

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

- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet  
Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 Bau NVO in Verbindung mit §15 Bau NVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im Plangebiet nicht zugelassen sind, da diese neue und den Wohncharakter des Plangebietes beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
  - GRZ 0,4 2.1 Grundflächenzahl 0,4
  - GFZ 0,8 2.2 Geschossflächenzahl 0,8
  - II 2.3 Zahl der Vollgeschosse II
  - Wandhöhe 2.4 Die traufseitige Wandhöhe wird von der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand der Gebäude und Gebäudeteile bestimmt. Die Wandhöhe des Wohngebäudes darf in Höhe der Wandmitte maximal 6,5 m betragen.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB, §§ 22 und 23 Bau NVO)
  - 3.1 Offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
  - 3.2 Baugrenze
  - 3.3 Stellung der baulichen Anlage durch Hauptfrischrichtung zwingend.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - 4.1 Fläche für Stellplätze
  - 4.2 Fläche für Garagen und Carports
  - 4.3 Fläche für Nebenanlagen

- Verkehrsflächen** (§9 Abs. 1 und §11 Abs. 6 BauGB)
  - 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - 6.1 Leitungsrecht für unterirdische Versorgungsleitungen (Kanal) mit beidseitigem Schutzstreifen (3m).
- Grünordnerische Festsetzungen** (§9 Abs. 1 und 1a Nr 20.25 und Abs. 6 BauGB, §44 Abs I.V.m. Abs. 5 und §45 Abs. 7 BNatSchG)
  - 7.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gem. Art. 7 BayBo gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Grünflächen sollen eine hohe Biodiversität aufweisen und sind möglichst naturnah zu gestalten. Schotter, Kiesel- oder ähnliche Steinschüttungen sind keine Begrünung und abseits von Wegen und Abstellflächen (PKW, Fahrrad, Müllcontainer) zur überwiegenen Gestaltung nicht zulässig.
  - 7.2 Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Herstellung der Nutzbarkeit der Verkehrsflächen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen, soweit nicht anders festgesetzt. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
- Rodungsarbeiten 7.3 Das Entfernen der vorhandenen Vegetation ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel vom 1. Oktober bis zum 28. Februar gestattet.
- Abbrucharbeiten 7.4 Um Störungen des Naturhaushaltes zu vermeiden, sollten Abbrucharbeiten an den Bestandsbauten vorzugsweise nicht in die Brutzeit fallen, diese gilt von Anfang März bis Ende Juli. Geeignete Strukturen (Holzlager, Baumhöhlen, Mauernischen) die auf den Besatz von Fledermausquartieren deuten, müssen vor Abbruch untersucht werden.
- Freiflächen-gestaltungsplan 7.5 Für den Bereich des Einfamilienwohnhauses ist die Einhaltung der Festsetzungen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

- Gestaltung** (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m Art. 81 BayBo)
  - 8.1 Satteldach
  - 8.2 Dachneigung 30°
  - 8.3 Dachaufbauten sind nicht zulässig.
  - 8.4 Dach und Fassade sind in einem dezenten Farbton zu gestalten. Naturrote oder dunkle Ziegel und gräulicher bis sandsteinfarbener Putz sind zulässig.
  - 8.5 Als Einfriedung sind Zäune mit Staketen aus Holz oder Metall zu verwenden, die maximal 150 cm lang sind. Der Zaun soll einen Abstand von 10 cm zum Boden aufweisen und ohne Sockel angelegt werden, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben. Im Bereich der offenen Stellplätze an der Ostseite des Grundstücks ist eine Sichtschutzwand aus Natursteinmauerwerk oder Betonelementen mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.
- Hinweise**
  - 1. Grundstücksgrenzen
  - 2. Flurstücksnummern
  - 3. Bestehende bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereichs mit Hausnummer
  - 4. Bushaltestelle
  - 5. Einzeldenkmal
  - 6. Gehölz
  - 7. Abzubrechende bauliche Anlage
  - 8. Im Traufbereich (Kronendurchmesser + 1,5 m) des unmittelbar östlich des Bauvorhaben benachbarten Baumes dürfen Eingriffe nur mit Genehmigung der Stadt Bamberg erfolgen.
  - 9. Einfahrt / Ausfahrt
  - 10. Geh- und Fahrrecht für die Bewohner der Maternstraße 2 und die Mieter der Garagen
  - 11. Denkmalschutzgebietsgrenzen
    - Weltkulturerbe Bamberg
    - Altstadtemble Bamberg
    - Bodendenkmäler Bamberg

- Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform / Dachneigung
- Rückstausicherung, Kellerentwässerung  
Alle Geschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
- Regenwasserversickerung  
Es wird empfohlen die Regenwasserversickerung, sofern technisch möglich, auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen. Der Einbau von Zisternen ist zulässig. 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 beim Klima- und Umweltamt der Stadt Bamberg, zu beantragen.
- 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.
- Stellplatzsatzung  
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg vom 11.08.2014, wonach je freistehendem Einfamilienhaus 2 KFZ-Stellplätze berücksichtigt werden müssen.
- Grenzabstände bei Bepflanzungen  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.  
Gehölze bis zu 2 m Höhe - mind. 0,5 m  
Gehölze über 2 m Höhe - mind 2 m

- Baumschutzverordnung  
Es gilt die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Bamberg (Baumschutzverordnung).
- Altlasten  
Altlasten sind auf dem Grundstück keine bekannt. Das Umweltamt der Stadt ist jedoch umgehend zu informieren, wenn Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden. Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Beseitigung eventueller Altlasten entsprechend den einschlägigen Vorschriften. Deren Beseitigung und die Beseitigung der Baumaterialien des Vorgängerbaus erfolgt im Einvernehmen mit dem Umweltamt der Stadt Bamberg.
- Bodendenkmäler  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951 / 4095-0 Fax 0951 / 4095-30 sowie der Stadtdenkmalpflege der Stadt Bamberg, Untere Sandstraße 34, 96049 Bamberg, Telefon: 0951 / 87-1693, Fax: 0951/ 87-1914 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bay. DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay. DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG).
- Energieeinsparung / Klimaschutz  
Im Interesse einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Energieversorgung und angesichts der nur begrenzten Verfügbarkeit fossiler Energieressourcen sowie aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sollten die Vorhaben so geplant werden, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Die Energieeinsparverordnung in der jeweils geltenden Fassung ist dabei zu beachten.
- Schutz des Oberbodens  
Der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahme anfallende Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verfrachtung und Vergeudung zu schützen. Er soll im Gebiet verbleiben und für notwendige Erdarbeiten verwendet werden. Das Umweltamt der Stadt Bamberg ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden.
- Regelwerke / DIN-Normen  
Die aufgeführten DIN-Normen können im Stadtplanungsamt, Baureferat Untere Sandstraße 34, 96049 Bamberg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Rechtskraft  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 21B treten innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21A (rechtskräftig seit 19.02.1971) außer Kraft.

- C. Anhang Pflanzliste Private Freifläche**
- Artenliste Hochstamm**  
Mindestqualität: Hst., 3xv m Db., 12-14 StU
- |                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Acer campestre       | Feldahorn                  |
| Betula pendula       | Birke                      |
| Carpinus betulus     | Hainbuche                  |
| Crataegus x lavellei | Apfel-Dorn                 |
| Prunus avium         | Vogelkirsche               |
| Prunus padus         | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Pyrus pyrastra       | Wild-Birne                 |
| Sorbus aria          | Mehlbeere                  |
| Sorbus aucuparia     | Eberesche                  |
| Sorbus x intermedia  | Schwedische Mehlbeere      |
- Artenliste Strauch**  
Mindestqualität: Heister, 3xv mB / C, 60-80 cm H
- |                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Amelanchier rotundifolia | Gem. Felsenbirne      |
| Buddleja davidii         | Schmetterlingsflieder |
| Cornus mas               | Kornelkirsche         |
| Ligustrum vulgare        | Liguster              |
| Rosa canina              | Hundsrose             |
| Rosa rugosa              | Apfelrose             |
| Weigela florida          | Hoher Glockenstrauch  |
| Viburnum lantana         | Wolliger Schneeball   |
- Sortenliste Obstbaum**  
Mindestqualität: Hst., 3xv, m Db., 12-14 StU
- Apfel:  
Malus 'Prinz Albrecht von Preußen'  
Malus 'Landsberger Renette'  
Malus 'Freiherr v. Berlepsch'  
Malus 'Grüner Ontario'
- Birne:  
Pyrus 'Vereinsdechantsbirne'  
Pyrus 'Zuckerbirne von Montluçon'
- Sonstige:  
Prunus domestica 'Ontario'  
Prunus avium 'Achat'
- Fassadenbegrünung  
Lonicera henryi  
Clematis viticella
- Pflaume 'Ontario'  
Süßkirsche 'Achat'  
Immergrünes Geißblatt  
Italienische Walddrebe

