

**Zeichenerklärung**

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

Die Festsetzungen des mit Bescheid vom 22.07.1963 Nr. IV/3 916 a 96 genehmigten Bebauungsplanes „Roter Stein“ werden wie folgt ersetzt.

**I a. Festsetzungen**

- Grenze des alten genehmigten Geltungsbereiches
- Geltungsbereich der Erweiterung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**I / II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss i. S. des § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig. Dachgeschosse, die nach Art. 2 Abs. 5 Satz 1 der BayBO Vollgeschosse sind, werden nicht auf die zulässige max. Anzahl der Vollgeschosse angerechnet. Hangtyp, d. h. talseitige Wandhöhe max. 6,20 m, bergseitig max. 3,50 m über amtlich festgesetzten Gelände. Die Wandhöhe ist das Mass über Gelände bis OK Dachhaut an der Aussenwand gemessen. Dachneigung 20° - 48°. Ab 30° sind untergeordnete Einzelgauben zulässig, deren Gesamtlänge 1/3 der Gebäude-länge nicht überschreiten darf. Der Abstand der Dachgauben zum Giebel ist mit mind. 1,50 m festgesetzt.

- o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- GRZ** 0,4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- GFZ** 0,6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

**Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan, sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.

Flächen für den Fahr- und Fußgängerbereich, gleichzeitig Strassenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Wendeplatte bzw. Wendehammer, Durchmesser 13,0 m

öffentliche Erschließungsfläche, Umlage zu 100 %

vorhandene Gehölzstrukturen, die zu erhalten, zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

standortgebundene Baumpflanzungen gemäss Artenliste Einzelbäume, Bäume I. und II. Ordnung und Strauchpflanzung, min. 2 - 4 reihig (siehe auch 2.10)

**1b. Für die Hinweise**

- Grundstücksgrenze
- Vorschlag zur Grundstücksteilung bzw. Neufestsetzung von Grundstücksgrenzen
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 1123** Flurnummern
- 280** Höhenlinien
- bestehende Trafostation
- 20 KV-Kabel E.ON (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**2. Weitere Festsetzungen**

- 2.1 Die Mindestgröße der Bauplätze beträgt 450 m<sup>2</sup>.
- 2.2 Die Dachform der Wohngebäude ist als Pult-, Walm- Krüppelwalm- bzw. Satteldach zu wählen. Die Dachfarbe ist naturrot oder rotbraun. Grasdächer sind ebenfalls zulässig.
- 2.3 Kniestöcke sind bis 50 cm zulässig. Die Höhe des Kniestockes wird gemessen von OK Rohdecke bis zum Schnittpunkt UK Sparren an der Außenwand
- 2.4 Alle sonst. Verkehrsflächen (Parkplätze, Stellplätze, Stellflächen und Grundstückszufahrten) sollen mit versickerungsfähigen Belägen (Schotterrasen, Rasengitter, humusverfügtes Pflaster) hergestellt werden. Oberflächenwasser kann auch gesammelt werden und über Rigolen etc. versickern. Voraussetzung ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes.
- 2.5 Die äusseren Wandflächen und Bauteile müssen einen gedeckten Farbanstrich erhalten, Kontrastierungen sind möglich.
- 2.6 Grenzwände von Garagen sind in Massivbauweise zu errichten. Dachform ist das Sattel- oder Pultdach. Flachdächer sind zulässig, wenn sie begrünt werden. Für die talseitigen liegenden Garagen gilt weiter nachfolgende Festsetzung: Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschrift des Art. 7 Abs. 4 BayBO aufgrund der Topographie nicht erfüllen können, sind sie dennoch an der Grenze zulässig, wenn die Zufahrtsrampe im Mittel mit mind. 5 % Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagengebäudes 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.
- 2.7 Nebengebäude wie Holzlegien, Gartengeräteschuppen und Gerätehäuschen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Max. Grundfläche 15 m<sup>2</sup>, 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.

