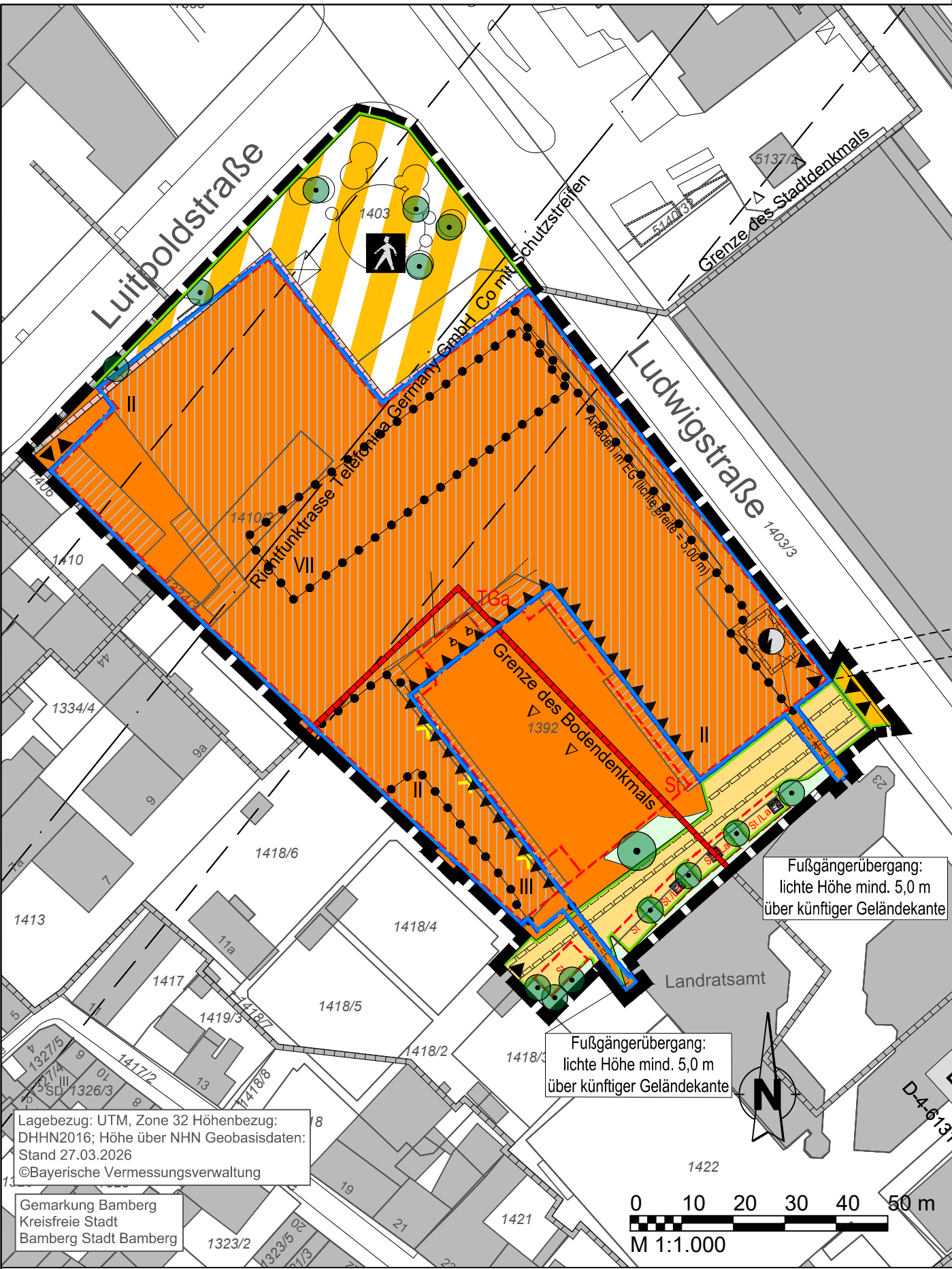




PRÄAMBEL

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

Satzung

A. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 der BayBauordnung:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO

GEH+BV

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung

GEH Großflächiger Einzelhandel

BV Büro- und Verwaltungsnutzung

Für den Einzelhandel wird die Geschossfläche auf max. 9.500 m² und die Verkaufsfläche auf max. 7.500 m² begrenzt.

Einzelhandel ist nur im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss zulässig.

Für die zentrenrelevanten Sortimente "Bekleidung/Textil" ist im Einkaufszentrum eine Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² zulässig.

Für die zentrenrelevanten Sortimente

- Uhren, Schmuck, Lederwaren
- Schuhe
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Bücher, Zeitschriften
- Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel, Parfümerien, Optik

ist in der Summe eine Verkaufsfläche von max. 1.000 m² zulässig.

