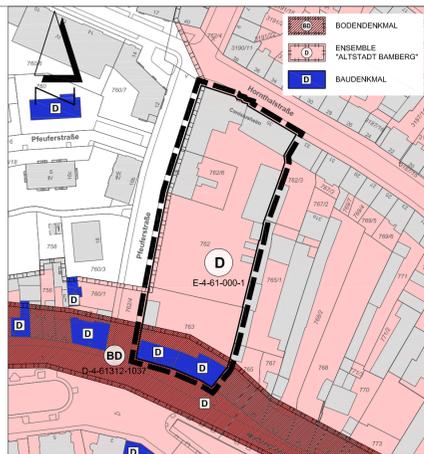
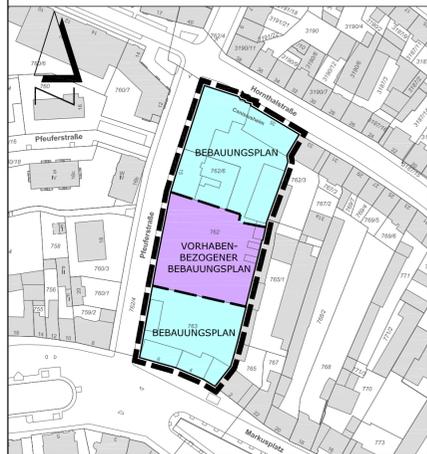


Planeinschnitt
Planungsübersicht

Planeinschnitt
Übersicht Denkmäler



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

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden. Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind nicht zulässig.
 - Flächen für den Gemeinbedarf
Sozialen Zwecken dienende Gebäude / Kinderhort
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb.
Bei IV+D gilt:
Das 5. Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
 - Zulässige Grundfläche in m² als Höchstmaß gemäß Planeinschrieb.
Es gilt der § 19 BauNVO.
 - Zulässige Geschossfläche in m² als Höchstmaß gemäß Planeinschrieb.
Die Grundfläche der Kellergeschosse sind nicht mit anzurechnen, da es sich um keine Vollgeschosse handelt. Gleiches gilt für das untere Geschoss bei Haus 3.
 - Höhenfestsetzungen
Bezugspunkt ist jeweils das Niveau der Pfeuferstraße (Gehweg).
 - Höhen Erdgeschossfußbodenoberkante:
Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) der geplanten Gebäude im Vorhabenplan beträgt maximal + 1,00 m.
 - Traufseitige Wandhöhen:
Die maximale Höhe der traufseitigen Wandhöhe der geplanten Gebäude im Vorhabenplan beträgt bei Haus 5 maximal + 14,51 m. Bei Haus 6 beträgt die maximale traufseitigen Wandhöhe + 9,50 m. Die maximale Höhe des Zugangsbauwerkes zum Erreichen der Dachterrasse beträgt weitere 3,13 m (= + 12,33 m ab OK Pfeuferstraße).
 - Firsthöhen:
Die maximale Firsthöhe der geplanten Gebäude im Vorhabenplan beträgt bei Haus 5 maximal + 21,20 m.
 - Die Höhen dürfen um maximal 20 cm überschritten werden.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
 - Abweichende Bauweise
 - Geschlossene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
Balkonanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich. Zulässig ist eine maximale Tiefe von 2 m sowie eine Länge von 1/2 der Gesamtfassadenlänge.
 - Die städtebauliche begründete Nachverdichtung im Innenbereich bzw. die sinnvolle Innenentwicklung erfordert die Inanspruchnahme des Art. 6 Abs. 5 BayBO und damit die Festsetzung von Abstandsflächen, die die dortigen Werte unterschreiten. Das Heranrücken an die Nachbargrenzen wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen geregelt.
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports**
 - Stellplätze:
Tiefgarage
Die Tiefgaragen sind einschließlich ihrer zu begrünenden Überdeckung höhengleich zur bestehenden Verkehrsfläche (Pfeuferstraße) auszuführen.
Eine Einhausung der Tiefgaragen ist jeweils in den Rampenbereichen bis zu einer Länge von 9,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig.
Fahrradstellplätze
Auf die jeweils gültige Satzung der Stadt Bamberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen (Stellplatzsatzung - STS) wird explizit hingewiesen.
 - Flächen für Nebenanlagen
 - Flächen für Dachterrassen
Zugangsbauwerke sind innerhalb der gekennzeichneten Dachterrassen mit einer anrechenbaren Fläche von maximal 30,0 m² zulässig.
- Gestaltung**
 - Gebäude
 - Dachform
Flachdach,
Satteldach,
Walmdach.
 - Dachneigung
Die Dachneigung der geplanten Gebäude im Vorhabenplan muss bei Haus 5 zwischen 40 und 55° betragen. Bei Haus 6 darf die Dachneigung höchstens 5° betragen. Bei Haus 3 (Bebauungsplan Bereich Nord) darf die Dachneigung höchstens 5° betragen. Im Bebauungsplan Bereich Süd muss die Dachneigung bei Haus 7 zwischen 40 und 55° betragen, bei Haus 8+9 zwischen 30 und 55°.
 - Gestaltung
Solaranlagen sind nur bei Flachdächern zulässig.
 - Geländeanpassung
Stützmauern zur Absicherung des Geländes sind zulässig.
 - Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Als Einfriedung zu den privaten Nachbargrundstücken sind neben Mauern auch hinterpflanzte Maschendrahtzaune zugelassen.
 - Freileitungen
Telekommunikationsleitungen sind aus stadtgeltlicheren Gründen unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.
- Verkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 - Grünordnerische Festsetzungen und Begründerbindungen innerhalb der Grundstücksflächen.
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Baum- / Strauchpflanzungen sowie Grünflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für gestalterische Baum-/Strauchpflanzungen innerhalb des Baugebietes sind vorwiegend (mind. 70 %) heimische Arten zu verwenden (siehe Artauswahl, Ergänzungen sind zulässig). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsendordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünungen sind zulässig.
Für die Begrünung der als Spielplatz gekennzeichneten Grünfläche ist eine kindgerechte Bepflanzung zu wählen (keine Dornen-Sträucher, kein giftiger Fruchtschmack).
Artauswahl standortheimischer Gehölze:
Mittelgroße und kleine Bäume
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Obstgehölze in Sorten
Sträucher
Hartrieel (Cornus sanguinea)
Hassel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus laevigata)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Berg-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Hundsrose (Rosa canina)
Holunder (Sambucus nigra)

