



**Gemeinde Viereth-Trunstadt
Landkreis Bamberg**

**Begründung
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Sandstraße Nord - Trunstadt“**

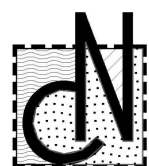
in der Fassung vom 27.09.2021

Vorhabenträger:

Susanne, Reiner und Michelle Christel,
Sandstraße 14, 95191 Viereth-Trunstadt

Bearbeitung:

Dr.-Ing. Cäcilie Neubauer
Stadtplanerin
Schrottenberggasse 12, 96049 Bamberg
Fon: 0951-5090286, Fax: 0951-2974907
e-mail: caecilie.neubauer@web.de



GEMEINDE VIERETH - TRUNSTADT
LANDKREIS BAMBERG

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„SANDSTRASSE NORD - TRUNSTADT“**

**BEGRÜNDUNG
IN DER FASSUNG VOM 27.09.2021**

Inhalt:

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

3. Verfahren und planungsrechtliche Situation

3.1 Verfahren

3.2 Flächennutzungsplan

3.3 Bebauungsplan „Angerlaub“

4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

4.1 Nutzungskonzept/ Art der Nutzung

4.2 Flächenaufteilung

4.3 Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und zur Gestaltung

5. Erschließung

6. Immissionsschutz

7. Hochwasserschutz

8. Grünordnung

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Gemeinderat Viereth-Trunstadt hat am 27. September 2021 beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sandstraße Nord - Trunstadt“ aufzustellen.

Vorhabenträger/innen sind: Michelle, Susanne und Reiner Christel, Sandstraße 14, 95191 Viereth-Trunstadt.

Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans sind:

- die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage zu schaffen und
- die bauliche Wiedernutzung der Flächen der ehemaligen Bauernhöfe zu sichern.

Im ca. 0,316 ha großen Geltungsbereich wird ein „Dörfliches Wohngebiet“ gem § 5 a BauN-VO ausgewiesen.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Die Gemeinde Viereth-Trunstadt liegt ca. 12 km nordwestlich der Stadt Bamberg im Maintal und in den nördlichen Ausläufern des Steigerwalds. Die Gemeinde umfasst neben dem Hauptort Viereth, in dem sich das Rathaus mit der Gemeindeverwaltung befindet, und dem nahezu gleich großen Gemeindeteil Trunstadt noch zwei kleinere Gemeindeteile: Weiher und Stückbrunn.

Insgesamt lebten am 04.01.2021 in Viereth-Trunstadt 3.590 Einwohner (Homepage der Gemeinde, Zugriff am 05.10.2021). Die Einwohnerzahl hat sich seit dem 2. Weltkrieg stetig nach oben entwickelt und verharret seit ca. 10 Jahren stabil auf einem Niveau - mit leicht negativer Tendenz.

Die wichtigste Straßenverkehrsachse im Gemeindegebiet ist die im Maintal verlaufende Bundesstraße 26, die als „Hauptstraße“ den Hauptort Viereth durchquert und nördlich des Gemeindeteils an Trunstadt vorbeiführt. Am westlichen Ortsausgang von Viereth zweigt die Staatsstraße 2262 nach Norden in Richtung Unterhaid ab und verbindet die südlich des Mains liegende Gemeinde mit der nördlich des Flusses verlaufenden Bundesautobahn BAB 70 über die Anschlussstelle Viereth-Trunstadt.

In den vier Gemeindeteilen sind die Dorfzentren durch bäuerliche Wohnhäuser und Hofanlagen geprägt. Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe in der Gemeinde Viereth-Trunstadt hat sich jedoch alleine in der Zeit zwischen 2003 und 2016 nahezu halbiert - von 51 (2003) auf 25 (2016) (Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2019).

Das Baugebiet „Sandstraße Nord - Trunstadt“ liegt am nördlichen Rand des Dorfzentrums von Trunstadt und umfasst Flächen, die zu zwei ehemaligen Bauernhöfen gehören.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 701/13, 43, 63/1 und einen Teilbereich des Flurstücks 54/8 (Sandstraße) der Gemarkung Trunstadt.

