.2 **Art und Maß der baulichen Nutzung – Stadtgestaltung**

Im Plangebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:

Das Baugebiet wird gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Immissionsschutz

Haustechnische Anlagen sind mindestens so auszuführen, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von 49 dB(A) und nachts (lauteste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequent i. S. der Nr. 7.3 TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Teilbeurteilungspegel und der tieffrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und ist im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung, in schwierigen Fällen ggf. auch durch Messung, zu erbringen.

Grundfläche

Im Plan erfolgt zur Sicherung des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ). Die GRZ wird mit 0,25 festgesetzt.

Geschossfläche

Im Plan erfolgt die Festsetzung der Geschossfläche (GFZ) mit 0,50.

Zahl der Vollgeschosse

Zum optischen Anbinden des Reinen Wohngebiets an die benachbarte Bebauung, wird folgendes festgesetzt:

- Baurecht Nord (II): Zwei Vollgeschosse, jeweils zur Hälfte ihrer Höhe gegeneinander versetzt, was vier Split-Level-Wohngeschossen entspricht.
- Baurecht Süd (II): Zwei Vollgeschosse.

Höhenfestsetzungen

Es werden folgende maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen in Meter über Normal Null (mNN) festgesetzt (Vergleichspunkt vor Ort: Bestand der öffentlichen Erschließungsanlage Ludwigshöhe, Wendepalte – Kanaldeckel Schacht 5409 mit Deckelhöhe 304,13 mNN):

- Baurecht Nord (siehe auch Schnitt-Darstellung VEP und Begründung)
Es ist eine Wandhöhe von maximal 310,90 mNN zulässig, Details sind dem Vorhaben und Erschließungsplan zu entnehmen.
- Baurecht Süd (siehe auch Schnitt-Darstellung VEP und Begründung)
Es ist eine Wandhöhe von maximal 308,20 mNN zulässig, Details sind dem Vorhaben und Erschließungsplan zu entnehmen.

Dies dient ebenfalls der optischen Anbindung an die benachbarte Bebauung und dem Einfügen in die Gesamterscheinung der Ludwigshöhe.

überbaute Fläche

Für das geplante Reine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Dieser Wert bewegt sich im Bereich des Mittelwertes für Reine Wohngebiete (WR) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

Grenzgaragen müssen dem Art. 6 BayBO entsprechen. Carports sind nur innerhalb der dafür explizit festgesetzten Flächen bis zu einer Fläche von maximal 7 m x 7 m (=49 m²) je Grundstück zulässig. Garagen sind auch innerhalb der Baugrenze zulässig.

Im Bebauungsplan-Gebiet sind darüber hinaus Nebenanlagen für Gartenhaus, Sauna- und Whirlpoolbereich festgesetzt, die eine maximal zulässige Größe von 5 x 6 m (30 m²) je Grundstück nicht überschreiten dürfen.

Gestaltung

Als Dachform ist das Flachdach festgesetzt. Für die Flachdächer der Hauptgebäude wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Dachneigung darf höchstens 5° betragen.

Für Carports, Garagen und andere Nebenanlagen ist die gleiche Dachneigung wie beim Hauptgebäude zu wählen.

Freiflächengestaltung

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, wurde ein Konzept der Gartengestaltung erarbeitet und in einem Freiflächengestaltungsplan für jedes Baurecht zeichnerisch dargestellt (siehe Anlagen 1 und 2). Dabei wird davon ausgegangen, dass Teile der vorhandenen Bepflanzung an den Rändern der Grundstücke erhalten und in eine umlaufende Randbepflanzung integriert werden. Auf dem südlichen Baurechtsgrundstück werden zwei großkronige Bäume zum Erhalt festgesetzt, sofern die Erhaltung zumutbar ist und keine Gefährdung Dritter besteht.

Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Einfriedung

Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Gelände als offene Ausführung (Stabmattenzaun, Stabgitterzaun oder gleichwertig) zulässig, ausgenommen der Torbereiche. Auf Breite des Torbereiches inklusive eines maximal 2,00 m breiten Streifens links und rechts des Tores ist eine geschlossene Ausführung bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Im übrigen Bereich ist alternativ zur offenen Ausführung (Höhe bis maximal 1,50 m) eine geschlossene Ausführung (Mauerwerk oder gleichwertig) bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Stadtgestaltung

Der geplante Standort kann aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten als städtebaulich integrierter Standort angesehen werden. Er fügt sich in die angrenzende Wohnbebauung der Ludwigshöhe ein.

Der Standort ist verkehrstechnisch gut an das städtische Straßennetz angebunden.

Die Versorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen, um negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden.

4.3 Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da außerdem kein Baurecht für ein Vorhaben geschaffen wird, für das eine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht, sind die Kriterien des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Ziff. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit Umweltprüfung) erfüllt.

Artenschutz / Grünplanung:

Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes und zur Vermeidung von diesbezüglichen Verbotstatbeständen wurde eine Rodungszeitenbeschränkung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Vor Beginn der Rodungsarbeiten müssen die zu fällenden Gehölze auf Rindenspalten, Astlöcher oder Höhlen und das dortige Vorkommen von Fledermäusen überprüft werden. Bei Auffinden von Individuen oder dem Vorhandensein von Hinweisen, welche auf eine Funktion als Quartierbaum schließen lassen (z. B. Kot-, Urinspuren), ist umgehend das Umweltamt der Stadt Bamberg zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bestandsbeurteilung:

Zur Prüfung, ob sich durch die Maßnahmen erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, wurde durch die Planungsgruppe Strunz eine Bestandsanalyse durchgeführt und das Vorhandensein von Schutzgebieten, Biotopen oder sonstiger besonders schützenswerter Elemente ermittelt.