- Flachdachgestaltung**
Flachdächer sind zu begrünen und hierfür mit geeigneter Substratüberdeckungen auszubilden. Die kombinierte Nutzung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig. Dies gilt auch für die Nebenanlagen ausgenommen der Fahrradstellplätze.
- Minimierung der Versiegelung**
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- Begrünung Tiefgaragendecken**
Zu begründete Tiefgaragendecken sind mit mindestens 45 cm Substratüberdeckung auszubilden, im Bereich der Bäume mit 70 cm Substratüberdeckung.
- Zu erhaltender Baumbestand**
Für die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Bamberg (Baumschutzverordnung) fallende Baumbestand ist vor unzulässigen Maßnahmen gem. §4 Baumschutzverordnung zu schützen (Details siehe Begründung).
- Zu fallende Bäume**
Für Begrünungsmaßnahmen von Bäumen die unter die Baumschutzverordnung Bamberg fallen sind Ausnahmeeremittierungen und Fällanträge mit dem Bauantrag zu stellen. Notwendigkeit, Umfang, Art und Größe der zu leistenden Ersatzpflanzung bzw. Ausgleichszahlung werden im Baubescheid gem. der Baumschutzverordnung Bamberg festgelegt.
- Pflanzgebot für Bäume**
Im Bereich der dargestellten Pflanzgebote sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, siehe Artauswahl, Ergänzungen sind zulässig). Die dargestellten Einzelbaumstandorte sind als Hinweis zu sehen und sind gelegentlich nicht bindend.
- Freiflächengestaltung**
Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die gründerischen Festsetzungen nachweist.

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
 - Artenschutzmaßnahmen
Notwendige Rodungsmaßnahmen haben außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) und somit ausschließlich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes**
 - Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
- B. Nachrichtliche Übernahmen**
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
Ensemble "Altstadt Bamberg"
 - Bodendenkmal
Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile außerhalb der spätmittelalterlichen Befestigung der "Inselstadt" von Bamberg.
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
Aufgefundene Bodendenkmäler sind daher 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 Pfaffenberger: 0951/871693) anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DschG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DschG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.
Auf die grundsätzliche Erlaubnispflicht nach Art. 7 DschG für sämtliche Bodeneingriffe auf dem südlichen Grundstück Fl. Nr. 763 wird hingewiesen.
Für Bodeneingriffe gleicher Art im oben genannten Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
 - Grenze Biotop der Stadtbiotopkartierung Bamberg inkl. Nummerierung**
Stadtbiotop BA-1162-007, "Einzelbäume und Baumalleen auf der Erba-Insel, südlich des Regensburger Rings"

- Hinweise**
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - Bestehende bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches mit Hausnummern
 - Abzubrechende bauliche Anlagen
 - Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungstempel

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche (GR)	Geschossfläche (GF)
Bauweise	Dachform Dachneigung

 - Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Alle Geschosse unterhalb der Rückstauenebene sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
 - Bauvorhaben mit Bauwasserhaltung während der Baumaßnahme sind in einem Wasserrechtverfahren 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.
 - 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.
 - Baumschutzverordnung
Es gilt die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Bamberg (Baumschutzverordnung).
 - 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
 - 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.
 - Bodenverunreinigungen
Umweltamt der Stadt Bamberg ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden.
 - Hinweise zur Ausführung der Tiefgarage:
Die Ausführung der Tiefgarage ist nach dem Stand der Schallschutztechnik lärmarm auszuführen. Zur Vermeidung kurzzeitiger störender Klappergerausche beim Überfahren sind Boden-Gitterroste im Bereich der Tiefgaragenzufahrt geeignet zu befestigen oder elastisch zu lagern. Die Geräusche des Tiefgaragentores und dessen Antriebes müssen dem Stand der Lärminderungs- und Schallschutztechnik entsprechen.
Die Ausfahrten der Tiefgarage sind so auszugestalten, dass es zu keiner Blendung der gegenüberliegenden Wohnbebauung kommen kann.
 - 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 Baulinienplanes Nr. "16C" außer Kraft.

