



Ernst Stross

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

**Begründung zum Bebauungsplan „Zum Obstgarten“
Erweiterung und 2. Änderung im Stadtteil Gauaschach
Nach der Rechtsverbindlichkeit erhält der BBPL die Bezeichnung
„Neufassung Zum Obstgarten „**

Der Stadtrat beschloss am 10.02.2003 diesen Bebauungsplan aufzustellen und den Trägern öffentlicher Belange vorzulegen. Parallel hierzu wird die Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben.

1. Grund der Erweiterung

Aufgrund der Nachfrage von größeren Bauplätzen aber auch aufgrund der städtebaulichen Situation erschien es geboten, die östlich der vorhandenen Erschließung Neubaustraße gelegenen Flächen bis auf Höhe des Spielplatzes in das Baugebiet „Zum Obstgarten“ einzufügen.

Außerdem ist die Hinzufügung der genannten Grundstücksfläche zum Bebauungsplan „Zum Obstgarten“ auch wegen der abzurechnenden Erschließungsbeiträge und zukünftiger Beitragsberechnungen sinnvoll. Aufgrund der Erweiterung kann die hinzukommende Fläche bei den Erschließungskosten berücksichtigt werden.

2. Nutzung

Die Nutzung erfolgt als Fläche für Wohnzwecke. Festgesetzt wird „allgemeines Wohngebiet“= WA. Die hinzugewonnene Fläche hat eine Größe von ca. 2.300 qm. 500 qm werden als Ausgleichsfläche für einen Bauplatz herangezogen. Die restlichen 1.800 qm sind auf zwei Bauplätze verteilt.

3. Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Neubaustraße mit direkter Anbindung auf die Grundstücke. Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist bereits gesichert. Lediglich die Hausanschlüsse für beide Grundstücke sind separat von der Hauptleitung in Richtung der Grundstücke zu verlegen.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen von städtischer Seite belaufen sich ca. 8.000 €

4. Grünordnerische Festsetzung

Die grünordnerischen Festsetzungen regeln die Ausweisung eines Teilbereiches der hinzukommenden Fläche als Ausgleichsfläche. Hiermit kann ein Bauplatz ausgeglichen werden. Eine weitere Ausgleichsfläche entsteht für das zweite Grundstück auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 687, Gemarkung Untereschenbach.

Des Weiteren sind bei den Privatgrundstücken Festsetzungen bezüglich der Anlage von Hecken sowie der Pflanzung von Hausbäumen je einer bestimmten Quadratmeteranzahl des Grundstückes getroffen.

5. Weitere Änderungen

Aufgrund des Alters des ursprünglichen Bebauungsplanes und des Aufwandes der Anhörung „Träger öffentlicher Belange“, wurde seitens der städtischen Bauabteilung der Plan auch bezüglich der Festsetzungen neu geordnet. So wurden u.a. nicht zutreffende Festsetzungen

gestrichen, neue Festsetzungen, wie zum Teil von „Trägern öffentlicher Belange“ gefordert ergänzt und zeichnerische Festsetzungen gestrichen bzw. ergänzt oder aktualisiert.

