



1. Zeichenerklärung

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

1.a. Für die Festsetzungen

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Paragraph 9 Abs. 7 BauGB.)

----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1)

WA 3 WE Allgemeines Wohngebiet (Paragraph 4 BauNVO), je Wohngebäude max. 3 Wohneinheiten zulässig (Paragraph 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB).

☐ Spielplatz (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Einpflanzungen mit ungiftigen Bäumen und Sträuchern

II Zahl der Vollgeschosse maximal, Dachneigung 28° - 45°, Dachgeschosse, die nach Art. 2 Abs. 4 Satz 1 BayBO Vollgeschosse sind, werden nicht auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse angerechnet. Die Firstrichtung ist bindend. Die Wandhöhe falseits ist mit max. 6,50 m über profiliertem Gelände festgesetzt.

GRZ, GFZ GRZ = 0,3 GFZ = 0,5

↔ Firstrichtung bindend, Abweichungen von ± 5° zur besseren Ausnutzung von Solarenergie sind zulässig

----- Baugrenze

☐ Verkehrsberuhigter Ausbau, Fläche für den Fahr- und Fußgängerverkehr, ist zugleich Strassenbegrenzungslinie, Fahrbahnbreite 5,50 m, Oberfläche befestigt, begleitendes Grün als wasserdurchlässige Oberfläche mit hochwachsenden Bäumen bepflanzt, Grossbäume Ø 18-20 cm, z. B. Linde, Ahorn (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25 a). Wendekreis bzw. Wendepflege 18,50 m.

☐ Aufpflasterung

☉ zu erhaltende Bäume

☉ lockere Anpflanzung von Heckenkomplexen und Bäumen in einer variierenden Breite von 2,00 - 4,00 m ohne Standortbindung (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25 a).

☉ Anlage einer öffentl. Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen zur Einbindung des Orstrandrandes in die freie Landschaft. Insbesondere werden hiermit berücksichtigt die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Naturhaushaltes (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25).

☉ Löschwasserzisterne

1.b. Für die Hinweise

----- Grundstücksgrenze

----- Vorschlag zur Grundstücksteilung

☐ bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude

234 Plannummern

30 Höhenlinien

2. Weitere Festsetzungen

2.1 Der Standort der Garage ist innerhalb der Baugrenzen frei wählbar. Die Garage ist in Massivbauweise zu errichten. Dachform ist grundsätzlich das Satteldach, die Dachneigung ist der des Wohnhauses anzupassen. Grasdächer sind mit einer Dachneigung von mind. 3° zulässig. 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 Garagegebäudes max. 8,00 m und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden max. 3,00 m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Giebeln ausser Betracht.

2.2 Die Dachformen der Wohngebäude können als Walm- bzw. Satteldächer ausgeführt werden. Die Dachneigungen betragen 28° - 45°. Ab 35° DN sind untergeordnete Einzelgauben zulässig, deren Gesamtlänge insgesamt 1/3 der gesamten Gebäudelänge nicht überschreiten darf. Der Abstand der Dachgauben zum Giebel ist mit mind. 1,50 m vom Schnittpunkt Giebel / Dachfläche festgesetzt.

2.3 Nebengebäude (Holzlegern und Gartengeräteschuppen) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, max. Grundfläche 12 qm, max. Traufhöhe 2,20 m, gemessen OK Sparren an der Aussenwand. Dachform Sattel- oder Pultdach, DN bis 20°, Dachdeckung als Ziegeldach oder Dachpappe. Grenzabstand in Holzbauweise 5,00 m, in Massivbauweise 3,00 m. Grasdächer sind ebenfalls zulässig.

2.4 Kniestöcke sind bis 50 cm zulässig, das ist das Mass von OK Geschossdecke bis UK Sparren an der Aussenwand gemessen, bei Kniestockhöhen über 25 cm beträgt der Sparrenüberstand an der Traufe mind. 70 cm, DN, mind. 38°.

2.5 Die äusseren Wandflächen und Bauteile müssen einen gedeckten Farbanstrich erhalten, grellfarbige Bauteile und Farben sind nicht zulässig, die nach Norden ausgerichteten Fassaden sind mit Wein, wildem Wein, Efeu o. ä. zu begrünen.