Der Bau- und Werkssenat der Stadt Bamberg hat in der Sitzung vom 13.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (die Aufstellung des Bebauungsplans 21 B beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2021 bis 30.12.2022 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans 21 B in der Fassung vom 10.11.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2021 bis 30.12.2021 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werkssenats vom 06.04.2022 den Bebauungsplan 21 B gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.04.2022 als Satzung beschlossen.

Die Bebauungsplanung, bestehend aus Planzeichnung, Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 06.04.2022 wird hiermit ausgefertigt.

Bamberg, .....  
 .....  
 Andreas Starke  
 Oberbürgermeister

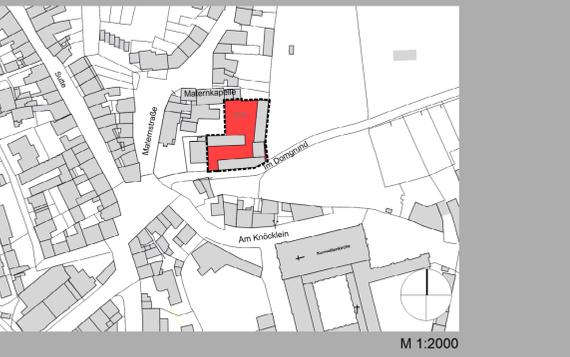
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .....  
 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

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: 21

**21B Bebauungsplan**  
 für den Bereich Maternstraße 2  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan der  
 Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit  
 integriertem Grünordnungsplan



plan&werk  
 Büro für Städtebau und  
 Architektur  
 Schillerplatz 10  
 96047 Bamberg  
 Tel 0951 20 850 840  
 Fax 0951 20 850 849  
 info@planundwerk.baw.de

Bamberg, 06.04.2022

BAUREFERAT  
 STADTPLANUNGSAMT

Thomas Beese  
 Baureferent

Achim Welzel  
 Amtsleiter

Bearb.:  
 Gez.: plan&werk  
 plan&werk



# Bebauungsplanverfahren 21 B

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mit integriertem Grünordnungsplan**

für den Bereich Maternstraße 2

Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 A

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

## Begründung

zum Plan vom 06.04.2022

## **I Planungsbericht**

### **1 Anlass der Planung**

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2635 im Berggebiet der Stadt Bamberg soll ein Einfamilienwohnhaus neu entstehen. Der Bereich zwischen Domgrund, Maternstraße und der Grünanlage des Domherrenhofes stellt aktuell einen stark versiegelten Garagenhof aus den 1970er Jahren dar. Ein Teilabbruch dieser Garagen ist vorgesehen und soll Platz für den Bau des Einfamilienhauses schaffen. Dafür muss der rechtskräftige Bebauungsplan 21 A zum Teil aufgehoben und in dem entsprechenden Bereich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 21 B ersetzt werden. Die ursprüngliche Art der Nutzung „WA – Allgemeines Wohngebiet“ bleibt bestehen. Da die Maßnahme der Innenentwicklung dient ist ein vereinfachtes Verfahren nach §13a BauGB vorgesehen. Aufgrund der übergeordneten Zielstellung, den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten, wird die Maßnahme zur Nachverdichtung bestehender Flächenpotentiale begrüßt.

Bestandteil der Planunterlagen ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan mit Freiflächengestaltungsplan, die vom Bauherren vorzulegen sind. Ein entsprechender Durchführungsvertrag gemäß §12 Abs. 1 Satz 1 BauGB, mittels welchem der Vorhabenträger sich zur Ausführung und Fertigstellung des Bauvorhabens innerhalb einer gesetzten Frist verpflichtet, wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bamberg geschlossen. Ein Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan 21 B integriert.