Der Bau- und Werkstat der Stadt Bamberg hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106A beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung für das Konzept des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

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 Werkstatns vom den Bebauungsplan Nr. 106A gemäß § 10 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 Nr. 106A wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 Kraftg 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: 106

106A Bebauungsplan
Mit integriertem Grünordnungsplan
für den Bereich Pfeuferstraße / Hornthalstraße
Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB sowie Bebauungsplan

SATZUNG

Bamberg, 16.09.2020
ENTWURFSVERFASSER:
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
INHABER: STADTPLANER LEONHARD VALIER
Hakenstraße 2, 96047 Bamberg, Tel. 0951/105000, Fax 0951/105002
e-mail: l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

GRÜNDUNGSPLAN:
TEAM 4 Baumeerschmitt + Enders + Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90061 Oldenburg, Germany, Tel. 0494 132021-0, Fax 0494 132021-9
www.team4.de, info@team4.de

POSTLER
Wohnanlagen Projekt Bamberg Mitte
GmbH & Co. KG
Hauptstz:
Hauptstr. 1, 96169 Lauter
Verkaufsbüro:
Schützenstr. 21, 96047 Bamberg

BAUREFERAT
STADTPLANUNGSAMT

Thomas Beese
Baureferent

Achim Welzel
Amtsleiter

106A

Bebauungsplanverfahren Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sowie Bebauungsplan

Satzung

für den Bereich Pfeuferstraße / Hornthalstraße

Begründung

Planungsbericht Bebauungs- und Grünordnungsplan

zum Plan vom 16.09.2020

I. Planungsbericht

1. Anlass der Planung

Der Vorhabenträger Postler Wohnanlagen Projekt Bamberg Mitte GmbH & Co. KG, Hauptstraße 1, 96169 Lauter (Hauptsitz), Schützenstraße 21, 96047 Bamberg (Verkaufsbüro), beabsichtigt in der Pfeuferstraße in Bamberg eine mehrgeschossige Wohnanlage zu errichten. Antragsteller – im Folgenden auch Vorhabenträger genannt - für das Vorhaben ist die Postler Wohnanlagen Projekt Bamberg Mitte GmbH & Co. KG, Bamberg.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstückes Fl. Nr. 762 der Gemarkung Bamberg und beabsichtigt auf diesem Grundstück das o. g. Vorhaben zu realisieren.

Gleichzeitig werden Flächen nördlich dieses Vorhabens im Eckbereich Pfeuferstraße / Hornthalstraße in den Bebauungsplan mit einbezogen (nördliche Teilfläche der Fl.Nr. 762). Im Rahmen eines bereits eingereichten Bauantragsverfahrens wurden unter anderem Gebäude des ehemaligen "Canisiusheimes" ebenfalls für eine Wohnnutzung (Studentenappartements) neu geplant - dies wurde in der Sitzung des Bau- und Werkssenats vom 24.07.2019 bereits genehmigt. Das alte bestehende Gebäude Hornthalstraße 35 wird im Rahmen der Umnutzung saniert. Im rückwärtigen Bereich dieser nördlichen Teilfläche wird das bestehende 1-geschossige ehemalige Freizeitheim saniert und für Wohn- und Büronutzung umgebaut.

Das bestehende Anwesen Pfeuferstraße 15 befindet sich ebenfalls in dieser nördlichen Teilfläche des Plangebietes (Fl. Nr. 762/6); hier sind keine baulichen Änderungen vorgesehen.

Bestehende Flächen des Kinderhorts "Don Bosco" der "Deutschen Provinz der Salesianer Don Boscos" runden das Plangebiet im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens 106A zur Weide bzw. zum Markusplatz ab (Fl. Nr. 763). Am Nordwestrand dieser Gemeinbedarfsflächen besteht für den Grundstückseigentümer künftig eine Erweiterungsmöglichkeit für eine Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet im Anschluss an die Wohnanlagen des Vorhabenträgers direkt an der Pfeuferstraße.

Auf dem Grundstück des Vorhabenträgers (Teilfläche der Fl.Nr. 762) – und damit im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - mit einer Größe von ca. 1961 m² befinden sich mit Ausnahme dreier untergeordneter Nebengebäude am Ostrand des Grundstücks (Fertigaragen) keinerlei bestehende Gebäude. Die Fläche ist derzeit noch komplett versiegelt und wird aktuell noch als Hartplatz durch den Kinderhort "Don Bosco" sowie als Stellflächen für PKW genutzt und ist durch eine durchgängige ca. 2 m hohe Mauer vom Gehweg der Pfeuferstraße abgetrennt. Die Mauer sowie die untergeordneten Nebengebäude werden im Zuge der Baumaßnahmen abgebrochen. Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit einer Tiefgarage (für

PKW) sowie oberirdische Abstellflächen für Fahrräder. Die Tiefgaragenrampe befindet sich am Nordrand der Fläche des Vorhabenbereiches.

Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, zur Realisierung der o. a. Planung einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan nach § 13a BauGB – als Verfahren der Innenentwicklung und somit ohne Umweltbericht - zu erstellen. Für die Aufstellung sind laut Vorgabe des Stadtplanungsamtes der Stadt Bamberg zwei Beteiligungsschritte (Regelverfahren nach BauGB) beabsichtigt. Dies gilt auch für die nördlich und südlich des Vorhabenteiles ebenfalls im Geltungsbereich des Plangebietes liegenden Teilflächen.