Pro Branche wird eine Verkaufsfläche von 400 m² als Obergrenze festgesetzt.

Frei- und Nebenflächen dürfen nicht in zusätzliche Verkaufsflächen umgewandelt werden.

Gastronomie mit Freischankflächen ist zulässig.

Personalfreie Geschäfte und Automatenläden (24/7) sind nicht zulässig.

Ferienwohnungen im Sinne des §13a BauNVO, Spielhallen, Wettbüros oder Nutzungen mit sexuellem Charakter sind unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

z. B. III Zahl der Vollgeschosse (Beispiel)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Baugrenzen - Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche

- Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzen ist zulässig, sofern die vorhandene nachbarschaftliche Bebauung dadurch nicht beeinträchtigt wird

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2 private Verkehrsflächen
- 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich
- 4.4 Straßenbegrenzungslinie

5. ZUFAHRTEN, FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, TIEFGARAGEN UND NEBENANLAGEN

- 5.1 Zufahrt
- 5.2 Zu- und Abfahrt
- 5.3 Fläche für Stellplätze, Tiefgarage, Behindertenstellplatz, Ladestellplätze

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg bemisst sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gemäß dem planzugehörigen Mobilitätskonzept.

6. GRÜNFLÄCHE

- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Gebietsdurchgrünung; gärtnerisch zu gestalten

7. IMMISSIONSSCHUTZ

- 7.1 Für die Büroräume auf der zum Parkplatz gerichteten Fassadenseite ist für die Außenbauteile der Dämmwert $R_{w,res} = 30 \text{ dB}$ gemäß DIN 4109-1:2018 sicherzustellen.
- 7.2 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes sind die geltenden Lärmimmissionsrichtwerte einzuhalten und Geruchseinwirkungen, z. B. durch Abluftanlagen zu vermeiden.
- 7.3 Zu RLT-Anlagen:
Durch entsprechende schallschützende Maßnahmen (z. B. Schalldämpfer, Anordnung bzw. Einhausung der RLT-Anlagen) ist sicherzustellen, dass der von diesen Anlagen an den nächstliegenden schutzwürdigen Immissionsorten einwirkende Beurteilungspegel den zulässigen Immissionsrichtwert tags und nachts um 10 dB(A) unterschreitet.
Die Anlagen sind nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.
Der schalltechnische Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte ist mit den Bauantragsunterlagen oder bei baurechtlich genehmigungsfreien Verfahren dem Klima- und Umweltamt auf Verlangen vorzulegen.
- 7.4 Zu Photovoltaik-Anlagen:
Die PV-Anlagen auf dem Dach des Erweiterungsbaus sind nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.
Es sind blendfreie Module zu verwenden.
Durch ein Blindgutachten sind vor allem Lage, Ausrichtung, Höhe und Neigung der Module festzulegen, so dass an den nächstgelegenen Immissionsorten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die PV-Anlage hervorgehen.
Der Nachweis ist mit den Bauantragsunterlagen oder bei baurechtlich genehmigungsfreien Verfahren dem Klima- und Umweltamt auf Verlangen vorzulegen.
Schalltechnisch relevante Anlagenteile, wie z. B. Wechselrichter, sind innerhalb des Gebäudes anzubringen.

8. PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE

- 8.1 Erhaltungsgebot
Zu erhaltende Gehölze sind vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 sowie gemäß Baumschutzverordnung der Stadt und hinsichtlich der Abstände von Baustelleneinrichtungen vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Nach Durchführung der Baumaßnahme ist diese Abspernung wieder zu entfernen.
- 8.2 Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen, überwiegend mit Baum- und Strauchpflanzungen (Arten und Mindestqualitäten siehe Anlage 2 der Begründung) gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ihre Lage ist nicht bindend.
Die flächenhafte Aufschüttung von Stein-, Kies- oder Splittschüttungen (Steingärten) ist ausgeschlossen.
- 8.3 Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzqualitäten (-größen) auszuführen.

Als Mindestpflanzqualität gelten:
- Hochstamm, H, 3xv, mB., STU 18 - 20 cm
- Heister, Hei, 2xv., 200 - 250 cm (mit und ohne Ballen)
- Solitär, 3xv., 150 - 200 cm (mit und ohne Ballen)
- Sträucher, vStr. 3 - 4 Tr., 80 - 100 cm (Wurzelware bzw. Container C3)
- 8.3 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" zu treffen.

9. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

- 9.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Zugunsten der Versorgungsträger bzw. der Bewohner des Nachbarquartiers Kaimgarten
- 9.2 Umspannstelle
Zugang zur Umspannstelle (auch mit Lkw) muss Tag und Nacht möglich sein, d. h. die Fläche vor der Umspannstelle im Erdgeschoss darf nicht bebaut werden.