## **2. Städtebauliche Situation**

### **2.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt innerhalb der gewachsenen Strukturen im Berggebiet von Bamberg und umfasst eine Fläche von ca. 1200 m<sup>2</sup>. Südöstlich unterhalb des Domes gelegen, zählt die Maternstraße zum mittelalterlich geprägten und denkmalgeschützten Altstadtensemble. Die Fußgängerzone ist nur wenige Gehminuten entfernt, der Weg führt durch den Domgrund, einer Talsenke zwischen Dom und Kaulberg. Das Grundstück Maternstraße 2 liegt am Fuß der Maternstraße, die in nördlicher Richtung stark ansteigt. Die mittlere Höhe beträgt 249 müNN.

Nach Süd-Osten führt die Straße Am Knöcklein über das Karmellitenkloster den Kaulberg hinauf und in südwestlicher Richtung schließt die Altenburger Straße an. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar am Kreuzungspunkt der beiden Straßen.

Das L-förmige Grundstück mit der Flurnummer 2635 ist teilweise von Bebauung eingerahmt und weist eine Freifläche im Inneren auf. Die Erschließung zur Maternstraße erfolgt im südwestlichen Teilbereich über die Flurnummer 2635/3. Im Westen bilden traufständige Wohngebäude einen Blockrand und im Norden steht die Maternkapelle. Auf der gesamten Länge im Osten befindet sich die Umzäunung zu den Grünflächen des Domherrenhofes, der Curia St. Lamperti. Im Süden begrenzen Garagenzeilen das Grundstück. Bestandteil der Freifläche ist das mit einem Wohnhaus bebaute, benachbarte Flurstück 2635/3. Da dieses Flurstück mit einem im Grundbuch eingetragenen Wege- und Leitungsrecht belastet ist, erfolgt auch die Zufahrt zu dem Garagenhof über die Flurnummer 2635/3.

Die Maternstraße liegt innerhalb des Welterbebereichs „Altstadt Bamberg“. Die Kapelle St. Maternus stellt ein geschütztes Einzeldenkmal dar. Sie ist eine mittelalterliche Spitalkapelle mit einem Dachstuhl

aus dem 15. Jahrhundert. Das Wohnhaus Maternstraße 2 steht mit seiner Fachwerkkonstruktion und dem Satteldach ebenfalls unter Denkmalschutz.

Die gesamte Fläche des Grundstücks ist als Bodendenkmal ausgewiesen. So liegt das Vorhaben vollumfänglich im Bereich des Bodendenkmals D-4-6131-1042 (Untertägige Siedlungsteile des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Immunitäten „St. Michael“, St. Jakob“ und „St. Theodor“ von Bamberg). Zudem grenzt der Planbereich unmittelbar an die Maternkapelle, die ebenfalls als Bodendenkmal mit der Bezeichnung D-4-6131-1018 (Untertägige Bauteile der ehm. Mittelalterlichen Kapelle St. Maternus in Bamberg) ausgewiesen ist.

In unmittelbarer Nähe, beidseitig der Wegeverbindung „Im Domgrund“ befinden sich unbebaute Grünflächen. Die Südseite des Domberges ist von hoher Bedeutung für den Naturschutz, da die Flächen über Jahrhunderte landschaftspflegerisch kultiviert wurden. Dort sind städtische Biotop ausgewiesen, die überwiegend naturnahe Feldgehölze und vereinzelte Streuobstbestände aufweisen. Auf dem gegenüberliegenden Hang befindet sich ein naturnaher Spielplatz, der ein beliebtes Ausflugsziel für Kinder und Familien darstellt.

## **2.2 Planerische Vorgaben und Absichten**

Das Vorhaben dient der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf einer gemäß Flächennutzungsplan für Wohnbebauung dargestellten Fläche. Die Maßnahme zieht den Abbruch bestehender Garagen nach sich. Im Geltungsbereich des Planungsgebietes greifen keine denkmalpflegerischen Erhaltungssatzungen der Stadt Bamberg. Die Maternstraße 2 liegt nicht in einem abgeschlossenen oder festgesetzten Sanierungsgebiet. Der Vorentwurf des Bauherrn wurde mit dem Stadtgestaltungsbeirat der Stadt Bamberg abgestimmt und von diesem befürwortet. Sonstige raum- und landesplanerische Verordnungen sind von dem Planvorhaben unberührt.