Durch die Wahl des Verfahrens - Vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie ein Bebauungsplan im direkten (nördlich und südlich) räumlichen Anschluss - hat die Stadt Bamberg stadtplanerisch und gestalterisch die Planungshoheit über das genannte Vorhaben bzw. das gesamte Plangebiet. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist neben dem Vorhabenplan ein Durchführungsvertrag.

Im Planteil ist ein gesonderter Planeinschnitt mit der räumlichen Abgrenzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgebildet; die Abgrenzung ist durch eine Schraffur auch im eigentlichen Planteil ersichtlich.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen Main-Donau-Kanal und linkem Regnitzarm im nordwestlichen Bereich des "Inselgebietes" der Stadt Bamberg. Im Norden grenzt das Plangebiet direkt an die Hornthalstraße, im Westen an die Pfeuferstraße und im Süden an die "Weide" (am nordwestlichen Ende des Markusplatzes) und wird somit von diesen drei Ortsstraßen erschlossen. Am Ostrand grenzt die bestehende rückwärtige Grenzbebauung der Hornthalstraße bzw. des Markusplatzes an.

Der nördliche Bereich (Bebauungsplan) und zentrale mittige Teil (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) ist durch eine 5-geschössige Wohnbebauung charakterisiert, die direkt an der in West-Ost-Richtung verlaufenden Hornthalstraße als auch an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Pfeuferstraße beabsichtigt ist (jeweils mit Satteldach, teilweise mit Walmdach). Im Plangebiet liegt ebenfalls ein bestehendes Wohngebäude (Pfeuferstraße 15). In den rückwärtigen Bereichen des Nordteiles sowie des zentralen Teiles ist 1- bzw. 3-geschossige Wohnbebauung mit Flachdach beabsichtigt.

Der südliche Bereich (Bebauungsplan) ist durch bestehende Gemeinbedarfsflächen der Salesianer Don-Boscós gekennzeichnet. Der am Südrand (Weide) befindliche 2-geschossige Gebäudebestand (Kinderhort Don Bosco) ist denkmalgeschützt.

Das Plangebiet ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 237,50 m ü. NN.

Das Plangebiet ist zum Großteil von bestehenden vier- bis fünfgeschossigen Wohnanlagen der Hornthalstraße, der Pfeuferstraße, der Weide und des Markusplatzes umgeben. Westlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Pfeuferstraße befindet sich ein Feuerwehr-Standort (Haus-Nr. 18).

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist der Baumbestand kartiert. Weitere Ausführungen sind dazu im Kapitel 4 "Maßnahmen zur Grüngestaltung und Landschaftspflege" aufgeführt.

2.2 Planerische Vorgaben und Absichten

Vorgaben aus Regional- oder Landesplanung sowie Fachplanungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan Teilplan Art der Nutzung sowie Teilplan Landschaftsplan ist das Plangebiet jeweils komplett als "Fläche für Gemeinbedarf / Jugendeinrichtung" dargestellt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der aktuell laufenden Fortschreibung angepasst; eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt.

Die Erstellung eines Gutachtens zur Risikobewertung bezüglich Umwelt, Altlasten und Gebäudeschadstoffen ist nach aktuellem Kenntnisstand aller Beteiligten nicht erforderlich.

Weitere Gutachten (z.B. Immissionsschutz) sind durch das Bauvorhaben nicht veranlasst: Da sich die benachbarte Wohnbebauung Pfeuferstraße 16b näher am Feuerwehrstandort befindet, als die Neuausweisungen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens, kann auf genauere schalltechnische Betrachtungen verzichtet werden. Dennoch wird auf die Einhaltung der Schallschutzbelange hingewiesen: alle Bauteile und Fassadenbereiche müssen den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - entsprechen.

2.3 Rechtliche Ausgangslage

Für das Plangebiet besteht der Baulinienplan Nr. 16C (rechtskräftig seit dem 17.11.1954), der im vorliegenden Bereich geändert wird. Die Ausweisungen des neuen Bebauungsplanes 106A ersetzen innerhalb des Geltungsbereiches die bisherigen Ausweisungen des alten Baulinienplanes. Die bisherige vorhandene Baulinie an der Hornthalstraße, der Pfeuferstraße und der Weide werden vom Baulinienplan in den aktuellen Bebauungsplan übernommen.

Die vom Vorhabenplan betroffenen Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 762 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger ist verfügungsberechtigt.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich komplett im Denkmal-Ensemble "Altstadt Bamberg" (Randbereich) und beinhaltet zwei denkmalgeschützte Gebäude (Südrand des Geltungsbereiches; Weide 4 + 6 / Don-Bosco-Kinderhort). Für den nördlichen Teil des Plangebietes wurde seitens des Grundstückseigentümers für das Bauvorhaben im Zuge der Umnutzung der bestehenden Liegenschaft und der Sanierung des bestehenden Gebäudes eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege vorgenommen.

Südliche Teilbereiche des Plangebietes sind außerdem von einem Bodendenkmal betroffen (Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile außerhalb der spätmittelalterlichen Befestigung der "Inselstadt" von Bamberg).

Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

Aufgefundene Bodendenkmäler sind daher 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 Pfaffenberger: 0951/871693) anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.

Auf die grundsätzliche Erlaubnispflicht nach Art. 7 DSchG für sämtliche Bodeneingriffe auf dem südlichen Grundstück Fl. Nr. 763 wird hingewiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im genannten Bereich (südliches Grundstück Fl. Nr. 763) des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Ansonsten gilt Art. 8 Abs. 2 DSchG. Auf die besonderen Schutzbestimmungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird hingewiesen.

Im Planteil ist ein gesonderter Planeinschnitt mit der Übersicht aller Denkmäler im Geltungsbereich und dessen Umfeld abgebildet.

3. Planungsziele und Planungskonzept

Das Vorhaben im zentralen Bereich des Plangebietes dient der Innenentwicklung. Eine aktuell unter- bzw. mindergenutzte Fläche wird künftig einer attraktiveren Wohnnutzung zugeführt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird die im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens beabsichtigte Wohnnutzung planerisch gesichert. Damit wird der starken örtlichen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen.

Das im gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,601 ha groß; der nördliche Teil wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen (ca. 0,461 ha = 76,7 %). Darin sind ca. 0,120 ha Tiefgarage und ca. 0,015 ha private Grünfläche / Spielplatz enthalten. Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird als Fläche für Gemeinbedarf / Kinderhort ausgewiesen (ca. 0,140 ha = 23,3 %).

Mit dem Vorhabenbezogenem Bebauungsplan (ca. 0,196 ha = 32,6 %) im zentralen Teil des gesamten Plangebietes verbleiben ein nördlicher und südlicher Bereich als Bebauungsplan (Norden: ca. 0,246 ha = 40,9 %; Süden: ca. 0,159 ha = 26,5 %).

Nachfolgend werden die drei Teilbereiche beschrieben.

Nördlicher Teil / Bebauungsplan

Hier ist die Sanierung des bestehenden Gebäudes Hornthalstraße 35 beabsichtigt. Der an das Gebäude Hornthalstraße 33 anschließende Bereich des "Canisiusheimes" (Haus 1) wird zu studentischen Wohnzwecken umgebaut. Das oberste Geschoss des 5-stöckigen Gebäudes ist dabei nur als Dachgeschoss zulässig (IV+D). Nach Umplanung des westlichen Bereiches des "Canisiusheimes" an der Ecke Hornthalstraße/Pfeuferstraße ist eine 5-geschossige Wohnbebauung mit Studentenappartements beabsichtigt (Haus 2). Im rückwärtigen Bereich der nördlichen Teilfläche (am Ostrand des Geltungsbereiches) wird das bestehende 1-geschossige ehemalige Mehrzweckgebäude saniert und für Büro- und Wohnnutzung umgebaut (Haus 3). Vorgesehen ist ein 1-geschossiger Baukörper mit Dachterrasse. Die erforderlichen Flächen für Nebenanlagen (Müllstandorte) sowie künftige Fahrradabstellflächen sind ausgewiesen. Ein entsprechendes Bauantragsverfahren wurde durchgeführt.

Im nördlichen Bereich ist außerdem ein bestehendes Anwesen - Pfeuferstraße 15 - enthalten (Haus 4). Neben der Ausweisung als 5-geschossige Bauweise (IV+D) sind hier auch bestehende Nebenanlagen (untergeordnete vorhandene Gebäudeteile) und ein vorhandener Baumstandort im Plan dargestellt.

Die Gebäude Haus 1, 2 und 4 wurden an den jeweiligen Straßenseiten (Hornthal- und Pfeuferstraße) mit Baulinien versehen, die am Nord- und Westrand des Plangebietes gleichzeitig die Grenze des Geltungsbereiches darstellen. Festgesetzt wurde zudem eine den Baukörpern entsprechende geschlossene Bauweise. Für Haus 3 (im rückwärtigen

Bereich) wurde aufgrund der grenzständigen Bebauung eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Zentraler Teil (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Im zentralen Teil des Plangebietes ist zum einen die Weiterführung des Gebäudebestandes an der Pfeuferstraße als 5-geschossiger Gebäudekörper mit Wohnnutzung beabsichtigt (Haus 5). Es sind 18 Wohneinheiten mit 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen geplant; davon 1/3 barrierefrei. Auch hier ist das 5. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig. Zulässig ist ein Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 40 bis 55°.

An der Ostfassade ist der vorgesehene Müllraum als 1-geschossiges Gebäude ausgewiesen. Zulässig ist ein Flachdach (Dachneigung 0 bis 5°). Auf dem Flachdach wird eine Dachterrasse ausgewiesen. Für den Vorhabenplan werden zudem die Grundfläche von Haus 5 (Bereiche IV+D und I) mit maximal 585 m² und die maximale Geschossfläche mit 2.745 m² festgesetzt.

Zum anderen ist im rückwärtigen Bereich des Vorhabenplanes eine 3-geschossige Bebauung mit Flachdach (Dachneigung maximal 5°) mit Wohnnutzung beabsichtigt (Haus 6). Es sind 6 Wohneinheiten mit 3- und 4-Zimmer Wohnungen geplant; davon 1/3 barrierefrei. Die maximale Größe der Grundfläche beträgt hier 355 m², die maximale Größe der Geschossfläche 1.065 m². Auf dem Flachdach werden Dachterrassen ausgewiesen. Auf diesen Flächen sind Zugangsbauwerke (Treppenhaus) mit einer anrechenbaren Fläche von maximal 30,0 m² zulässig.

Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) der geplanten Gebäude im Vorhabenplan beträgt maximal + 1,00 m über dem angrenzenden Straßenniveau. Im Vorhabenplan werden zudem die maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen sowie die maximalen Firsthöhen wie folgt festgesetzt:

Traufseitige Wandhöhen:

Haus 5 + 14,51 m ab Oberkante Pfeuferstraße (Gehweg)

Haus 6 + 9,50 m ab Oberkante Pfeuferstraße (Gehweg)

Die maximale Höhe des Zugangsbauwerkes zum Erreichen der Dachterrasse beträgt weitere 3,10 m (= + 12,60 m ab OK Pfeuferstraße).

Firsthöhe:

Haus 5 + 21,20 m ab Oberkante Pfeuferstraße (Gehweg)

(bei Haus 6 ist aufgrund des zulässigen Flachdaches die Firsthöhe gleich der zulässigen traufseitigen Wandhöhe = Gebäudehöhe)

Die Höhen dürfen um maximal 20 cm überschritten werden.

Für Haus 5 wurde analog dem nördlichen Gebäudeanschluss eine geschlossene Bauweise festgesetzt (mit Baulinie an der Pfeuferstraße). Für Haus 6 (im rückwärtigen Bereich) wurde eine aufgrund der grenzständigen Bebauung eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Bestandteil des Vorhabenplans ist eine Tiefgarage mit einer Fläche von ca. 1.200 m² (Brutto-Fläche inkl. Rampe). Die Zufahrt erfolgt von der Pfeuferstraße aus (am Nordrand der Fläche des Vorhabenbereiches, südlich angrenzend an das bestehende Gebäude Pfeuferstraße 15). Eine Einhausung der Tiefgarage ist im Rampenbereich bis zu einer Länge von 9,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig. Stützmauern zur Absicherung des Geländes sind zulässig. Die Tiefgarage bietet Platz für insgesamt 37 PKW und wird vom Gebäude Haus 5 über eine Treppe und einen Fahrstuhl erreicht.

Die Ausfahrt der Tiefgarage ist so zu gestalten, dass es zu keiner Blendwirkung der gegenüberliegenden Wohnbebauung kommt.

Bei der Errichtung der Tiefgarage inklusive Zufahrt ist außerdem der Stand der Schallminderungstechnik umzusetzen.

Im zentralen Teil sind außerdem zwei Flächen für Fahrradabstellplätze eingetragen. Insgesamt soll hier inklusive eines Fahrradabstellraumes im Erdgeschoss Platz für 74 Fahrräder entstehen.

Außerdem ist ein zukünftiger Kinderspielplatz auf einer privaten Grünfläche mit einer Größe von ca. 150 m² im Südosten des Vorhabenplanes ausgewiesen.

Die bisher auf der Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 762 vorhandenen (Fertig)Garagen sollen abgebrochen werden. Durch die Neuplanungen werden zudem bisher komplett asphaltierte Flächen rückgebaut und die Flächenversiegelung im rückwärtigen Bereich - mit Ausnahme des geplanten 3-geschossigen Gebäudes - dezimiert.

Im Freiflächengestaltungsplan sind die Zuwege zu den Hauseingängen zu Haus 6, den Fahrradabstellflächen und den weiteren Freiflächen, wie auch dem Kinderspielplatz, dargestellt.

Südlicher Teil / Bebauungsplan

Der Großteil des südlichen Teiles des Plangebietes (ca. 1.400 m²) ist als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen und dient der Sicherung des vorhandenen Kinderhorts der Salesianer "Don Bosco". Die bestehenden und denkmalgeschützten Gebäude Weide 4 (zugleich Haus 9) und Weide 6 (zugleich Haus 8) wurden gemäß der vorhandenen Baukörper als 2-geschossige Gebäude festgesetzt (geschlossene Bauweise, Baulinie an der Ecke Pfeuferstraße sowie am Südrand des Geltungsbereiches / Weide).

Der nordwestliche Teil wurde als mögliche Fortsetzung der Neubauten an der Pfeuferstraße - im Anschluss an Haus 5 des Vorhabenbereiches - als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen (ca. 195 m²). Das darauf befindliche Baurecht wurde analog der anderen an der Pfeuferstraße geplanten bzw. bestehenden Gebäude als 5-geschossiger Gebäudekörper dargestellt (Haus 7; IV+D; 5. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig).

Zulässig ist ein Walmdach mit einer Dachneigung von 40 bis 55°. Für dieses WA werden zudem die Grundfläche mit maximal 130 m² und die maximale Geschossfläche mit 650 m² festgesetzt. Zulässig ist eine abweichende Bauweise.

Auf den Grünanlagen der Gemeinbedarfsflächen bzw. des Allgemeinen Wohngebietes wurden insgesamt 8 zu schützende bestehende Baumstandorte eingetragen.

In der Nordostecke der Gemeinbedarfsfläche befindet sich außerdem eine bestehende Nebenanlage.

Im gesamten Plangebiet werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) aufgrund möglicher Beeinträchtigungen des Wohncharakters der umliegenden Bebauung nicht zugelassen.

Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1.00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken.

Neben den festgesetzten Baulinien direkt an den jeweiligen Erschließungsstraßen orientiert sich die Festlegung der Baugrenzen in allen drei Teilbereichen am Gebäudebestand sowie an den geplanten Nutzungen. Im Vorhabenplan werden dadurch die konkreten Planungen ermöglicht. Innerhalb der ausgewiesenen Baulinien und Baugrenzen müssen die Baukörper errichtet werden. Die "Verbindlichen Festsetzungen" regeln unter Pkt. A 3.5 die damit verbundene konkrete Festsetzung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO. Die Abstandsflächenüberschreitungen resultieren aus dem planerischen Ziel der Fortführung der bestehenden Struktur im Zusammenspiel mit den festgesetzten Gebäudehöhen. Zudem kann durch die festgesetzten Baulinien zu den umliegenden Erschließungsstraßen hin der Straßenraum räumlich gefasst und erlebbar gemacht werden.

Im gesamten Plangebiet sind Balkonanlagen auch außerhalb der Baugrenzen möglich. Zulässig sind eine maximale Tiefe von 2 m sowie eine Länge von 1/2 der jeweiligen Gesamtfassadenlänge.

4. Maßnahmen zur Grüngestaltung und Landschaftspflege

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zur Schaffung eines attraktiven Wohn- bzw. Arbeitsumfelds sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Der Anteil versiegelter Flächen insgesamt soll auf das notwendige Minimum begrenzt und durch ein standortgerechtes Bepflanzungskonzept ergänzt werden.

4.1 Rechtsgrundlagen

Art. 4 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

4.2 Bestehende Situation

Die zur Bebauung bzw. zur Anpassung vorgesehenen Flächen (Fl.Nr. 762, 762/2, 763, Gmkg. Bamberg) liegen im Zentrum der Stadt Bamberg und grenzen westlich und nördlich an die Pfeuferstraße und Hornthalstraße an. Der Geltungsbereich ist allseits von bestehendem Geschosswohnungsbau umschlossen und beinhaltet im Norden und Süden ebenfalls mehrgeschossige Gebäude, die im Osten an den Gebäudebestand anschließen. Teilbereiche werden dabei durch Gemeinbedarfseinrichtungen genutzt und unterhalten angrenzende Grünanlagen (Bspw. Kinderhort). Mittig im Geltungsbereich liegt eine große, zusammenhängende Stellplatzfläche, die vollständig versiegelt ist. Vegetationsbestände befinden sich im Bereich des Kinderhorts (mehrere, teils ältere, Laubgehölze, überwiegend Eichen) sowie als niedrige Gehölzstrukturen und Grünflächen im Anschluss des nördlichen Geschosswohnungsbaus.

4.3 Planungsgrundlage

Der Untergrund ist überwiegend anthropogen überprägt.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg sind für das Plangebiet keine Vorgaben bzgl. Grünordnung enthalten.

Der südlich im Geltungsbereich liegende Eichenbestand ist als Stadtbiotop (BA-1162-007, "Einzelbäume und Baumalleen auf der Erba-Insel, südlich des Regensburger Rings") der Bay. Biotopkartierung gemeldet. Weitere Biotopflächen bzw. Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder des Natura 2000-Netzes (FFH- oder SPA-Gebiete) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.4 Gestaltungsmaßnahmen

Zur grünordnerischen Gestaltung des Geltungsbereiches in zentraler Siedlungslage und zur Eingriffsminimierung werden im Bebauungsplan verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

Die privaten Grünflächen sowie nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind dabei mit Baum-/Strauchpflanzungen sowie Grünflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für gestalterische Baum-/Strauchpflanzungen innerhalb des Baugebietes sind dabei vorwiegend (mind. 70 %) heimische Arten zu verwenden (siehe Artenauswahl, Ergänzungen sind zulässig). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünungen sind ebenfalls zulässig. Auf eine Festsetzung der Fassadenbegrünung wird aufgrund nicht vorhandener fensterarmer/-loser Fassaden und im Hinblick der großflächigen Eingrünung des Innenhofs verzichtet.

Für die Begrünung der als Spielplatz gekennzeichneten privaten Grünfläche ist auf eine kindgerechte Bepflanzung zu achten (keine Dornen-Sträucher, kein giftiger Fruchtschmuck).

Folgende Artenauswahl standortheimischer Arten wird für die festgesetzten Pflanzungen empfohlen:

Mittelgroße und kleine Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Obstgehölze in Sorten

Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Berg-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Holunder (*Sambucus nigra*)

Des Weiteren sind Flachdächer zu begrünen und hierfür mit geeigneter Substratüberdeckung auszubilden. Die kombinierte Nutzung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig. Die Begrünung von Flachdächern gilt auch für die Nebenanlagen ausgenommen der Fahrradabstellplätze.

Für die zu begrünenden Bereiche über der geplanten Tiefgarage ist mindestens 45 cm Substratüberdeckung auszubilden, im Bereich der Bäume mit 70 cm Substratüberdeckung.

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die grünordnerischen Festsetzungen nachweist.