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Dorfrand des Gemeindeteils Trunstadt und wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: durch den nördlich verlaufenden Weg FINr. 701/11 sowie den Grundstücken FINr. 701/14, 701/15, Teilfläche FINr. 54/8 und FINr. 701/43,
 im Osten: durch Teilfläche des Weges FINr. 701/43,
 im Westen: durch FINr. 701/12 und Teilfläche FINr. 54/8,
 im Süden: durch die FINr. 44.

Derzeitige Nutzung:

Die Flurstücke 701/13, 43 und 63/1 gehören zu zwei ehemaligen Bauernhöfen und werden bzw. wurden durch landwirtschaftliche Gebäude genutzt:

Der ehemalige Bauernhof nordwestlich der Sandstraße wurde vor mehr als 50 Jahren geteilt: Auf der westlichen Teilfläche - Flurstück Nr. 701/13 -, die zum Geltungsbereich gehört, befinden sich ehemalige, landwirtschaftliche Nebengebäude, die als Garagen oder als Lagerflächen genutzt werden und der Garten.

Auf Flurstück 43, das südlich an die Sandstraße angrenzt, stehen das Wohnhaus, das als solches genutzt wird, und ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude. In das Flurstück 63/1 ragt die frühere Maschinenhalle hinein, die heute der Holzlagerung dient. Ihr Abriss ist nicht geplant.

Eigentumsverhältnisse:

Die Flurstücke 701/13, 43 und 63/1 befinden sich im Eigentum der Familie der Vorhabenträger. Derzeit sind Susanne und Reiner Christel als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Für das Flurstück Nr. 63/1, auf dem ein Wohnhaus mit Garage errichtet werden soll, ist die Übertragung der Eigentumsrechte an Michelle Christel zeitnah zum Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehen.

3. Verfahren und planungsrechtliche Situation

3.1. Verfahren

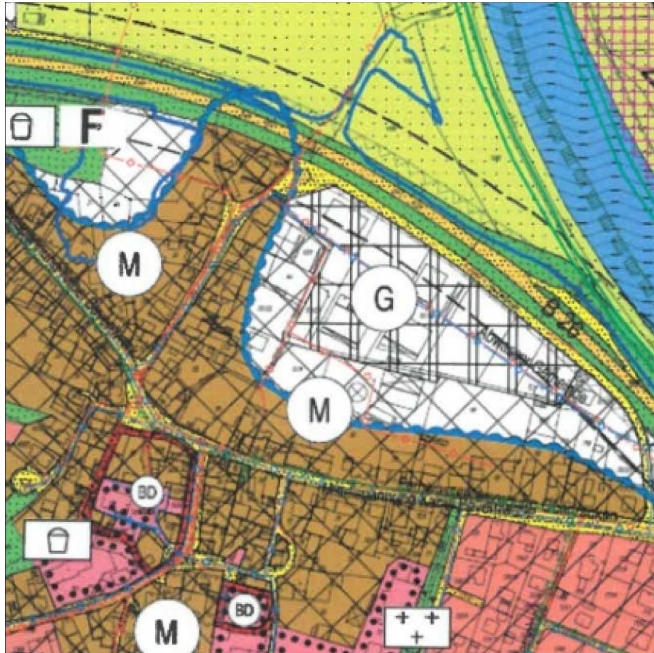
Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Durch den Bebauungsplan werden bereits baulich genutzte Flächen ehemaliger Bauernhöfe zu Wohnbauflächen umgenutzt. Der Bebauungsplan erfüllt auch hinsichtlich seiner geringen Geltungsbereichsgröße von ca. 0,316 ha die Voraussetzungen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und wird gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Im Aufstellungsverfahren wird außerdem auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange mit Erörterung der Planung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

3.2 Flächennutzungsplan



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Viereth-Trunstadt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sandstraße Nord - Trunstadt“ als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Mit der geplanten Ausweisung der Geltungsbereichsfläche als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) gem. § 5 a BauNVO wird dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan entsprochen.