2.6 Einfriedungen an Strassen dürfen eine Höhe von 1,10 m über Gehsteighinterkante nicht überschreiten. In der Regel sollen lebende Hecken, Holzzäune u. ä. sockellos vorgesehen werden. Gartentürchen und Gartentore dürfen nicht in den Strassen- bzw. Gehsteigraum aufschlagen.

2.7 Die offene Bauweise ist festgesetzt.

2.8 Die Mindestgrösse der Bauplätze beträgt 450 qm.

2.9 Der vorhandene Baumbestand ausserhalb der Baugrenzen ist zu erhalten, desweiteren sind pro 200 qm Gartenfläche mind. 1 Laubbaum bzw. 1 Obsthochstamm zu pflanzen (empfohlene Arten : Hainbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Linde, Rotbuche, Esche, Feldahorn, Eberesche, Wildkirsche).

3. Weitere Hinweise

3.1 Bei der Beheizung der Gebäude ist auf umweltfreundliche Brennstoffe zu achten. Die Solarheizung wird dringend empfohlen.

3.2 Alle sonstigen Verkehrsflächen (Stellplätze, Grundstückszufahrten, Parkplätze) sollen möglichst mit versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden (z. B. Humus oder rasenverfügtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine usw.).

3.3 Der Einbau und die Verwendung von Regenwasserzisternen wird empfohlen.

3.4 Durch die ordnungsgemässe landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Felder, zu der auch der Einsatz von Düngemassnahmen (Wirtschaftsdünger wie Stallmist, Jauche, Gülle), Pflanzenschutzmittel und die Bodenbearbeitung mit landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten zu rechnen ist, kann eine zeitweilige Immissionsbelastung nicht ausgeschlossen werden.

4. Nachrichtliche Übernahme

4.1 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentierresten nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen ist und Gegenstände sowie Fundort zu belassen sind.

4.2 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 versickerungsfähigen Untergrund 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 Regenauffangbehältern und Zisternen. Bei Ableiten von Wasser, das durch öhaltige Stoffe verunreinigt ist, z. B. von Waschlätzen, ist ein Leichtöl- bzw. Leichtflüssigkeitsabscheider vor Einleitung in die Kanalisation einzubauen. Im übrigen gilt die EWS (Entwässerungssatzung) der Stadt Hammelburg in der jeweiligen Fassung.

Hammelburg, den 14. 03. 1996
geändert bzw. ergänzt : 08. 10. 1996
03. 12. 1996

Weibel
Stadtbaumeister

STADT HAMMELBURG
Bebauungsplan " Südlicher Ortsrand "
Stadtteil Obereschenbach
M. 1 : 1000

Die Stadt Hammelburg hat in der Sitzung vom 13.06.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes " Südlicher Ortsrand " im Stadtteil Obereschenbach beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht (Paragraph 2 Abs. 1 BauGB).

Hammelburg, den 07. März 1997
Zeller, Erster Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 10.12.96 bis 10.1.97 im Rathaus der Stadt Hammelburg öffentlich ausgestellt.

Hammelburg, 7.3.1997.
Zeller, Erster Bürgermeister

Die Stadt Hammelburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24.2.97 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.

Hammelburg, 7.3.1997.
Zeller, Erster Bürgermeister

Der am 24.02.1997 vom Stadtrat gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der Bezeichnung " Südlicher Ortsrand " der Stadt Hammelburg, Stadtteil Obereschenbach wurde mit Beschluß des Landratsamtes Bad Kissingen vom 09.04.1997 Nr. 50-610 nach Wiesingen (09.04.1997) genehmigt.

Landratsamt
Eberth
Reg.-Direktor

Der Bebauungsplan " Südlicher Ortsrand " wird hiermit ausgefertigt.

Hammelburg, den 22.09.97
Zeller, Erster Bürgermeister

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 11 BauGB ist am 10.05.97 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.: 9 ortsüblich bekanntgemacht 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. § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.

Hammelburg, 20.5.97

Zeller, Erster Bürgermeister