Zur Minimierung der zusätzlichen Versiegelung sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar (insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc.), wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Bzgl. des bestehenden, teils älteren Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereiches ist die "Verordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Bamberg" (Baumschutzverordnung) zu beachten und die, unter die Verordnung fallenden Bäume, vor unzulässigen Maßnahmen gem. §4 Baumschutzverordnung zu schützen.

§4 Unzulässige Maßnahmen - Baumschutzverordnung Bamberg

(1) Es ist verboten, geschützte Bäume und Ersatzpflanzungen sowie Teile von ihnen ohne Ausnahmegenehmigung der Stadt Bamberg:

1. zu entfernen, insbesondere zu fällen, abzuschneiden, abzubrennen oder zu entwurzeln,
2. zu zerstören, insbesondere Maßnahmen vorzunehmen oder dadurch bewirkte Zustände aufrechtzuerhalten, die zum Absterben von Bäumen führen,
3. zu verändern, insbesondere an Bäumen Eingriffe vorzunehmen, die das charakteristische Aussehen nachhaltig verändern oder das weitere Wachstum dauerhaft verhindern,
4. zu beschädigen oder in ihrem Weiterbestand zu beeinträchtigen, insbesondere den Wurzelbereich (Bodenfläche unter der Baumkrone zuzüglich 150 cm nach außen gemessen) oder die Baumkrone zu stören durch
 - a) Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen,
 - b) das Ablagern und Abstellen von schwerem Baumaterial, schweren Arbeitsgeräten oder schweren Fahrzeugen,
 - c) das Befahren mit schweren Arbeitsgeräten oder schweren Fahrzeugen,
 - d) das Befestigen oder Verdichten der Bodenfläche,
 - e) das Lagern oder Ausschütten von Salzen, Ölen, Säuren, Laugen und ähnlichen Stoffen oder
 - f) das Austretenlassen von schädlichen Gasen und anderen schädlichen Stoffen.

Für Beeinträchtigungen von Bäumen die unter die Baumschutzverordnung Bamberg fallen sind somit Ausnahmegenehmigungen nach §5 und §6 Baumschutzverordnung und Fällanträge mit dem Bauantrag zu stellen. Notwendigkeit, Umfang, Art und Größe der zu leistenden Ersatzpflanzung bzw. Ausgleichszahlung werden im Baubescheid gem. der Baumschutzverordnung Bamberg festgelegt.

Zur Innenhofbegrünung sind mehrere Pflanzgebote für hochstämmige Laubbäume festgesetzt. Als Mindestqualität gilt dabei: Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, (Artauswahl siehe Bebauungsplanfestsetzungen, Ergänzungen sind zulässig). Die dargestellten Einzelbaumstandorte sind als Hinweis zu sehen und sind lagemäßig nicht bindend. Nach Rücksprache mit dem Umweltamt Bamberg können die festgesetzten Pflanzgebote für Laubbäume als Ersatzpflanzung für ggf. unvermeidbare Rodungen bestehender Bäume angerechnet werden, für die nach Baumschutzverordnung Bamberg Ersatzpflanzungen notwendig sind.

Um artenschutzrechtliche Belange zu würdigen und Beeinträchtigungen zu vermeiden, haben notwendige Rodungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) und somit ausschließlich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

4.5 Eingriffsregelung gem. BauGB

Die Planung dient der Entwicklung und Nutzbarmachung von bereits versiegelten Flächen. Der bestehende Bebauungsplan wird deshalb gem. §13 a BauGB geändert bzw. aufgestellt (siehe allg. Begründung zum Bebauungsplan). Aufgrund der Bestimmungen des §13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan nach §13 a als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ebenfalls nicht erforderlich.

Neben der Eingriffsminimierung durch entsprechende Standortwahl erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung u.a. durch folgende Maßnahmen:

- Pflanzgebote auf privaten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Flachdachbegrünung, Tiefgaragendeckung und Reduzierung der Versiegelung (Stellplätze und Wege etc.)

4.6 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung geprüft.

Ausgehend von dem aktuellen Bestand des Geltungsbereiches, sind aufgrund mehrerer, teils älterer Laubbäume mit möglichen Höhlen und Rindenspalten, Vorkommen von baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen und Vogelarten zu erwarten. Beeinträchtigungen sonstiger relevanter Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung nicht zu erwarten.

Um Verbotstatbestände des Artenschutzes zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass notwendige Rodungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis August), somit zwischen Anfang September und Ende Februar, zu erfolgen haben.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Wege der aktuell laufenden Fortschreibung angepasst. Zukünftig wird der nördliche Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche anstelle Flächen für Gemeinbedarf dargestellt. Siehe dazu die Ausführungen in Kapitel 2.2.

Bamberg, den 16.09.2020

**VORHABENTRÄGER FÜR DEN
VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN:**

POSTLER

Wohnanlagen Projekt Bamberg Mitte
GmbH & Co. KG

Hauptsitz:

Hauptstr. 1 96169 Lauter

Verkaufsbüro:

Schützenstr. 21, 96047 Bamberg

Tel. 0951/519540

Fax 0951/51954-12

ENTWURFSVERFASSER

Bebauungsplan:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG

INHABER: STADTPLANER LEONHARD VALIER

Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593

e-mail: l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

Grünordnungsplan:

TEAM Bauernschmitt • Enders • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99

www.team4-planung.de info@team4-planung.de