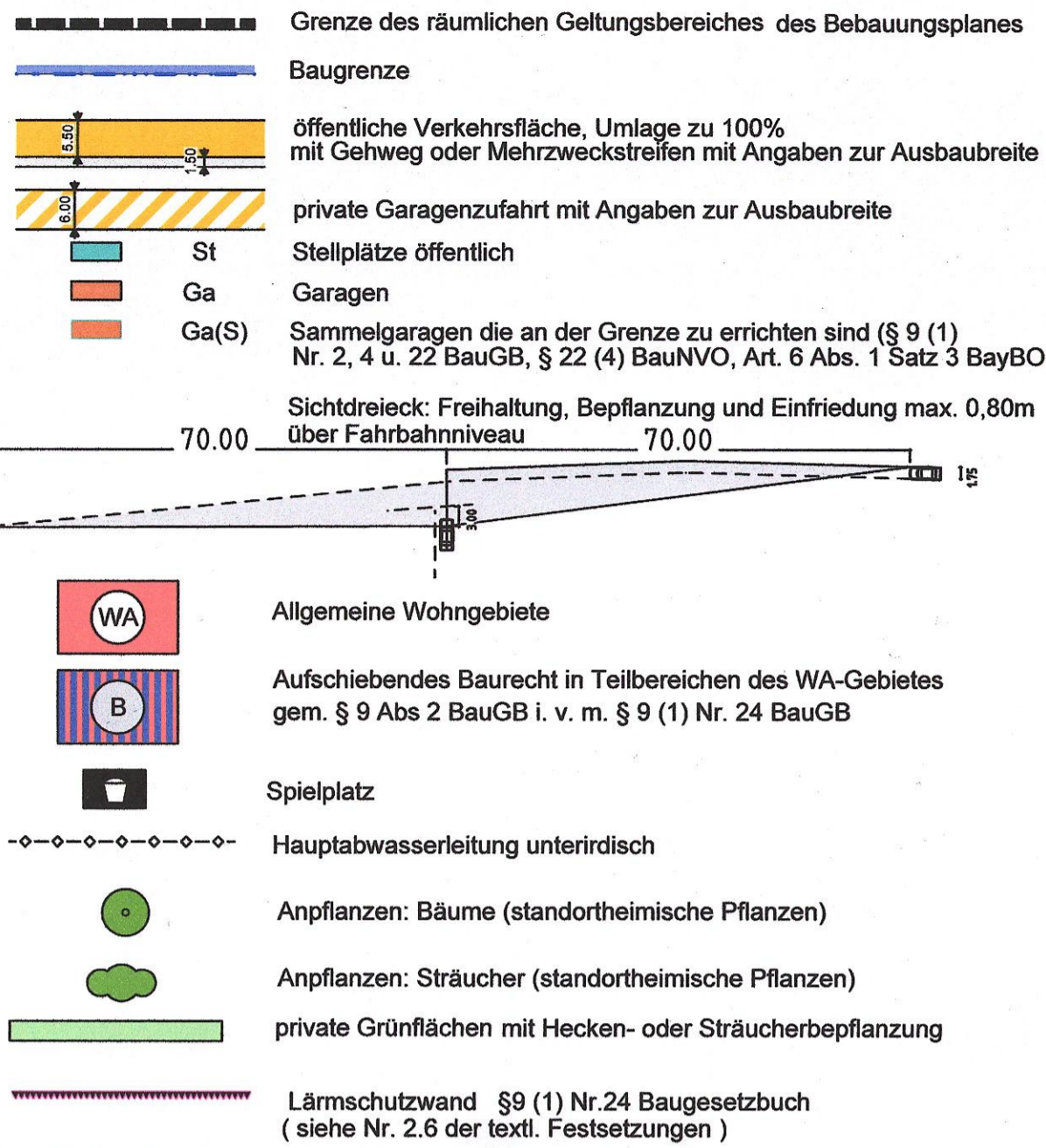


**Zeichenerklärung zum Bebauungsplan "2. Änderung Berliner Straße I-Neufassung"**

Dieser Bebauungsplan enthält gem. § 9 BauGB i. V. mit der Planzeichenverordnung PlanV90, 2. Auflage 1991, folgende Festsetzungen und Hinweise in Zeichnung und Schrift.

