

## Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Berliner Straße I-Neufassung“ Stadt Hammelburg



### Allgemeine Hinweise zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Berliner Straße I-Neufassung“.

Der Stadtrat der Stadt Hammelburg beschloss in seiner Sitzung am 18. Juli 2011 den am 07.06.2010 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan „1. Änderung Berliner Straße I, der Stadt Hammelburg, zu ändern. Das Änderungsverfahren wird unter der Bezeichnung 2. Änderung des Bebauungsplanes „Berliner Straße I-Neufassung“ geführt. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13a Abs. 4 BauGB durchgeführt.

#### Folgende Punkte sind von der 2. Änderung des Bebauungsplanes betroffen:

##### 1. Änderung des Fußweges südlich des Kinderspielplatzes

Der ursprünglich im Planbereich Einmündung Berliner Straße / Oberfelder Straße eingezeichnete Fußweg – zum Kinderspielplatz wird aufgrund der Neuplanung von Sammelgaragen, nördlich der Zufahrt zu den Garagen mit einer Breite von 1,50 m errichtet. Die Errichtung des Fußweges ist aus sicherheitsrechtlichen Gründen zwingend notwendig, einer fußläufigen Mitbenutzung des Zufahrtbereiches für die Sammelgaragen ist daher auszuschließen.



Planskizze mit Fußweg (alt)



Planskizze-Anbindung des Kinderspielplatzes nördlich des Zufahrtbereich der neu zu errichtenden Garagen

## 2.a) Wegfall von 9 Stellplätzen südlich des BHKW zugunsten von 10 Garagen

Nach dem Wegfall der ursprünglich eingeplanten 9 Stellplätze südlich des Blockheizkraftwerkes, hat man sich für die Errichtung von weiteren 10 Garagen südlich des BHKW entschieden. Diese Garagen wurden bereits von dem Bauwerber käuflich erworben. Drei Stellplätze wurden zusätzlich im Zugangsbereich BHKW eingeplant.



Plan 1. Änderung



Plan 2. Änderung

## 2.b) Zusätzliche Errichtung von 9 Garagen nördlich der Grundstücke Fl. Nr. 867/1 u. 867.

Durch die Errichtung der drei Mehrfachhäuser im Planbereich „A“ mit 30 Wohneinheiten mit 30 Stellplätzen in der Tiefgarage, reichen diese nach der Berechnung für den Stellplatzbedarf- 1,5 Stellplätze bei Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen – nicht aus. Daher werden zusätzlich, angrenzend an die Grundstücke Fl. Nr. 867/1 und 867, 9 Sammelgaragen errichtet.

Diese Sammelgaragen müssen an der Grenze errichtet werden (§ 9 Abs.1 Nrn. 2, 4, und 22 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m.- Art. 6 Abs.1 Satz 3 BayBO).



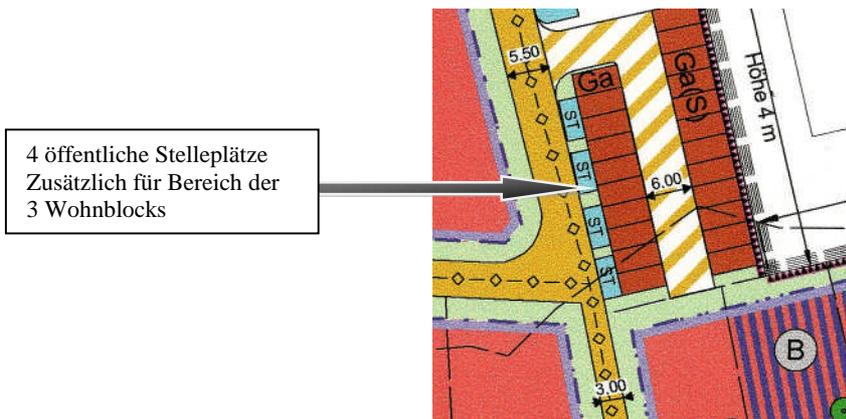
Fl. Nr. 867/1 u. 867

Die restlichen Parkplätze werden um die Gebäudekomplexe angeordnet, wobei ein Teil dieser Parkplätze behindertengerecht zu gestalten ist.



Alle Stellplätze sowie Sammelgaragen und Tiefgaragenstellplätze ergeben zusammen 44 Stellplätze und werden als ausreichend für den Bereich „A“ angesehen.

Zusätzlich werden noch vier Stellplätze im Bereich HAUPTSCHLIEßUNGSSTRASSE/GARAGEN unterhalb des Blockheizkraftwerkes geschaffen.



### 3. Entsorgung

Da die Entsorgung (Abfall usw.) bei den an dem Planbereich angrenzenden Grundstücken mit den Fl. Nr. 852, 852/1, 867/1, 867 und 866/2 über die Würzburger Straße /Gutenbergstraße erfolgt, entfällt bei der **2. Änderung die dargestellte Fläche für Abfall**, bezogen auf die drei Grundstücke mit den Buchstaben **A, B und C**.