## **2.3 Rechtliche Grundlagen**

Der Bebauungsplan 21 A ist seit dem 19. Februar 1971 rechtskräftig und wird mit Abschluss des Verfahrens in diesem Teilbereich durch 21 B ersetzt. Der bisherige Bebauungsplan setzt vor allem den Verbindungsweg vom Knöcklein zum Hinteren Bach als öffentliche Verkehrsfläche fest. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches weist er nördlich dieses Weges Baurechte für Garagen aus. Nur in einem kleinen Teilbereich ermöglicht er eine Wohnnutzung in einem Obergeschoss (Maternstraße 2a). Südlich des Verbindungsweges ist ein kleiner Baurahmen für eine zweigeschossige Wohnnutzung (Am Knöcklein 14) ausgewiesen.

Alle Dächer müssen einen dunklen Farbton aufweisen. Die Einfriedung als Hecke ist bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Die Straßenbegrenzungslinie begrenzt die öffentliche Verkehrsfläche zum Garagenhof hin, dort sind Stützmauern zugelassen.

Mit dem Eintreten der Rechtskraft von 21B wird der Teilbereich des Bebauungsplanes 21A ungültig. Dort entfallen die bisherigen Festsetzungen.

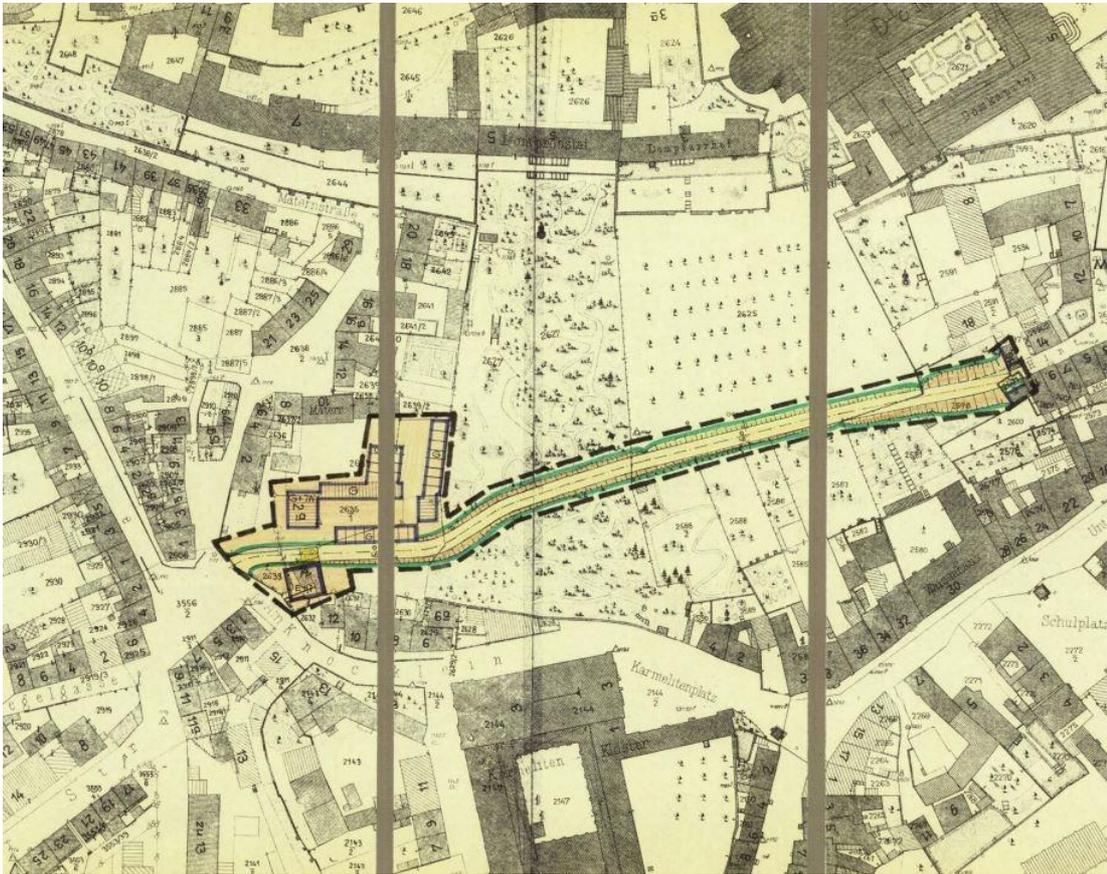


Abb.1: Ausschnitt B-Plan 21 A

Da es sich um eine Maßnahme zur Nachverdichtung im städtischen Innenbereich handelt und der Geltungsbereich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufweist, kann der Bebauungsplan im beschleunigtem Verfahren nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und ohne Erstellung eines Umweltberichts aufgestellt werden.