**A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG**



**B. Textliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

<b>WA</b>	allgemeines Wohngebiet
<b>GRZ</b>	max. zulässige Grundflächenzahl 0,4
<b>GFZ</b>	Geschossflächenzahl 0,8
<b>II</b>	Maximale Zahl der Vollgeschosse. Zulässige max. Wandhöhe auf Straßenober- bzw. Gesteighinterkante, jeweils von der Straße aus betrachtet, beträgt 6,00 m. Firsthöhe, Bezug wie vorher, wird auf max. 9,00 m festgesetzt. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss im Sinne des § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig. Dachgeschosse die Vollgeschosse gem. §. 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO i. d. Fassung, von 1998, d. h.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30m haben.

**Dachneigung** 15° bis 48°, Flachdächer und Grasdächer sind zulässig, wenn städtebaulich vertretbar  
**o** offene Bauweise

**B.1. Textliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung für den Bereich auf den mit „A“ gekennzeichneten Flächen**

<b>WA</b>	allgemeines Wohngebiet
<b>GRZ</b>	max. zulässige Grundflächenzahl 0,8
<b>GFZ</b>	Geschossflächenzahl 1,2
<b>III</b>	Maximale Zahl der Vollgeschosse. Zulässige max. Wandhöhe auf Straßenober- bzw. Gesteighinterkante, jeweils von der Straße aus betrachtet, beträgt 6,80 m. Firsthöhe ist gleich max. Wandhöhe bei Flachdächern Bezug wie vorher, wird auf max. 10,00 m festgesetzt. Ausnahme südliches Gebäude (mit X gekennzeichnet). Die max. Firsthöhe = gleich max. Wandhöhe wird hier auf 12 m neu festgesetzt.

**Dachneigung** 15° bis 48°, Flachdächer und Grasdächer sind zulässig, wenn städtebaulich vertretbar  
**o** offene Bauweise

**B.2. Textliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung für den Bereich auf den mit „B“ gekennzeichneten Flächen**

<b>WA</b>	allgemeines Wohngebiet
<b>GRZ</b>	max. zulässige Grundflächenzahl 0,6
<b>GFZ</b>	Geschossflächenzahl 0,8
<b>II</b>	Maximale Zahl der Vollgeschosse. Zulässige max. Wandhöhe auf Straßenober- bzw. Gesteighinterkante, jeweils von der Straße aus betrachtet, beträgt 6,50 m. Firsthöhe ist gleich max. Wandhöhe bei Flachdächern Bezug wie vorher, wird auf max. 9,00 m festgesetzt.

**Dachneigung** 15° bis 48°, Flachdächer und Grasdächer sind zulässig, wenn städtebaulich vertretbar  
**o** offene Bauweise

**2. Weitere Festsetzungen**

- Untergeordnete Einzelgauben sind ab 30° zulässig, deren Gesamtlänge 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten dürfen. Der Abstand der Dachgauben zur Giebelwand ist mind. 1,50 m festgesetzt.
- Die Dacheindeckung ist in den Farben naturrot, rotbraun, grau bis anthrazitfarben in Ziegel/Betondachsteine auszuführen. Traditionell handwerklich hergestellte Blechdächer werden zugelassen. Untergeordnet ist die Verwendung von Wellblechdeckungen zulässig. Hochglänzende, reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

**2.3** Soweit geplante Grenzgaragen auf Grund der vorhandenen Topografie die Vorschrift des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO nicht erfüllen können, sind sie dennoch an der Grenze zulässig, wenn die Länge max. 9 m und die Wandhöhe über den Garagenfußboden roh max. 3 m nicht überschreitet. Dachform von Garage und Carport ist das Sattel-, Pultdach, Flachdach ist zulässig. Für Sammelgaragen Ga(S) gilt vorgenanntes mit Ausnahme der Längenbegrenzung und der Dachform. Als Dachform wird für die Sammelgaragen Ga(S) zwingend das Flachdach vorgeschrieben.

**2.4** Änderungen des Geländes wie Abgrabungen, Auffüllungen sowie Terrassenmauern sind bis 1,40 m über natürlichem Gelände zulässig. Höhere Geländeänderungen sind zu terrassieren. Für die Gestaltung des Bauvorhabens erforderliche Geländeänderungen und notwendige Böschungsmauern sind Bestandteil der Baumaßnahme und deshalb in den Bauvorlagen durch gemessene Höhen darzustellen.