Bild: alt

### 4. Nutzung

Die Grundstücke im Planbereich werden durch das Änderungsverfahren in ursprünglicher baulicher Nutzung „ allgemeines Wohngebiet (WA) weitergeführt. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg ist redaktionell anzupassen.

### 5. Erschließung

Die Gesamterschließung des Planbereiches ist im Erschließungsvertrag vom 26.03.2010 geregelt.

Die Grundstücke im Planbereich der 2. Änderung „Berliner Straße I -Neufassung“ der Gemarkung Hammelburg werden durch die öffentliche Verkehrsfläche mit Gehweg oder Mehrzweckstreifen über die Stichstraße mit Anbindung **Berliner Straße /Oberfelder Straße und der Einmündung der Haupteerschließungstrasse im Bereich Berliner Straße / Gommersberger Straße** ordnungsgemäß erschlossen

**Die Verkehrsfläche vor den Sammelgaragen angrenzend an die Grundstücke Fl. Nr. 867/1 und 867 wie auch die Verkehrsfläche ab der Zufahrt zu den Garagen bzw. Sammelgaragen südlich des Blockheizkraftwerkes und östlich angrenzend an das Grundstück Fl. Nr. 1974 sind private Erschließungsflächen.**



**Für die in der Verkehrsfläche vor den Sammelgaragen angrenzend, an die Grundstücke Fl. Nr. 867/1 und 867, verlaufenden Versorgungsleitungen, sind Leitungsrechte zugunsten der Stadt Hammelburg im Grundbuch einzutragen.**

## **6. Festsetzungen**

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen „A“ und „B“ werden die unter „B Textliche Festsetzungen“ in der Nr. 1 Art und Maß der baulichen Nutzung neu unterteilt.

**Für den Bereich der drei geplanten Wohnblocks auf der mit „A“ gekennzeichneten Fläche:**

### **B 1. Textliche Festsetzungen**

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

WA allgemeines Wohngebiet

GRZ 0,8 gem. § 17 (2) und (3) BauNVO i.V.m. § 19(4) Ziff. 3 BauNVO

GFZ 1,2 gem. § 17 (1) BauNVO

**III** max. Zahl der Vollgeschosse. Zulässige Wandhöhe auf Straßenober- bzw. Gehsteig-hinterkante jeweils von der Straße aus betrachtet, beträgt max. 6,80 m.

Aufgrund von verschiedenen Überlegungen, insbesondere um eine Verschattung der angrenzenden Grundstücke im Norden und Nordwesten zu vermeiden, hat sich der Investor für die Form des Flachdaches für die im Planbereich mit „A“ gekennzeichneten Grundstücken entschieden.

Durch die neue Dachform – Flachdach - wird die max. Firsthöhe, ist gleich max. Wandhöhe bei Flachdächern, auf max. 10,00 m, neu festgesetzt, mit Ausnahme des Bereiches des südlichen Gebäudes. Für diesen Bereich (**mit X gekennzeichnet**) wird die max. Firsthöhe, ist gleich max. Wandhöhe, bedingt durch die Garagenanbindung der Gebäudekomplexe sowie durch das Geländenniveau im südlichen Planbereich, auf 12,00 m neu festgesetzt.

**Mit der Errichtung der drei Wohngebäude mit 30 Wohneinheiten wird dem im § 1a Baugesetzbuch geforderten Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.**

### **B 2. Textliche Festsetzungen**

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

WA allgemeines Wohngebiet

GRZ 0,6 gem. § 17 (2) und (3) BauNVO i.V.m. § 19(4) Ziff. 3 BauNVO

GFZ 0,8 gem. § 17 (1) BauNVO

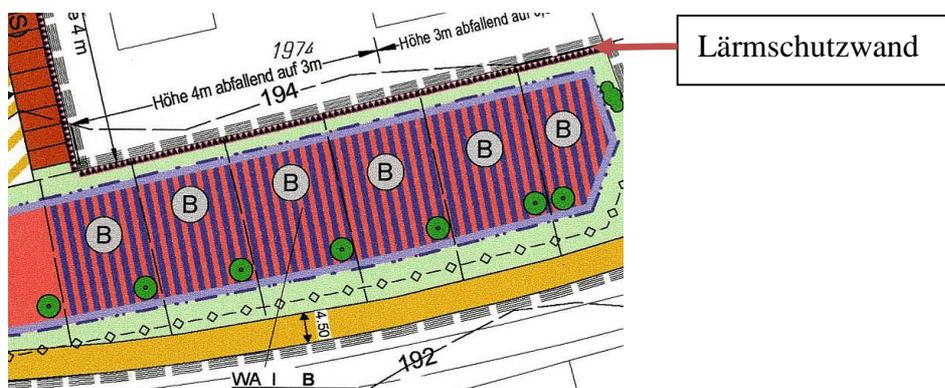
**II** max. Zahl der Vollgeschosse. Zulässige Wandhöhe auf Straßenober- bzw. Gehsteig-hinterkante jeweils von der Straße aus betrachtet, beträgt max. 6,00 m.