10. BAULICHE GESTALTUNG

- 10.1 Das Dach ist als Flachdach mit Dachbegrünung und Photovoltaik auszubilden.
- 10.2 Begrünbare Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dabei ist eine Substratüberdeckung von mind. 10 cm als Vegetationsschicht vorzusehen.

11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 11.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- 11.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 11.3 Fußgängerübergang mit Angabe der lichten Höhe
- 11.4 Arkaden im Erdgeschoss
- 11.5 Abbruch bestehender Gebäudeteile
- 11.6 Gestaltung
Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig; d. h. sie dürfen die Traufe nicht überschreiten; im übrigen müssen die Werbeanlagen den gestalterischen Grundsätzen des Art. 13 BayBO entsprechen.
Werbeanlagen oberhalb des 1. OG sind unzulässig.
Es gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Bamberg.
- 11.7 Führung von Versorgungsanlagen
Es wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlege-weise festgesetzt.

12. MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

- 12.1 Vor Abbrucharbeiten bestehender Bebauung sind diese auf Vogel- und Fledermausvorkommen zu überprüfen.
- 12.2 Um Tötung von Insekten durch Anlockungseffekte normaler Leuchtmittel zu vermeiden, sind zur Beleuchtung der Außenanlagen/Straßenanlagen insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum (wie z. B. LED-Lampen) zu verwenden.

B. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bestehende bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereichs mit Hausnummern
- Richtfunktrasse
- vorhandener Posttunnel (nachrichtliche Übernahme)
- Baugrund

Sofern bei der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen wird, sind die das Grundwasser betreffenden Arbeiten einzustellen und umgehend das Klima- und Umweltamt der Stadt Bamberg sowie das Wasserwirtschaftsamt Kronach zu informieren. Sofern Baumaßnahmen vorgesehen sind, für die Erdaufschlüsse erforderlich werden, die bis in den Grundwasserschwankungsbereich reichen, sind ggf. wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich. Diese sind frühzeitig im Klima- und Umweltamt der Stadt Bamberg zu beantragen.
- Stadtdenkmal
- Bodendenkmäler
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals (Aktennummer D-4-6131-1043). Bodeneingriffe im Bereich des Bodendenkmales sind im Vorfeld mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und benötigen eine gesonderte denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).
- Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich gilt im gesamten Planungsgebiet, dass bei allen zu Tage tretenden Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern und Metall- oder Kunstgegenstände etc.) unmittelbar (d. h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des BayDSchG, die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Bamberg - Stadtarchäologie - Untere Sandstraße 34, 96049 Bamberg, Tel.: 0951/871693 oder die archäologische Außenstelle des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf bei Bamberg, Tel.: 0951/4095-0 zu verständigen ist.
- Regelung der Branchengrößen

Mittels eines Städtebaulichen Vertrages sollen die Regelungen zu Branchengrößen im Einzelhandel sowie zur Umsetzung einer Neugestaltung des öffentlichen Raumes auf dem Gelände, insbesondere im Falle eines Wettbewerbs zum Bahnhofsvorplatz, getroffen werden.
- Artenschutzmaß-nahmen

Die Artenschutzmaßnahmen im Zuge des Bebauungsplans Nr. 228 F (Nistkästen am Gebäude) sind zu beachten.
- Rodungen:

Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit und demnach von Oktober bis Februar zulässig.
Die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg ist zu beachten.
- Versorgungsleitungs-/Kabel der Stadt Bamberg

Vorhandene Versorgungsleitungen/-Kabel der Stadtwerke Bamberg dürfen in einem Bereich von 1,0 m nicht überbaut werden. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind von der ausführenden Firma die aktuellen Leitungsbestandspläne bei den Stadtwerken Bamberg anzufordern. Jedes Kabel ist als unter Spannung und jede Leitung als unter Druck stehend zu betrachten, und jede Beschädigung - auch geringfügige Druckstellen und Beschädigung der Umhüllung - ist unverzüglich bei den Stadtwerken zu melden. Werden während der Ausführung Leitungen der Stadtwerke Bamberg freigelegt, darf der Graben erst nach Zustimmung durch die Stadtwerke Bamberg wieder verfüllt werden.
- Regelwerk/Normen

Die aufgeführten DIN-Normen können im Stadtplanungsamt Bamberg, Baureferat, Untere Sandstraße 34, 96049 Bamberg, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Geobasisdaten:

Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: März 2026

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 228 D außer Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bau- und Werkssenat der Stadt Bamberg hat in der Sitzung vom 05.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 228 G beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung für das Konzept des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2026 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 08.07.2026 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-, Konversions- und Werkssenats vom den Bebauungsplan 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 ausgetriggt.