Aufgrund der Konkretheit des Verfahrens wird der Bebauungsplan zudem als vorhabenbezogen gem. §12 BauGB aufgestellt. Die Vorhaben- und Erschließungspläne werden Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Vorbesitzer verfügt über ein Nießbrauchrecht. Die Erschließung erfolgt über die Flurnummer 2635/3, dort besteht ein Geh- und Fahrrecht für die Bewohner der Flurnummer 2635 und für die Mieter der Garagen. Mit dem Bebauungsplan 21B wird ein Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger geschlossen, der Regelungen zur Kostentragung und zeitlichen Umsetzung des Vorhabens trifft.

### 3. Planungsziele und Planungskonzept

Der Entwurf des Vorhabenträgers sieht die Errichtung eines langgestreckten, zweigeschossigem Baukörpers mit Satteldach, eines sogenannten Langhauses vor. Der First verläuft von Norden nach Süden, sodass der Baukörper parallel zur Grundstücksgrenze des Gartens der Curia St. Lamperti ausgerichtet ist. Damit nimmt er die Flucht des Nebengebäudes der Maternstraße 16 („halbes Haus“) auf und schließt den Innenbereich zur Grünfläche hin ab. Durch die leichte Drehung des Gebäudes entsteht ein Raum- und Blickbezug zur Maternkapelle. Rund um das Wohnhaus ergeben sich

Freiraumbezüge unterschiedlicher Qualität und Größe. Die Wohnraumausrichtung ist in Ost-West-Richtung vorgesehen. Dach und Fassade sollen einen dezenten Farbton erhalten, es werden naturrote oder dunkle Ziegel und sandfarbener bis gräulicher Putz verwendet.

Durch die notwendigen Abbruchmaßnahmen von 11 Garagen an der Ostseite und 3 an der Westseite wird der Innenhof großflächig entsiegelt. Durch die Verwendung drainfähiger Oberflächenbeläge und der grünordnerischen Maßnahmen ist eine ökologische Aufwertung des Grundstücks zu erwarten.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise festgesetzt. Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,40 und die der Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 sein. Die maximale traufseitige Wandhöhe soll nicht mehr als 6,5 m betragen. Es sind zwei Vollgeschosse mit einem nicht ausbaubaren Dach zulässig (II). Die Neigung des Satteldaches liegt bei 30°. Abstandsflächen zu den umliegenden Gebäuden werden gemäß der Bayerischen Bauordnung eingehalten.

Zugunsten einer ruhigen Erscheinung werden Dachflächenfenster nur auf der nach Osten geneigten Dachfläche angeordnet. Über den gewünschten Einbau einer Photovoltaik-Anlage auf der nach Westen gerichteten Dachfläche kann, aufgrund der sensiblen Lage im Ensemble und Unesco-Welterbe, erst im Rahmen einer Bemusterung entschieden werden. Die genaue Vorgehensweise ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Es sind zwei offene PKW-Stellplätze und ein Technikraum südlich des Wohnhauses vorgesehen. Ein Ausgleich an Stellplätzen ist durch den Abbruch der Garagen nicht erforderlich, da die bestehenden Garagen im Plangebiet nicht als bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze einzelner Bauvorhaben zugeordnet sind. Die Garagen stellen zusätzliche private Angebote dar. Des Weiteren ist der Neubau zusätzlicher Garagen, Nebenanlagen oder Gemeinschaftsanlagen nicht vorgesehen. Die Zufahrt ist durch bestehende Geh- und Fahrrechte gegeben.