Durch die neue Dachform – Flachdach bzw. leichtes Pultdach - wird die max. Firsthöhe, ist gleich max. Wandhöhe bei Flachdächern oder Pultdächern , auf max. 9,00 m, festgesetzt.

**Durch die geplanten Reihenhäuser im schraffierten Planbereich, wird dem im § 1a Baugesetzbuch geforderten Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.**

## 7. Lärmschutzwand

Die zu errichtende Lärmschutzwand westlich bzw. südliche der Grundstücksgrenze Fl. Nr. 1974 ist Bestandteil des Erschließungsvertrages vom 26.03.2010. Für die Baugrundstücke, die unmittelbar an diese Lärmschutzwand angrenzen (im Planbereich schraffiert dargestellt) wird unter C Weiteren Festsetzungen, unter der Ziffer 2. 6, gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass eine Bebaubarkeit dieser Grundstücke nach Errichtung und Abnahme durch das städt. Bauamt erfolgen kann. Die Lärmschutzwand ist auf Dauer vom jeweiligen Eigentümer des Baugrundstückes zu unterhalten.

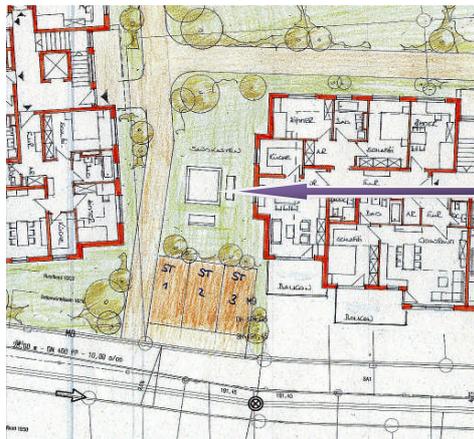


## 8. Kinderspielfeld

Im Planbereich wird ein Kinderspielfeld mit einer Größe von ca. 350 m<sup>2</sup> errichtet. Nachdem Fachbericht zur Planung, Ausführung und Instandhaltung von Spielplätzen und Freiräumen zum Spielen (Stand: 2002) werden 1,5 m<sup>2</sup> Spielfläche pro Jugendlicher der Altersgruppen 0-11 und 12-17 Jährigen als ausreichend angesehen. Die Größe des zu errichtende Spielplatzes wird als ausreichend gesehen.



Zusätzlich wird im Bereich der drei Mehrfamilienhäuser ein Bereich für Kleinkinder-Sandkasten plus Sitzmöglichkeiten für Eltern zur Verfügung gestellt.



Spielbereich für Kleinkinder

## 8. Zusatzheizungen, thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen

Im Erschließungsvertrag vom 26.03.2010 auf Seite 22, Buchstaben cc werden folgende Aussagen getroffen:

Soweit entgegen den unter Ziffer 5. b) getroffenen Regelungen Erwerber von Grundstücken eine „Zusatzheizung“ in den Gebäuden errichten und betreiben wollen, haben sie dies vorher von der Stadtwerke Hammelburg GmbH unter Angaben der geplanten Ausführung und Größenordnung genehmigen zu lassen.

Ein Anspruch auf Genehmigung besteht nicht.

Klargestellt wird, dass die Stadtwerke Hammelburg GmbH thermische Solaranlagen nicht genehmigen werden.

Dagegen bedarf die Errichtung von Photovoltaikanlagen, vorausgesetzt, dass die Errichtung im Rahmen der Netzkapazität möglich ist, keiner Genehmigung.

## 9. Grünordnung

Im Planbereich wird Pflanzgebot für die Grundstücke so festgesetzt, dass pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum bzw. ein Obsthochstamm zu pflanzen ist.

Für den Planbereich „A“ mit den geplanten drei Wohnblocks ist ein entsprechender Grünordnungsplan wie im Entwurf dargestellt als Bestandteil des Bauantrages mit einzureichen.



Entwurfsplan mit zugehöriger Grünordnung  
Entsprechend dem Bebauungsplan 2. Änderung Berliner Straße I-Neufassung sind an den Grundstücksgrenzen, wie zeichnerisch dargestellt, Hecken- bzw. Sträucher Pflanzungen mit standortheimischen Pflanzen zu pflanzen.

#### **10. Gültigkeit der Festsetzungen**

Alle anderen Festsetzungen in der bisherigen Fassung haben weiterhin, für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Berliner Straße I-Neufassung“ Gültigkeit.

#### **11. Inkrafttreten**

Mit in Kraft treten des Bebauungsplanes „Berliner Straße I - Neufassung“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „1. Änderung Berliner Straße I“ vom 12.06.2010 außer Kraft gesetzt.

Hammelburg, den 05.09.2011

Städtische Bauabteilung



D.Mohr  
Stadtbaumeister