Im Flächennutzungsplan ist die zum Zeitpunkt der Aufstellung gültige Überschwemmungsbereichsgrenze des Mains dargestellt.

Auf die dadurch eingeschränkte Bebaubarkeit der Flächen wird aufmerksam gemacht, indem die betroffenen Bauflächen nicht farbig dargestellt werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist teilweise ebenfalls nur schwarz-weiß dargestellt (s. Pkt. 7. Hochwasserschutz).

3.3 Bebauungsplan „Angerlaub“

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sandstraße Nord - Trunstadt“ wird der Bebauungsplan „Angerlaub“ aus dem Jahr 1971 bzw. seine geänderte Fassung aus dem Jahr 1987 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geändert. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersetzen in dessen Geltungsbereich vollständig die Festsetzungen des Bebauungsplans „Angerlaub“.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Dorfgebiet ausgewiesen.

Er enthält zwar durch Baugrenzen gekennzeichnete Baufelder auf den Flurstücken 701/13, 43 und 63/1. Gleichzeitig sind diese jedoch als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Dies bedeutet, dass lediglich der Landwirtschaft dienende Gebäude, aber keine Wohngebäude ohne landwirtschaftlichen Bezug, zulässig sind.

4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

4.1 Nutzungskonzept/ Art der Nutzung

Ausgangspunkt für die Aufstellung des Bebauungsplan war der Bauantrag für die Errichtung des Wohnhauses mit Garage auf Flurstück Nr. 63/1 in Trunstadt. Im Rahmen der Antragstellung stellte sich heraus, dass laut dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf dem Flurstück ein Dorfgebiet ausgewiesen war, in dem jedoch kein Baurecht für ein Wohnhaus bestand. Die Beschränkung auf landwirtschaftliche Gebäude gilt auch für die im Bebauungsplan „Angerlaub“ eingetragenen Baufenster auf den Flurstücken 701/13 und 43, die ebenfalls den Vorhabenträgern gehören. Im Zuge des Bebauungsplanänderung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen auch für diese Flurstücke Wohnbaurechte geschaffen werden.

Seit 1987 wurden im Dorfkern von Trunstadt mehrere landwirtschaftliche Betriebe aufgegeben; auch die beiden, am nördlichen Ende der Sandstraße liegenden, ehemaligen Bauerngehöfte werden heute zum Wohnen oder als Lagergebäude genutzt.

Im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes (vom Juni 2021) wurde ein neuer Gebiets-typ geschaffen: das Dörfliche Wohngebiet MDW (§ 5 a BauNVO).

„Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“ (§ 5 a Abs. 1 BauNVO)

Die Änderung des „Dorfgebietes“ (MD) zum „Dörflichen Wohngebiet“ (MDW) entspricht der geänderten Nutzungsstruktur im Dorfkern von Trunstadt. Die noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im benachbarten Dorfgebiet werden in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt. Die Bebauungsplanänderung dient auch dem Ziel des Flächensparens, da bereits erschlossene Flächen im Dorfzentrum für eine zukünftige Wohnnutzung mobilisiert werden.

Im Durchführungsvertrag soll den verschiedenen Zielen der Planung, dem konkreten Bauvorhaben auf Flurstück Nr. 63/1 und der langfristigen Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der Flurstücke 701/13 und 43, für die noch keine Abriss- oder Neubauabsichten bestehen, durch unterschiedlich lange Durchführungsfristen Rechnung getragen werden.

4.2 Flächenaufteilung

Die Fläche des Geltungsbereiches von ca. 0,316 ha (3.160 m²) teilt sich folgendermaßen auf:

Ausweisung als:

1. Dörfliches Wohngebiet (§ 5 a Baunutzungsverordnung)	ca. 2.854 m ²
2. Verkehrsfläche (Sandstraße, Bestand)	ca. <u>306 m²</u>
	ca. 3.160 m ²

4.3 Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Gestaltung

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit wird durch die engere der beiden Festsetzungen bestimmt.