Die Anschlüsse für Leitungen der technischen Infrastruktur (Internet, Strom, Wasser) sind im Bestand vorhanden. Das Abwasser wird in den bestehenden öffentlichen DN 1000er Mischwasserkanal eingeführt, dessen Trasse durch das Grundstück führt. Die Kanaltrasse der Bamberger Service Betriebe wird durch die Ausweisung eines Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert. Im Plangebiet sollen die Freiflächen als qualitätsvoll gestalteter Gesamttraum wirken. Daher wird die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen. Kabeltrassen können unterirdisch verlegt und über das Grundstück Fl. Nr. 2635 geführt werden. Für technische Energieanlagen ist eine gesonderte Genehmigung einzuholen. 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.

Bäume müssen in einem Abstand von mindestens 2,50 m und Sträucher in einem Abstand von mindestens 1,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Dabei sind die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

#### **4. Grünordnung /Artenschutz / Eingriffsregelung**

##### **4.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen**

Mit der bestehenden Vegetation soll sorgsam umgegangen werden, es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg in der Fassung vom 08.12.2003. Das Entfernen der vorhandenen Vegetation ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel vom 1. Oktober bis zum 28. Februar gestattet. Im Geltungsbereich sind 1025 m<sup>2</sup> der Fläche stark versiegelt. Unversiegelte Flächen sind lediglich auf 175 m<sup>2</sup> in Form von Rabatten und Rasen vorhanden. Die Planung sieht zukünftig eine Entsiegelung von zusätzlichen 417 m<sup>2</sup> vor, sodass die gesamte unversiegelte Fläche 592 m<sup>2</sup> misst.

Um Störungen des Naturhaushaltes zu vermeiden, sollten Abbrucharbeiten an den Bestandsbauten vorzugsweise nicht in die Brutzeit fallen, diese gilt von Anfang März bis Ende Juni. Geeignete Strukturen (Holzlager, Baumhöhlen, Mauernischen) die auf den Besatz von Fledermausquartieren deuten, müssen vor Abbruch untersucht werden.

Hochstämme sind im Plangebiet keine vorhanden. Angrenzende Bäume, die im Zufahrts- und Baustellenbereich liegen, müssen während der Baumaßnahme vor Beeinträchtigungen (Einrichtung von Lagerplätzen, Befahren, etc.) durch entsprechende Maßnahmen (Biotopschutzzaun, Baumschutzzaun) geschützt werden. In den Wurzelbereich des gekennzeichneten Baumes darf im Kronenbereich + 1,5 m nur mit Genehmigung eingegriffen werden.

Bei Gehölzpflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände von 2 m (Bäume) zu angrenzenden Privatflächen und öffentlichen Bereichen einzuhalten. Für Gehölze bis 2 m Wuchshöhe gilt ein Pflanzabstand von 0,5 m zur Grenze. Aufgrund der Standortbedingungen auf dem Flurstück 2635 kann von der Pflanzung eines Hochstammes abgesehen werden, da der Charakter der Freifläche erhalten bleiben soll und sonst Verschattung oder das Wegbrechen charakteristischer Blickbezüge die Folge ist. Ausgleichspflanzungen sind nicht vorzunehmen. Es gilt die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Bamberg.

Hecken haben aus heimischen, autochthonen Sträuchern und nicht aus Nadelgehölzen zu bestehen. Ausgenommen sind Gehölze im Bestand. Für die Bepflanzung mit Hecken gilt dabei eine Mindestqualität von 80-100 cm Pflanzgröße. Als Einfriedung sind Zäune mit Staketen aus Holz oder Metall zu verwenden, die maximal 150 cm lang sind. Der Zaun soll einen Abstand von 10 cm zum Boden aufweisen und ohne Sockel angelegt werden, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben. Im Bereich der offenen Stellplätze an der Ostseite des Grundstücks ist eine Sichtschutzwand aus Natursteinmauerwerk oder Betonelementen mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.

Gabionen sind nur zulässig, wenn sie das Abfangen von Geländesprüngen bezwecken. Großflächige Aufschüttungen und Abgrabungen im Gelände über 0,2 m zur Bezugshöhe (Erschließungsstraße o.ä.) sind nicht erlaubt.