Gemäß Bayerischer Biotopkartierung (Stand September 2019) sind keine Biotope innerhalb des Bebauungsplangebietes vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile) gemäß §§ 23, 24, 25, 26, 27, 28, und 29 BNatSchG i. V. m. Art. 13, 14 und 15 BayNatSchG. Natura 2000-Gebiete sind durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Das Baugebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes und auch nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand September 2019) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor. Schützenswerte Blickachsen und Sichtbeziehungen werden, aufgrund der Höhenbegrenzung der Baurechte, nicht beeinträchtigt.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um bereits anthropogen überprägte Flächen. Hierbei handelt es sich um einen strukturreichen Garten mit einem randlich vorhandenen Baum- und Strauchbestand aus überwiegend einheimischen Arten. Diese sind jedoch, durch gärtnerische Tätigkeit, relativ stark in ihrem Habitus beeinträchtigt. Schutzgebiete oder Biotope sind nicht betroffen.

Eine überschlägige Abschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergab unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Baurechts, dass durch die zulässig werdenden Eingriffe somit keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Eingrünung und einem optischen Übergang zu angrenzenden Wohngrundstücken und einer Auflockerung der Baumassen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Gehölzen (siehe Anhang - Pflanzliste) gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung von Nadelgehölzen 1. und 2. Ordnung sowie zur Einfriedung als Hecke ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig und erwünscht.

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.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Erhaltungsgebot

Die zum Erhalt dargestellten Laubbäume sind zu erhalten.

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrung, Stammschutz) vor Beeinträchtigungen durch Baubetrieb zu schützen.

Entfallende Bäume

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

Artenschutzmaßnahmen

Die Rodung ist nur von Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig. Vor Beginn der Rodungsarbeiten sind die zu fällenden Gehölze auf Rindenspalten, Astlöcher oder Höhlen und das dortige Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei Hinweisen, welche auf eine Funktion als Fledermausquartier schließen lassen, ist umgehend das Umweltamt der Stadt Bamberg zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Pflanzgebot

Die privaten Gartenflächen sind mit standortgerechten überwiegend heimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe Anhang - Pflanzliste).

Zur Gestaltung und Eingrünung wird die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen standortheimischen Laubbaum pro 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche festgesetzt. Die Darstellung im Bebauungsplan dient als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend. Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Die Pflanzenauswahl soll sich an den Anforderungen der sich ändernden Klimaverhältnisse orientieren. Es wird daher die GALK Liste als ergänzende Auswahlliste empfohlen.

Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial gemäß den Bedingungen der „Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern“ (EAB) zu verwenden. Es ist auf das Wuchsgebiet 7 gemäß EAB zurückzugreifen. Stehen Gehölze der geforderten Wuchszone nicht in den gewünschten Arten, Pflanzqualitäten oder Stückzahlen zur Verfügung, sind alternativ autochthone Pflanzen angrenzender Wuchsgebiete (Nr. 4 oder 8) zu verwenden.

4.6 Immissionsschutztechnische Festsetzungen

Haustechnische Anlagen sind mindestens so auszuführen, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von 49 dB(A) und nachts (lauteste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequent i. S. der Nr. 7.3 TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Teilbeurteilungspegel und der tieffrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und ist im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung, in schwierigen Fällen ggf. auch durch Messung, zu erbringen.

5. Auswirkungen

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Auf die vorhergehenden Ausführungen zu den Umweltbelangen wird verwiesen.

5.2 Grünordnung

Auf die vorhergehenden Ausführungen zur Grünordnung wird verwiesen.

5.3 Immissionsschutz

Durch das Bauvorhaben – Errichtung zweier Wohnhäuser – werden keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung gesehen. Ebenso liegen keine Kenntnisse von Beeinträchtigung gegenüber dem Plangebiet vor. Auswirkungen auf den aufliegenden Bebauungsplan werden somit nicht gesehen.

Aufgestellt:

Bamberg, den 03.12.2019, geändert am 29.04.2020

Sf-Ku-Bu-18.052.7

Für den Fachbereich

Landschafts- und Grünplanung
i. A.



Bubholz

Für den Fachbereich

Bauleitplanung
i.A.



Kutzner

Planungsgruppe Strunz
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg
Ingenieurgesellschaft mbH
☎ 0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder

Anhang	Pflanzliste
Anlage 1	Freiflächengestaltungsplan Haus Dorn
Anlage 2	Freiflächengestaltungsplan Haus Martini
Anlage 3	Baugrundgutachten

Anhang - Pflanzliste

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

- Hochstamm, 3xv, mB., StU 16 - 18
- Hei., Mindestumfang 5 cm, 200 – 250 (mB. oder ohne, je nach Art und Angebot)
- VStr., 3 - 4 Tr., 60 – 100

Pflanzenliste Bäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Heimische Obstbäume	

Pflanzenliste Sträucher

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Gemeine Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn / Rotdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Pulverholz	<i>Frangula alnus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weiden	<i>Salix spec.</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Heimische Obstgehölze	

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m von der Stammachse zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Mindestabstände unterschritten werden, sind geeignete weiterführende Schutzmaßnahmen gemäß FGSV-Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu treffen. Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken richten sich nach dem AG BGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).