**2.5** Pflanzgebot, pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum bzw. Obsthochstamm zu pflanzen (siehe Merkblatt).  
**Grünordnung für den mit „A“ gekennzeichneten Planbereich:**  
 Für den Planbereich „A“ ist ein Freiflächengestaltungsplan in 3-facher Fertigung mit dem Bauantrag einzureichen. Die Freiflächen sind so zu planen, dass eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baulichkeiten gewährleistet ist. Zur Einbindung der Bauvorhaben in die umgebende Landschaft sind die Gebäudeanlagen mehrreihig mit heimischen Laubbäumen, Sträuchern oder Obstbaumhochstämmen einzugrünen.

**2.6 Lärmschutzwand**  
 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist auf der gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen eine 3,00 - 4,00 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Für die Lärmschutzwand wird ein Schalldämmmaß R<sub>w</sub> von 15 dB festgesetzt.

Die Nutzung der durch Planeintrag schraffierten Grundstücke im Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes – mit „B“ gekennzeichnet, zwischen der Würzburger Straße u dem im Norden angrenzenden Grundstück mit der Fl. Nr. ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB solange unzulässig, bis die Lärmschutzwand wie im Erschließungsvertrag vom 26.03.2010 auf Seite 9, Buchstabe g beschrieben, errichtet und mangelfrei von der Stadtverwaltung-Bauamt abgenommen worden ist. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze Fl. Nr. 1974 die Lärmschutzwand zu begrünen. Mit Eintritt der ordnungsgemäßen Abnahme der Lärmschutzwand gelten die im Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen weiter hin.

**2.7. Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen**  
 Die Errichtung von thermischen Solaranlagen auf den Gebäuden im Planbereich ist gem. Erschließungsvertrag nicht gestattet. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bedarf keiner Genehmigung, vorausgesetzt, dass die Errichtung im Rahmen der Netzkapazität möglich ist (siehe Erschließungsvertrag S. 22).

**3. Weiter Hinweise**

**3.1 Denkmalpflege**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenkulturtütern nach Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Bad Kissingen zu verständigen und Gegenstände und Fundort zu belassen sind.

**C. Planzeichen als weitere Hinweise**



**Folgende umweltrelevanten Daten liegen vor und sind entsprechend zu beachten:**

- Für den aktiven Schallschutz wurde der Bau eine Schallschutzwand westlich und südlich des Grundstückes Fl. Nr. 1974, Gemarkung Hammelburg in die Planung eingearbeitet.
- Die von der DB Service Immobilien GmbH u.a. vorgebrachten Hinweise, insbesondere zu den Emissionen die von der DB ausgehen können sind vom Bauträger zu beachten.
- Umweltbezogenen Informationen des Landratsamtes Bad Kissingen, insbesondere der Sachgebiete Wasserrecht und der Unteren Immissionsschutzbehörde, liegen nicht vor.

**Verfahrensvermerke:**

der Stadtrat hat am 18.07.2011 die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Berliner Straße I-Neufassung“ Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 4 BauGB beschlossen.

Hammelburg, den 17. Juni 2013

Erst Ströss  
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan „2. Änderung Berliner Straße I-Neufassung“ wurde in der Zeit vom 17.10. 2011 bis 17.11. 2011 öffentlich ausgelegt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit und beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hammelburg, den 17. Juni 2013

Erst Ströss  
Erster Bürgermeister

Der Stadtrat hat am 20.12.2011 den Bebauungsplan „2. Änderung Berliner Straße I-Neufassung“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen

Hammelburg, den 17. Juni 2013

Erst Ströss  
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan ausgefertigt  
Hammelburg, den 17. Juni 2013

Erst Ströss  
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan „2. Änderung Berliner Straße I-Neufassung“ wurde am 15.06.2013 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan in gem. § 10 Abs. 3 BauGB Kraft getreten. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „2. Änderung Berliner Straße I-Neufassung“, tritt der Bebauungsplan der Innenentwicklung „1. Änderung Berliner Straße I“ vom 12.06.2010 außer Kraft.

Hammelburg, den 17. Juni 2013

Erst Ströss  
Erster Bürgermeister

**Hammelburg "Berliner Straße I Neufassung"**



**Bauleitplanung**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB  
2. Änderung**

**Stadt Hammelburg**

**Planer**

Ort, Straße: Hammelburg, Am Marktplatz 1, Bauabteilung  
Ausführung  
D. Mohr, Stadtbaumeister

geändert am:	Änderung:
<b>17.05.2011</b>	<b>Planerstellung</b>
<b>05.09.2011</b>	<b>Redaktionelle Änderung</b>
<b>25.11.2011</b>	<b>Redaktionelle Änderung</b>

Maßstab: 1 : 1000 Bearbeiter: Keupp K. | Friedl W.