Die vorgenommenen Änderungen sind im Einzelnen

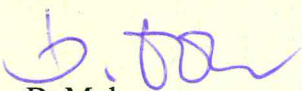
- a) Das Symbol WA II WE wird durch WA ersetzt.
- b) Die Festsetzung bzgl. der Einrichtung von Wohneinheiten wird als hinfällig erachtet.
Gegen die Einrichtung von mehr als zwei Wohneinheiten bestehen keine Bedenken, wenn die Festsetzungen GRZ und GFZ eingehalten bzw. max. um 10% überschritten werden.
- c) Die Festsetzung der Baugrenzen wird ergänzt. Hinweis auf BayBO
- d) Im Bereich Festsetzung der Geschossigkeit wurde das Symbol I zwingend gegen das Symbol I/II ausgetauscht. Diese Änderung erfolgte bereits im vereinfachten Verfahren, so dass sich weitere Erläuterungen hier erübrigen.
- e) Das Symbol bzgl. der Anpflanzung von Gehölzstreifen wurde aktualisiert.
- f) Das Symbol Löschwasserezisterne entfällt, da die Versorgung mit Wasser im Brandfall durch vorhandene Hydranten gesichert ist.
- g) Unter 1b wird das Symbol für Wohn- und Nebengebäude neu angepasst. Die Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebengebäude entfällt.
- h) Ebenfalls im Bereich Hinweise entfällt das Symbol A-Straße, da die Erschließung bereits erfolgt ist und weitere Straßen nicht ausgebaut werden sollen.
- i) Im Bereich Hinweise wird das Symbol für die 20-kV-Leitung von EON aktualisiert.
- j) Unter weiterer Festsetzungen entfällt der Punkt 2.2.
- k) Die Mindestgröße der Bauplätze beträgt zukünftig 500 qm.
- l) Der neue Punkt 2.3. (alt: 2.4) wird geändert. Die Auflage bzgl. des Sparrenüberstandes ab einer Kniestockhöhe von 25 cm entfällt. Dies ist städtebaulich nicht nötig.
- m) Der neue Punkt 2.5 erhält folgenden Text: Nebengebäude wie Holzlegen, Gartengeräte schuppen und Gerätehäuschen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Max. Grundfläche 15 qm, 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
- n) Der Punkt 2.6 (alt: 2.7) wird neu gefasst. Hier erfolgt eine Anpassung an die aktuellen Gepflogenheiten und die BayBO.
- o) Der Pkt 2.7 (neu) regelt den Ausbau der Verkehrsflächen
- p) Unter weitere Hinweise wird der Punkt 3.1 neu gefasst.
- q) Der Punkt 3.1. alt wird zu 3.2 neu.
- r) Die übrigen Punkte werden neu gefasst, (Nummerierung).
- s) Es wird ein weiterer Unterpunkt einführt. Dies ist Punkt 3.7. Aufgrund der Einwendungen von EON.
- t) Der Punkt 3.8 wird aus der nachrichtlichen Übernahme in die weiteren Hinweise als neuer Punkt aufgenommen. Hierzu entfällt dieser Punkt im Bereich 4 nachrichtliche Übernahme.
- u) Der Punkt 4.2 wird zukünftig als Punkt 3.9 geführt.

Hammelburg, 05.02.2003

geändert t am 13.05.2003

Städtische Bauabteilung

i.A.



D. Mohr

Stadtbaumeister

Ergänzung:

Im Rahmen der 1. Auslegung, verbunden mit der Anhörung der Träger öffentlicher Beläge, musste der Planentwurf 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Zum Obstgarten“ geändert werden. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde die vom Stadtrat am 05.05.2003 beschlossene 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Zum Obstgarten“, Festsetzung einer Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 3733/2, Gemarkung Gauaschach, nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, als private Grünfläche – Obstwiese, mit in die Planung integriert.

Hammelburg, den 21.05.2003
Städtische Bauabteilung
i.A.



D. Mohr
Stadtbaumeister

Die Ausgleichsmaßnahme nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 3731/2, wird auf der von der Stadt Hammelburg bereitgestellten Fläche, Grundstück Fl. Nr. 687, Gemarkung Untereschenbach durchgeführt (§ 1a Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB) Die Satzung der Stadt Hammelburg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a – 135c BauGB, vom 21.12.2000 findet ihre Anwendung.

Hammelburg, den 27.08.2003
Städtische Bauabteilung
I.A.



D. Mohr
Stadtbaumeister

Aufgrund eines Verfahrensfehlers musste der Bebauungsplan „Neufassung Zum Obstgarten“ nochmals ausgelegt werden. Seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde wurden für die Ziffern 2.4 und 2.6 der Festsetzungen redaktionelle Hinweise gegeben, die eingearbeitet wurden.

Hammelburg, den 19.04.2005
Städtische Bauabteilung
I.A.



D. Mohr
Stadtbaumeister