- 2.8 Wesentliche Änderungen des Geländes wie Abgrabungen, Auffüllungen und dergl. sowie Terrassenmauern über 1,50 m über natürlichem Gelände sind unzulässig. Höhere Geländeänderungen sind zu terrassieren. Für die Gestaltung des Bauvorhabens erforderliche Geländeänderungen und notwendige Böschungsmauern sind Bestandteil der Baumasnahme und deshalb in den Bauvorlagen durch gemessene Höhen darzustellen. Böschungen dürfen ausgeführt werden, wenn der Höhenausgleich auf dem selben Grundstück möglich ist. Das anfallende Erdreich ist möglichst auf dem eigenen Grundstück einzubauen.
- 2.9 Einfriedungen, auch Hecken, dürfen, bei Einfahrten und im Kreuzungsbereich eine Höhe von 1,00 m über Gehsteighinterkante nicht überschreiten. Generell sind Einfriedungen bis 1,50 m zulässig. Lebende Zäune (Hecken etc.) sind bis 1,80 m zulässig. Generell sind die Einfriedungen sockellos zu halten, Gartentürchen dürfen nicht in den Straßenraum bzw. Gehsteigraum aufschlagen.
- 2.10 Pro 200 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist mind. ein Laubbaum bzw. Obsthochstamm zu pflanzen. (Empfohlene Arten: Hainbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Linde, Rotbuche, Esche, Feldahorn, Eberesche, Wildkirsche, Apfel, Birne ect.)

**3. Weitere Hinweise**

- 3.1 Der Einsatz regenerativer Energien sowie Solartechnik wird empfohlen. Bei der Beheizung der Gebäude ist auf umweltschonende Brennstoffe zu achten.
- 3.2 Der Einbau von Regenwasserzisternen sowie deren Verwendung wird empfohlen. Anschlüsse der Notüberläufe an das Kanalnetz sind zulässig.
- 3.3 Durch die ordnungsgemässe landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Feldflur, zu der auch der Einsatz von Düngemassnahmen (Wirtschaftsdünger wie Stallmist, Jauche, Gülle), Pflanzenschutzmassnahmen und die Bodenbearbeitung mit landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten zu rechnen ist, kann eine zeitweilige Belastung (Immissionsbelastung) nicht ausgeschlossen werden.
- 3.4 Werden Gebäude errichtet, bei denen der Fussboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7,0 m über der natürlichen oder der amtlich festgesetzten Geländeoberfläche liegt, ist ein zweiter Flucht- und Rettungsweg durch entsprechende bauliche Massnahmen abzusichern.
- 3.5 Von Kabeln der Telekom bzw. E.ON sind bei Baumpflanzungen Sicherheitsabstände von mind. 2,50 m einzuhalten, bei Unterschreitung der Abstände sind besondere Schutzmassnahmen zu ergreifen, diese sind mit der Telekom bzw. E.ON abzusprechen.
- 3.6 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Bad Kissingen zu verständigen und Gegenstände sowie Fundort zu belassen sind.
- 3.7 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 versickerungsfähigem Grund ist das Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und sonstigen Verkehrsflächen nicht in die Sammelkanalisation einzuleiten, sondern über entsprechende Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuleiten. Empfohlen wird auch die Aufstellung von Regenwasserauffangbehältern und Zisternen. Bei Ableiten von Wasser, das durch öhlhaltige Stoffe verunreinigt ist, z. B. von Waschplätzen, ist ein Leichtöl- bzw. Leichtbenzinabscheider vor der Einleitung in die Kanalisation einzubauen. Im übrigen gilt die EWS (Entwässerungssatzung) der Stadt Hammelburg in der jeweiligen Fassung.

der Stadtrat hat am **15.07.2002** die Änderung u. Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Roter Stein“ beschlossen.  
Hammelburg, den **19.05.2003**

Stross  
Erster Bürgermeister



Der geänderte Bebauungsplan wurde in der Zeit vom **02.12.2002** bis **03.04.03** im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 13 Abs.1 BauGB den Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Hammelburg, den **19.05.2003**

Stross  
Erster Bürgermeister



Der Stadtrat hat am **07.04.2003** den geänderten Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen  
Hammelburg, den **19.05.2003**

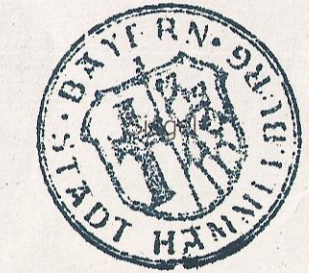
Stross  
Erster Bürgermeister



Vermerk Landratsamt

Bebauungsplan ausgefertigt **14.04.2003**  
Hammelburg, den **19.05.2003**

Stross  
Erster Bürgermeister



Der Bebauungsplan wurde am **26.04.2003** gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan in der geänderten Fassung in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)  
Hammelburg, den **19.05.2003**

Stross  
Erster Bürgermeister



**STADT HAMMELBURG STADTTEIL UNTERERTHAL**

**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Roter Stein“**

M. 1 : 1000

Hammelburg, den **10.02.2003**

D. Mohr  
Stadtbaumeister