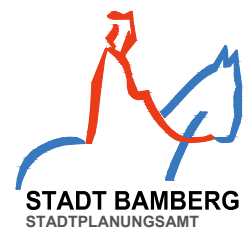
Bamberg, Sebastian Martins Niederraier
Oberbürgermeister

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

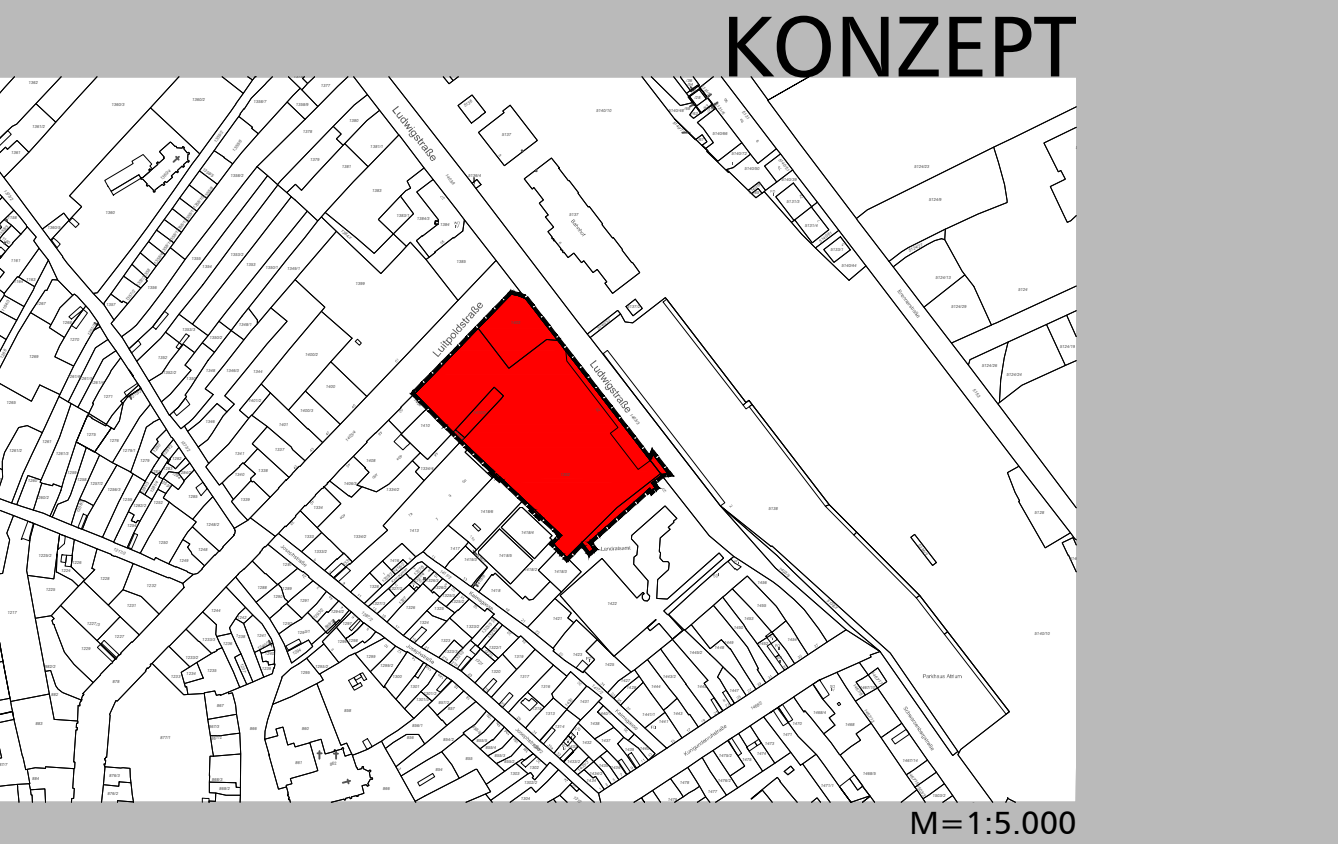
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bamberg, Stadtplanungsamt

Gmkg: Bamberg
Gebiet: 228



228 G Bebauungsplan
in einem Bereich zwischen Kaimgasse, Luitpoldstraße, Ludwigstraße und Kunigundenruhstraße - "Erweiterung Landratsamt Bamberg"
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan



Bamberg, 08.07.2026 Baureferat
Stadtplanungsamt

Annegret Michler Baureferentin Achim Welzel Amtsleiter Entwurfs-verfasser: