

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Stadtteil Feuerthal" der Stadt Hammelburg, Planungs-
entwurf vom 28.1.1974, tektiert am 30.3.1976

I. Allgemein

Der Stadtrat weist diesen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet gem. § 4 bzw. § 5 BauNVO aus. Für die Stadt Hammelburg mit ihren neun Stadtteilen wird derzeit der Flächennutzungsplan von der Ortsplanungsstelle an der Regierung von Unterfranken entwickelt. Das Anhörungsverfahren für diesen Flächennutzungsplanentwurf ist soweit abgeschlossen. Gravierende Einwände von Fachbehörden liegen insbesondere zu den Fragen des Umgriffes der ausgewiesenen Flächen nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf vom 30.3.1976 ist in seinem Umgriff aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Stadt Hammelburg beantragt die Genehmigung bereits vor Rechtsverbindlichkeit des Flächennutzungsplanes mit folgender Begründung (§ 8 Abs. 2 BBauG).

Für das Baugebiet liegen eine Reihe von Bauanträgen vor. Einzelvorhaben sind bereits in den vergangenen Jahren nach § 33 BBauG genehmigt worden. Die Erschließungsanlagen für die Maßnahme sind zu 90 % fertiggestellt (Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden, Straße im Unterbau fertiggestellt). Die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen -Baulandumlegung nach dem Bundesbaugesetz- sind nahezu abgeschlossen. Zum Abschluß des Umlegungsverfahrens ist jedoch die Erteilung der Genehmigung gem. § 11 BBauG erforderlich.

Das Baugebiet befindet sich an einem von Südwest nach Südost leicht geneigtem Hang. Die Wohnlage ist als sehr gut zu bezeichnen. Im Süden des Baugebietes befindet sich ein zwischenzeitlich ausgebauter Kinderspielplatz. Ein weiterer Spielplatz ist in der Dorfmitte nordöstlich des Baugebietes ausgewiesen.

2. Verkehrssituation

Das Baugebiet "Stadtteil Feuerthal" befindet sich ca. knapp 4 km nordöstlich der Stadt Hammelburg. Das Baugebiet selbst wird über den Weg Pl.Nr. 636 und über die Wohnsiedlungsstraße bei der Kirche an den Ortskern angeschlossen. Die Verbindung nach Hammelburg besteht in einer derzeit voll ausgebauten Ortsverbindungsstraße welche in Bälde zur Kreisstraße aufgestuft werden wird. Die Entfernung zur Autobahnauffahrt Langendorf/Hammelburg beträgt ca. 3 km.

3. Planungsumfang

Das Baugebiet hat einen Umgriff von ca. 6,11 ha, darin sind enthalten ca. 0,4 ha für Spielflächen. Der Flächenanteil des allgemeinen Wohngebietes beträgt 2,55 ha, des Straßenanteiles 0,77 ha und für das abgestufte Dorfgebiet fallen ca. 2,39 ha an.

Durch die Planung werden im I. BA 18 Wohngrundstücke und im II. BA 28 Wohnbaugrundstücke geschaffen. Hiervon sind 5 Bauplätze bebaut. 28 Wohneinheiten werden in zweigeschossigen Wohnhäusern und 32 Wohneinheiten in sogenannten Hanghäusern geschaffen. Darauf ergibt sich eine künftige Bewohnerzahl für das gesamte Baugebiet von 192 Personen (3,2 Personen je Wohneinheit). Somit entfallen auf 1 ha Rohbauland 31,42 Personen.

Die Mindestgröße für ein Baugrundstück wurde mit 700 qm festgesetzt.

4. Erschließungsmaßnahmen

Das gesamte Baugebiet wird mit einer Straße mit einer Ausbaubreite von 6 m plus beidseitigem Gehsteig von je 1,5 m Breite erschlossen. Mitte des Baugebietes bindet in westlicher Richtung die Ortsverbindung zum Weiler Seeshof der Stadt Hammelburg an. Ob ein Ausbau dieses Verkehrsweges im Rahmen der Flurbereinigung kommt, ist derzeit nicht abzusehen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz zur Kläranlage. Die Wasserversorgungsanlagen sind inzwischen restlos verlegt. Maststandorte zur Straßenbeleuchtung sind alle 60 m vorgesehen.

5. Anhörungsverfahren

a) Einwand Gerhard Kramer vom 1.2.1976

Dem Einwand des Herrn Kramer konnte statt gegeben werden. Der Einwand bezog sich auf die Nutzung seines zu errichtenden Gebäudes, d.h. Festsetzung von (II) auf (/II)

b) Einwand des ÜWU vom 2.2.1976

wegen Überbauung der 20 KV-Trasse. Dem Einwand wurde durch Verschiebung der überbaubaren Fläche Rechnung getragen.

c) Untere Naturschutzbehörde vom 30.9.1975

Ziff. 3 Seite 2

Eine Erschließung in Abschnitten ist nicht möglich und nicht sinnvoll, da wie bereits gesagt die Ver- und Entsorgungsleitungen komplett vorhanden sind und die Straße im Unterbau fertiggestellt ist.

Ziff. 4 Seite 2

Die Stadt Hammelburg ist der Ansicht, daß der dortigen Anregung durch die Festsetzung von hochwachsenden Bäumen und Sträuchern Rechnung getragen wurde.

d) Gutachten Landratsamt vom 4.7.1974

Absatz 2 Seite 2

Zur Frage der Erschließungsabschnitte gilt dasselbe wie unter c) gesagt.

Ziff. I.4 seite 3

Hierzu fand mit Herrn Baudirektor Karch am 17.7.1974 eine Ortsbesichtigung statt. Die angesprochene Einmündung ist im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens so versteint und war geländemäßig nicht zu bewältigen. Die Zustimmung von Herrn Baudirektor Karch liegt entsprechend unserer Aktennotiz vom 18.7.1974 vor.

Ziff. I.5

Hier gilt dieselbe Aussage wie vor.

Ziffer I.6

Dieselbe Aussage wie vor.

Ziff. I.12

Nach der Ortsbesichtigung mit Herrn Baudirektor Karch bestand Einverständnis, daß die Baugrenzen wie gezeichnet eingehalten werden können. Der Stauraum für die Garagen ist jedoch in jedem Falle mit 5 m einzuhalten.

6. Erschließungskosten

Nach einer derzeitigen Kostenschätzung ist mit folgenden Erschließungskosten zu rechnen:

1. Wasserversorgung

450 lfdm NW 125 einschl. Erdaushub
450 x 110,-- DM 49 500,-- DM

2. Kanalisation

450 lfdm RPR Ø bis 300 x 190,-- DM 85 800,-- DM

3. Straßenbau

Gesamtlänge 450 lfdm u. 1 050 Gehsteig
Fahrbahnbreite 6,0 m = 450 x 6,0
= 2 700 qm x 74,-- DM 202 500,-- DM

1 050 lfdm Gehsteig x 1,5 m Breite
= 1 575 qm x 35,-- DM 55 125,-- DM

4. Straßenbeleuchtung

12 Mastaufsatzleuchten x 1 200,-- DM 14 400,-- DM

407 025,-- DM
=====


Hieraus Anteil der Stadt Hammelburg

10 % aus Ziff. 3 und Ziff. 4 = 27 202,50 DM

Die Kosten für Wasserversorgung und Kanalisation werden durch die städt. Satzung gedeckt.

Hammelburg, den 30.3.1976

- S t a d t -


(F e l l)

1. Bürgermeister

Städt. Bauabteilung


(W e i b e l)

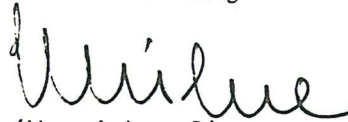
Techn.-Amtsrat

Begründung zur Tektur vom 14.7.1976

Auf Anregung des Landratsamtes in Verbindung mit § 2 Abs. 5 BBauG mußte das Baugebiet entsprechend seiner zeichnerischen Festlegung bezüglich seiner Nutzung in WA und MD II gegliedert werden.

Hammelburg, den 14.7.1976

Städt. Bauabteilung



(Weibel)

Techn.-Amtsrat

Tektur vom 17.10.1980

Im Vollzug des Stadtratsbeschlusses vom 28.7.1980 wurden die Baugrenzen für die Pl.Nr. 714 mit 717 nach Westen verschoben um eine günstigere Einstellung der Gebäude in die steile Hanglage zu ermöglichen.

Desgleichen wurde die Verpflichtung zur Eindeckung der Gebäude mit naturroten Ziegeln in Ziff. 14 aufgenommen.

Hammelburg, den 17.10.1980

Städt. Bauabteilung



(Weibel)

Techn.-Oberamtsrat

Gesehen:



(Feil)

1. Bürgermeister