



1. ZEICHENERKLÄRUNG

Dieser Bebauungsplan enthält gem. § 9 BauGB i. V. mit der Planzeichenverordnung PlanzV 90, 2. Auflage, folgende Festsetzungen und Hinweise in Zeichnung und Schrift.

1a. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Geltungsbereich der Neufassung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO). Unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan, sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,
- Die offene Bauweise ist festgesetzt
- Firstrichtung, vorgeschlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

I/II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss i.S. des § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig. Dachgeschosse, die nach Art. 2 Abs. 5 Satz 1 der BayBO Vollgeschosse sind, werden nicht auf die zulässige max. Anzahl der Vollgeschosse angerechnet.

Talseitig ist eine Wandhöhe von max. 6,40 m, bergseitig max. 4,50 m einschließlich Sockel über profiliertem Gelände einzuhalten. Gemessen wird am Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut. Zwei Geschosse sind zulässig, wenn das Gelände von der oberen bis zur unteren Grundstücksgrenze natürlich um mindestens 2,30 fällt.

Die Dachform ist als Zelt-, Pult-, Sattel-, -Walm- und Krüppelwalmdach zu wählen. Dachneigung 25° - 45°. Eindeckung mit naturroten oder rotbraunen Ziegeln. Grasdächer sind ebenfalls zulässig.

GRZ 0,4 (§ 9/1/1 BauGB i.V. mit § 19 BauNVO)

GFZ 0,6 (§ 9/1/1 BauGB i.V. mit § 20/2 u. 3 BauNVO)

Sichtdreieck, im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen sowie Hecken eine Höhe von 1,00 m über Gehsteighinterkante nicht überschreiten.

- An den östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen werden private Gehölzstreifen mit einer Mindestbreite von 1,00 m aus heimischen, standortgerechten Sträuchern festgesetzt. Davon unabhängig ist je 200 qm Gartenfläche mind. 1 Laubbaum bzw. Obsthochstamm zu pflanzen (empfohlene Arten: Hainbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Linde, Rotbuche, Esche, Feldahorn, Eberesche, Wildkirsche, Apfel etc.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Der vorhandene Baumbestand außerhalb der Baugrenzen ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Baumpflanzung (Obsthochstämme) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Einpflanzung mit ungiftigen Sträuchern.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) - Obstwiese
- Flächen für den Fahr- und Fußgängerverkehr mit ihren Breiten, gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1b. FÜR DIE HINWEISE

- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenze
- 1223** Flurnummer
- 280** Höhenlinien
- Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
- 20-kV - Leitung mit anbaufreier Zone

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.1** Das Baugebiet wird i.S. von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 2.2** Die Mindestgröße der Bauplätze beträgt 500 qm.
- 2.3** Kniestöcke sind bis 50 cm zulässig. Die Höhe des Kniestockes wird gemessen von OK Rohdecke bis zum Schnittpunkt UK Sparren an der Außenwand.
- 2.4** Die Errichtung von Garagen i.S. des § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen ist gem. § 23 BauNVO unzulässig. Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschrift des Art 7 Abs. 4 BayBO aufgrund der Topografie nicht erfüllen können, sind sie dennoch an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtsrampe im Mittel mit mindestens 5 % Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagengebäudes max. 8m und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden max. 3 m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern mit einer Neigung bis 75° und Giebelflächen im Bereich des Daches bei einer Dachneigung bis zu 75° außer Betracht.
- 2.5** Nebengebäude wie Holzlegen, Gartengeräteschuppen und Gerätehäuschen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Max. Grundfläche 15 m², max. Wandhöhe 2,25 m gemessen OK Sparren an der Außenwand. Dachform ist das Sattel- oder Pultdach, DN bis 20°, Dacheindeckung als Ziegeldach oder mit Dachpappe. Grasdächer sind ebenfalls zulässig.
- 2.6** Einfriedungen, auch Hecken, dürfen, bei Einfahrten und im Kreuzungsbereich eine Höhe von 1,00 m über Gehsteighinterkante nicht überschreiten. Generell sind Einfriedungen bis 1,50 m *zulässig. Lebenden Zäune (Hecken etc.) sind bis 1,80 m zulässig. Generell sind die Einfriedungen sockellos zu halten. Gartentürchen dürfen nicht in den Straßenraum bzw. Gehsteigraum aufschlagen.
- 2.7** Alle sonstigen Verkehrsflächen Parkplätze, Stellplätze, Stellflächen und Grundstückszufahrten müssen mit versickerungsfähigen Belegen Schotterterrassen, Rasengitter, humusverfügtes Pflaster hergestellt werden. Anderweitig wird der Einbau von Rigolen etc. gestattet.

3. WEITERE HINWEISE

- 3.1** Der Einsatz regenerativer Energien sowie der Solartechnik wird empfohlen. Bei der Beheizung der Gebäude ist auf umweltschonende Brennstoffe zu achten.
- 3.2** Der Einbau und die Verwendung von Regenwasserzisternen wird empfohlen. Anschlüsse der Notüberläufe an das Kanalnetz sind zulässig.
- 3.3** Durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Feldflur, zu der auch der Einsatz von Düngemaßnahmen (Wirtschaftsdünger wie Stallmist, Jauche, Gülle), Pflanzenschutzmaßnahmen und die Bodenbearbeitung mit landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten zu rechnen ist, kann eine zeitweilige Belastung (Immissionsbelastung) nicht ausgeschlossen werden.
- 3.4** Der unmittelbar im Süden des geplanten Baugebietes angrenzende Streuobstbestand ist vollständig zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 3.5** Das Baugebiet wird von einer 20 - KV - Mittelspannungsleitung durchkreuzt. Leitungsverlauf mit Schutzzonenbereich von 10 m beiderseits sind im Plan dargestellt.
- 3.6** Im Bereich des Schutzzonenbereiches dürfen nach VDE Bäume bzw. Büsche nur mit einer endgültigen max. Höhe von 5,00 m über derzeitigen Geländeneiveau angepflanzt werden. Außerhalb dieses Ausübungsbereiches sind außerdem die Gehölze so zu begrenzen, dass sie nicht in die vorhandene Freileitung fallen können. Es wird darauf hingewiesen, dass Bauvorhaben im Ausübungsbereich der 20 - KV - Freileitung nur dann Zustimmung gegeben werden kann, wenn der nach VDE 0210 verlangte Sicherheitsabstand von 3,00 m zwischen der 20 - KV - Freileitung bei größtem Durchhang sowie max. Seilanschlagung und den Konturen eines Bauwerkes mit harter Bedachung bei der vorgegebenen Dachneigung von größere als 15° eingehalten wird. Dieser Sicherheitsabstand ist ebenfalls beim Aufstellen von Baumaschinen und dergl. zu berücksichtigen.
- 3.7** Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutzzonenbereich der 20 - KV - Freileitung dürfen nur nach Zustimmung der E.ON Bayer AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die E.ON Bayer AG die detaillierten Baupläne.
- 3.8** Das Ableiten von Grundwasser und Quellwasser, hierzu gehört auch das Drainagewasser, in die Kanalisation ist nicht zulässig. Falls die Kellersohle unter dem Grundwasserstand liegt, wird empfohlen, die Kellersohle als wasserdichte Wannen auszubilden. Bei versickerungsfähigem Grund ist das Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und sonstigen Verkehrsflächen möglichst nicht in die Sammelkanalisation einzuleiten, sondern über entsprechende Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuleiten. Empfohlen wird auch die Aufstellung von Regenwasserauffangbehältern und Zisternen. Bei Ableiten von Wasser, das durch ölhaltige Stoffe verunreinigt ist, z. B. von Waschplätzen, ist ein Leichtflüssigkeitsabscheider vor Einleitung in die Kanalisation einzubauen. Im übrigen gilt die städt. Entwässerungssatzung EWS in der jeweiligen Fassung
- 3.9** Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Bad Kissingen zu verständigen sind und Gegenstände sowie Fundort zu belassen sind.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 10.02.2003 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Zum Obstgarten“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01.03.2003. ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Zum Obstgarten“ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2003 bis 11.04.2003 öffentlich ausgelegt.

In der Sitzung des Stadtrates vom 26.05.2003 wurde die Änderung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans „Neufassung Zum Obstgarten“ in der Fassung vom 21.05.2003 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.3 BauGB in der Zeit vom 09.06.2003 bis 23.06.2003 öffentlich ausgelegt. Aufgrund eines Verfahrensfehlers wurde der Bebauungsplanentwurf nochmals in der Zeit vom 16.09.2003 bis 16.10.2003 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Hammelburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.04.2005, den Bebauungsplan „Neufassung Zum Obstgarten“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.04.2005 als Satzung beschlossen.

Hammelburg, den 06.06.2005

E. Stross
Erster Bürgermeister



Ausgefertigt:

Hammelburg, den 29.04.2005

E. Stross
Erster Bürgermeister



Der am 25.04.05 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Neufassung Zum Obstgarten“ ist am 04.06.05 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 771 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Hammelburg während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Hammelburg, den 06.06.2005

E. Stross
Erster Bürgermeister



Mit der Bekanntmachung der Neufassung des Bebauungsplanes „Zum Obstgarten“ der Stadt Hammelburg im Stadtteil Gauaschach, tritt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Zum Obstgarten“ vom 10.07.1999 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Obstgarten“ in der Fassung vom 15.03.2003 außer Kraft.

Hammelburg, den 06.06.2005

Ernst Stross
Erster Bürgermeister

STADT HAMMELBURG
Bebauungsplan „Neufassung Zum Obstgarten“
Stadtteil Gauaschach
M. 1 : 1000

Hammelburg, den 05.02.2003 geändert am 21.05.2003 geändert am 19.04.2005
redaktioneller Art

D. Mohr
Stadtbaumeister