Im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen außerhalb der Gebäude sind, sofern mit dem Nutzungszweck vereinbar, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Mit dem vorhandenen Boden soll sorgsam umgegangen werden.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gem Art. 7 BayBO gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Grünflächen sollen eine hohe Biodiversität aufweisen und sind möglichst naturnah zu gestalten. Schotter, Kiesel- oder ähnliche Steinschüttungen sind keine Begrünung und

abseits von Wegen und Abstellflächen (PKW, Fahrrad, Müllcontainer) zur überwiegenden Gestaltung nicht zulässig.

Es wird empfohlen, die Regenwasserversickerung, wenn technisch möglich, auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen. Der Einbau von Zisternen ist zulässig. 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 Klima und Umwelt zu beantragen.

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Die Verbringung außerhalb des Vorhabengebietes bedarf der Zustimmung der Stadt. Anfallender Oberboden im Bereich der Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzungen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Stadt extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Altlasten sind auf dem Grundstück keine bekannt. Das Umweltamt der Stadt ist jedoch umgehend zu informieren, wenn Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden. Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Beseitigung eventueller Altablagerung entsprechend den einschlägigen Vorschriften. Deren Beseitigung und die Beseitigung der Baumaterialien der Vorgängerbauten erfolgt im Einvernehmen mit dem Umweltamt der Stadt Bamberg.

Eine Pflanzliste befindet sich im Anhang der Begründung.

#### **4.2 Umweltbericht / Eingriffregelung gem. BauGB**

Die vorliegende Planung dient der Nachverdichtung innerstädtischer Flächen und der Aktivierung von Flächenpotentialen für den Wohnungsbau. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da der Geltungsbereich kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> misst und das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB durchgeführt wird. In Folge dessen entfällt ebenfalls die naturschutzfachliche Bewertung der Schutzgüter sowie die Bilanzierung von Eingriff, Ausgleich und Ersatz. Dem Erhalt, Schutz und Förderung des Klima-, Umwelt- und Naturhaushaltes wird durch Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen nach §44 BNatschG und entsprechende grünordnerische Maßnahmen Rechnung getragen. Es ist ein wesentliches Anliegen der Planung, dass sich nach Fertigstellung der Maßnahme die ökologische Wertigkeit im Geltungsbereich erhöht.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die Baumaßnahme nicht zu erwarten. Unter anderem profitieren der Boden und das Wasser durch die geplante großflächige Entsiegelung. Lärm und Geruchsimmissionen sind während der Bauphase zu erwarten, bleiben aber ein nutzungsspezifisches Einzelereignis und sind deshalb für den Menschen hinnehmbar. Eine zeitliche Beschränkung der Baumaßnahme ist bis auf die gesetzlichen Bestimmungen zu Nacht- und Mittagsruhe sowie der Brut- und Aufzuchtzeit bei Rodungsmaßnahmen nicht vorgegeben.

Die Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wird unter anderem durch die Grünordnung festgesetzt.

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundsätzlich wird nach §8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar. Dem Gebot wird demnach entsprochen und eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.



Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Bamberg

Bamberg, den 06.04.2022

ENTWURFSVERFASSER:

*Franz Ullrich.*

Dipl.-Ing. Franz Ullrich  
Architekt, Stadtplaner

## **Anhang: Pflanzliste**

### **Artenliste Hochstamm**

Mindestqualität: Hst., 3Xv m Db., 12-14 StU

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus x lavellei	Apfel-Dorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus x intermedia	Schwedische Mehlbeere

### **Artenliste Strauch**

Mindestqualität: Heister, 3xv mB / C, 60-80 cm H

Amelanchier rotundifolia	Gem. Felsenbirne
Buddleja davidii	Schmetterlingsflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Weigela florida	Hoher Glockenstrauch
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### **Sortenliste Obstbaum**

Mindestqualität: Hst., 3xv, m Db., 12-14 StU

Apfel:

Malus `Prinz Albrecht von Preußen`  
Malus `Landsberger Renette`  
Malus `Freiherr v. Berlepsch` Malus  
`Grüner Ontario`

Birne:

Pyrus `Vereinsdechantsbirne` Pyrus  
`Zuckerbirne von Montlucon`

Sonstige:

Prunus domestica `Ontario`	Pflaume `Ontario`
Prunus avium `Achat`	Süßkirsche `Achat`

### **Fassadenbegrünung**

Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Clematis viticella	Italienische Waldrebe