Bei der Ermittlung der **Grundflächenzahl** sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anla-

gen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Gegenüber der Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 im Ursprungsbebauungsplan, wurde diese auf 0,6 erhöht.

Innerhalb der Baugrenzen dürfen auch **Nebenanlagen** errichtet werden. Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt, wenn sie den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung zu den Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) entsprechen (B. I. 3.3) und eine Gesamtfläche von 40 m² nicht überschreiten (B. II. 3.).

Die ursprünglich festgesetzte **Geschossflächenzahl** (GFZ) von maximal 0,8 wurde beibehalten.

Alle Gebäude, zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser, sind in offener Bauweise auszuführen, d.h. sie dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

Die Festsetzung zur **Höhenlage der Gebäude** entspricht der des Ursprungsbebauungsplans:

Die Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) darf maximal 0,7 m über der nächstgelegenen Straße bzw. der Geländeoberkante liegen. Die EFOK wird in der Mitte der Gebäudeseite ermittelt.

Ein **Kniestock** ist bis zu maximal 1,0 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Fußbodenoberkante im Dachgeschoss; der Bezugspunkt ist die Unterkante der Pfette.

Dachgestaltung: Zusätzlich zu dem im Ursprungsbebauungsplan zulässigen Satteldach (SD) sind im Baugebiet auch Walmdächer (WD) erlaubt. Auch die zulässige Dachneigung wurde angepasst: Statt der ursprünglichen 35 - 48° sind 17 - 48° erlaubt.

Zur Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in schwarzen, roten oder braunen Farbtönen zulässig. Blechdächer oder reflektierende, glänzende Ziegeleindeckungen sind nicht erlaubt.

Die Festsetzung zur **Garagengestaltung** wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen: „Bei einzeln stehenden Garagen können die Dächer als Flachdach ausgeführt werden. Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachgestaltung wie das Hauptgebäude erhalten.

Bei zusammengebauten Garagen ist eine aufeinander abgestimmte Baugestaltung erforderlich. Garagen und Nebengebäude sind nur in erdgeschossiger Bauweise zugelassen.“

Bei der **Fassadengestaltung** von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sind grelle, reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen **Einfriedungen** nicht höher als 1,3 m sein.

5. Erschließung

Die Flurstücke 701/13 und 43 grenzen direkt an die Sandstraße, in der sich alle erforderlichen Erschließungsleitungen und -anlagen befinden. Auf dem Flurstück Nr. 43 sind alle Hausanschlüsse vorhanden, da hier bereits ein Wohnhaus steht; für das Flurstück 701/13 sind die Hausanschlüsse noch zu schaffen.

Das Flurstück 63/1 wird über den nördlich angrenzenden öffentlichen Weg (Flurstück Nr. 701/43) an die Sandstraße angebunden. Die Gemeinde beabsichtigt keinen Ausbau des Wegs, stellt aber den Vorhabenträgern frei, durch das Aufbringen von Schotter o.ä. die Befahrbarkeit des Wegs in seiner jetzigen Breite in diesem Abschnitt zu verbessern. Die Mülltonnen müssen zur Entsorgung an die Sandstraße gestellt werden.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung werden durch die Gemeinde Vieth-Trunstadt gewährleistet.

Das Abwasser (von Flurstück Nr. 63/1) wird über den Mischwasserkanal, der östlich des Grundstücks im öffentlichen Weg (Flurstück Nr. 701/43) verläuft, entsorgt.

Die Trinkwasserleitung führt nördlich des Grundstücks vorbei. Der Wasserschieber hierzu wird von der Gemeinde gesetzt. Vor Satzungsbeschluss (und vor Abschluss des Durchführungsvertrags) ist noch zu klären, ob die Leitung im öffentlichen Weg oder im nördlich daran angrenzenden Gewerbegrundstück (Nr. 701/38) verläuft.

Die übrigen Versorgungsträger (Energie, Telekommunikation) werden am Planaufstellungsverfahren beteiligt.

6. Immissionsschutz

Verkehrsimmissionen

Nördlich des Baugebiets verläuft die Bundesstraße 26. Ein Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb der Baubeschränkungszone, d. h. in dem Streifen, der 20 - 40 m vom Fahrbahnrand der B 26 entfernt ist.

Im Bebauungsplan wurde festgelegt, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen, wie Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer (Immissionsorte im Sinne der TA Lärm) auf den von der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen sind. Dies gilt auch für Aufenthaltsbereiche im Freien - wie Balkone und Terrassen.

Das Flurstück 63/1, für das derzeit ein konkretes Bauvorhaben vorliegt, ist am weitesten von der Bundesstraße entfernt und wird durch Gebäude im Gewerbegebiet von der Bundesstraße abgeschildert.

Für die zwei näher an der Bundesstraße 26 liegenden Baugrundstücke bestehen derzeit keine konkreten Bauvorhaben. Ob und welche Schallschutzmaßnahmen für diese zu ergreifen sind, soll vor der Wiederbauung der Grundstücke bestimmt werden.

In den nächsten Jahren ist die Zunahme der Elektromobilität zu erwarten. Damit wird sich die Geräuschkulisse des Straßenverkehrs und auch seine schallschutzrechtliche Beurteilung verändern.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgelegt, dass für die Neubebauung der Flurstücke 701/13 und 43 vor Baubeginn zu überprüfen ist, ob und wel-

che weitergehenden Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm von der B 26 erforderlich sind.

Gewerbeimmissionen

Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Osten teilweise an Flächen des Gewerbegebiets „Angerlaub“ an. Zum Zeitpunkt der Ausweisung des Gewerbegebiets existierten bereits die Wohngebäude (im Dorfgebiet MD) in der Sandstraße Nr. 13 und 14. Lediglich durch das geplante Wohnhaus auf Flurstück Nr. 63/1 rückt die Wohnnutzung (im Dörflichen Wohngebiet MDW) näher an das Gewerbegebiet heran.

Nördlich und östlich der Flurstücke Nr. 43 und 63/1 ist ein Betrieb angesiedelt, der elektronische Steuerungen/ Schaltschränke herstellt und vertreibt.

Das östlich daran angrenzende Grundstück eines Fachhandels für Dachdeckerbedarf mit Verkaufsgebäude und Lagerflächen hat zum Flurstück Nr. 63/1 einen Abstand von ca. 20 m.

In beiden Betrieben wird während der Abend- und Nachtstunden, an Wochenenden (Samstag und Sonntag) und Feiertagen in der Regel nicht gearbeitet. Der Fachhandelsbetrieb ist an den übrigen Werktagen maximal bis 17 Uhr für den Publikumsverkehr geöffnet.

Beide Betriebe werden durch die „Neue Mainstraße“ erschlossen, die auf der vom Baugebiet abgewandten Seite der Gewerbegrundstücke liegt. Durch Vorkehrungen (Pfosten) wurde die Durchfahrt durch die Sandstraße unterbunden. D.h. der durch die Gewerbebetriebe erzeugte Verkehr (Liefer-, Kunden-, Personalverkehr) belastet die geplante Wohnnutzung nicht. An das geplante Dörfliche Wohngebiet grenzen die peripheren, weniger intensiv genutzten Gewerbegrundstücksbereiche an.

Die jetzige Nutzung der benachbarten Gewerbeflächen beeinträchtigt die Wohnqualität im geplanten Dörflichen Wohngebiet nicht.

Um die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe nicht einzuschränken, wurden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

„Zum Schutz vor Anlagenlärm sind in den planlich festgesetzten Bereichen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (s.o.) nur dann zulässig, wenn an den maßgeblichen Immissionsorten (d.h. 0,5 m vor dem lüftungstechnisch notwendigen Fenster) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dörfliche Wohngebiete (60 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts) sowie die einschlägigen Spitzenpegelkriterien eingehalten werden.“

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgelegt, dass in das Grundbuch einzutragen ist, dass eine Klage gegen die gebietstypische Nutzung der Grundstücke im Gewerbegebiet ausgeschlossen ist.“

Landwirtschaftliche Immissionen

In der Umgebung des Baugebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe bzw. ehemalige Bauernhöfe im Dorfgebiet. Die im Rahmen dieses Gebietstyps mögliche Tierhaltung soll auch durch die Ausweisung des Dörflichen Wohngebiets nicht eingeschränkt werden.

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass entsprechende Immissionen zu dulden sind. Zusätzlich wurde folgende Festsetzung getroffen:

„Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgelegt, dass durch Eintragung in das Grundbuch eine Klage gegen die gebietstypische Nutzung der Grundstücke im Dorfgebiet ausgeschlossen wird.“

7. Hochwasserschutz

Sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Viereth-Trunstadt als auch im rechtskräftigen Bebauungsplan „Angerlaub“ bzw. seiner Änderung aus dem Jahr 1987 verläuft die Grenze zum Überschwemmungsbereich des Mains durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der östliche Teil des Flurstücks Nr. 63/1 liegt demzufolge im Überschwemmungsbereich.

Vom Wasserwirtschaftsamt Kronach wurde mit Schreiben vom 31.08.2021 mitgeteilt, dass sich die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Mains in der Überarbeitung befindet. Die neuen Überschwemmungsflächen wurden vorläufig gesichert. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich demzufolge außerhalb der aktuellen Überschwemmungsflächen.

Bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) wäre nach den neuen Berechnungen mit einem Wasserspiegel von 230,91 m üNN zu rechnen. Bei der Aufstellung der o.g. Bauleitpläne war von einem HQ-100-Stand von 231,45 m ü NN ausgegangen worden.

Die Sandstraße liegt im Geltungsbereich auf einer Höhe von ca. 232,6 m üNN. Zwischen der Sandstraße und der östlichen Grenze des Flurstücks 63/1 fällt das Gelände um ca. 0,5 m ab.

In die Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde ein relativ hoher Abstand von 0,7 m zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und der Oberfläche der nächstgelegenen Straße bzw. dem Gelände zugelassen. Vorkehrungen zum Schutz vor Überschwemmungen durch Geländeaufschüttung oder durch einen hohen Gebäudesockel sind zwar nicht vorgeschrieben, in diesem Rahmen aber möglich.

8. Grünordnung

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Bisher bereits baulich genutzte Grundstücke im Innenbereich werden einer neuen Nutzung zugeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4. BauGB).

Bestand:

Bis auf den Garten am Nordwest-Rand des Flurstücks Nr. 701/13 sind im Baugebiet kaum Grünstrukturen vorhanden. Auf den Flächen der beiden ehemaligen Bauernhöfe ist ein Großteil der Flächen durch Nebengebäude oder durch befestigte Hofflächen versiegelt. Flurstück Nr. 63 wird derzeit teilweise als Lagerfläche (Holz) genutzt.

Durch die geplante Neubebauung durch ein Dörfliches Wohngebiet wird der Anteil der gärtnerisch genutzten Flächen gegenüber der jetzigen Situation erhöht. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass die privaten Freiflächen mit überwiegend standortheimischen Gehölzen gem. der Artenliste zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten sind.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

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

GehölzlisteBäume (Hochstamm 3xv mB StU 14 - 16 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix spec.	Weide

Alle heimischen Obstbaum-Arten (Hochstamm)

Apfel	Birne
Süßkirsche	Sauerkirsche
Zwetschge	Walnuss

Sträucher (verpflanzte Sträucher):

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Alle heimischen Beerensträucher, wie schwarze, weiße und rote Johannisbeere, Stachelbeere etc., sind ebenfalls zulässig.

Aufgestellt: Bamberg, 27.09.2021

Dr. Cäcilie Neubauer, Stadtplanerin
Schrottenberggasse 12, 96049 Bamberg
Fon: 0951-5090286, Fax: 0951-2974907
e-Mail: caecilie.neubauer@web.de