

B. Zeichnerische Festsetzungen

WA	Nutzungsschablone über Art, Maß und Bauweise der baulichen Festsetzungen (sh. auch Pkt. 1 und 2)
GRZ 0,4	Maximal zulässige Grundflächenzahl
GFZ 0,8	Maximal zulässige Geschossflächenzahl
BP	Markierung der Bezugshöhe an Erschließungsstraße für Trauf- und Firsthöhe
o	offene Bauweise
SD/PD/FD	Dachform: Flachdach 0°-3°; Sattel- und Pultdach, Dachneigung 15°-42°; als Höchstmaß
—	Baugrenze
▨	Private Verkehrsfläche, mit Leitungs-, Fahr- und Gehrechten
—	gepl. Versorgungsleitung, unterirdisch k-Kanal / S-Trinkwasser, Gas Stromversorgung, Telekom
—	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21) auf privaten Flächen bzw. Verkehrsflächen
Hy	Unterflur-Hydrant (Löschwasserversorgung)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Maximal zulässige Grundflächenzahl
  - Maximal zulässige Geschossflächenzahl
  - BP Markierung der Bezugshöhe an Erschließungsstraße für Trauf- und Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - offene Bauweise
  - Dachform: Flachdach 0°-3°; Sattel- und Pultdach, Dachneigung 15°-42°; als Höchstmaß
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Private Verkehrsfläche, mit Leitungs-, Fahr- und Gehrechten
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)
  - gepl. Versorgungsleitung, unterirdisch k-Kanal / S-Trinkwasser, Gas Stromversorgung, Telekom
  - mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21) auf privaten Flächen bzw. Verkehrsflächen
  - Unterflur-Hydrant (Löschwasserversorgung)

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- vorhandener Baumbestand ohne Quartierstrukturen, außerhalb von Bauräumen zu erhalten
- Heckenbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- vorhandener Baumbestand mit Quartierstrukturen, außerhalb von Bauräumen zu erhalten für besonders geschätzte Tierarten gem. § 44 BNatSchG Artenschutzrechtliche Bestimmungen bei Fällung sind zu beachten (siehe auch Textteil C.6)
- Anpflanzen: Laub- und Obstbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) – ohne Standortbindung

6. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- M 1 Umgrenzung Natursteinmauer mit potentieller artenschutzrechtlicher Relevanz
- M 2 CEF-Lebensraum „Ersatzhabitat Zauneidechse“

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
- Höhenlinien in m/üNN

8. Planzeichen außerhalb des Geltungsbereichs, nachrichtlich

- Straßenverkehrsfläche, Erschließungsstraße „Am Rothenstein“
- öffentlicher Fußweg
- Gebäude im Bestand

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen,

Soweit geplante Grenzgaragen auf Grund der vorhandenen Topografie die Vorschrift des Art. 6 (1) BayBO nicht erfüllen können, sind sie jedoch an der Grenze zulässig, wenn die Zufahrt im Mittel mit mindestens 5% Gefälle zur Garage angelegt wird, die Längsmax. 9 m und die Wandhöhe über den Garagenfußboden roh max. 3 m nicht überschreitet und die sonstigen Vorschriften eingehalten werden. Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten. Dachform von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist das Sattel-, Pult- oder Flachdach. Flachdächer sind zu begrünen. 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 Bauunterlagen durch gemessene Höhen darzustellen. WA 1-8: Auffüllungen zur Wegeanbindung an die Erschließungsstraße auf Straßenniveau sind zulässig.

4. Pflanzgebot: pro Grundstück sind mind. zwei Laubbäume bzw. Obsthochstämme zu pflanzen (vor Neupflanzung gilt der Erhalt des Bestandes). Zu beachten ist das Merkblatt „Hinweise zu den Bebauungsplänen der Stadt Hammelburg“.

- Artenliste:  
Baumarten:  
Feld-Ahorn (Acer campestre)  
Eschen-Ahorn (Acer negundo)  
Rot-Ahorn (Acer rubrum in Sorten)  
Acer monspesulanum (Französischer Feld-Ahorn)  
Ital. Erle (Alnus spaethii)  
Hainbuche (Carpinus betulus in Sorten)  
Weißdorn/Rotdorn (Crataegus in Arten und Sorten)  
Weide (Salix caprea)  
Mehlbeere (Sorbus aria)  
Speierling (Sorbus domestica)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Linde (Tilia cordata in Sorten)  
Apfelbäume z.B., Gravensteiner, Großer Rheinischer Bohnapfel, Jacob Fischer, Baumanns Renette

Birnbäume z.B. Doppelte Philippsbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Köstliche von Charnoux

- Sträucher:  
Felsenbirne (Amelanchier in Arten und Sorten)  
Schmetterlingsflieder (Buddleia davidii)  
Hartriegel (Cornus in Arten und Sorten)  
Hasel (Corylus avellana)  
Heckenkirsche (Lonicera in Arten und Sorten)  
Liguster (Ligustrum vulgare in Sorten)  
Flieder (Syringa in Arten und Sorten)  
Schneeball (Viburnum in Arten und Sorten)

5. Die Nachweispflicht der erforderlichen Stellplätze pro Grundstück ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Hammelburg vom 22.11.2011

6. Naturschutzfachliche Angaben/Konfliktvermeidende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände: Um Gefährdungen geschützter Tierarten zu mindern, werden Maßnahmen zum Artenschutz durchgeführt

- Bauzeitenregelung – Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. eines jeden Jahres zulässig.
- Artenschutzmaßnahmen an Biotopbäumen – bei Bäumen mit potentiellen Quartierstrukturen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für besonders geschützte Tierarten gemäß § 44 BNatSchG sind
  - Die Höhlen und Löcher im Herbst auf Besatz vor den Rodungsmaßnahmen zu kontrollieren,
  - Die Rodungsmaßnahmen von einem Fledermaus-Spezialisten zu begleiten, der alle potentiellen Habitatstrukturen vor der Rodung in Augenschein nimmt,
  - Die gefällten Bäume ohne weiteres Aufarbeiten mindestens eine Nacht vor Ort liegenzulassen (der Eingang zum Quartier muss passierbar sein), damit ggf. anwesende Tiere das Quartier über Nacht verlassen können,
  - Auf eine achtsame Vorgehensweise bei der Fällung der Bäume – Schnittstelle nicht durch die Höhlung – zu achten.
 Das weitere Vorgehen ist mit der ist mit der Höheren Naturschutzbehörde, Regierung von Unterfranken (Petersplatz 9, 97070 Würzburg, Tel. 0931/380-00) und mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Bad Kissingen (Obere Marktstraße 6, 97688 Bad Kissingen, Tel. 0971/801-0) abzustimmen.

3. Vorgezogene (CEF-) Ausgleichsmaßnahmen sind für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse vor Beginn der Rodungsmaßnahmen durchzuführen. Für jedes verlorene Habitat sind Vogelnist- und Fledermauskästen als zweifacher Ausgleich (pro Baumhöhle – zwei Ersatzhabitate) im Planungsraum bzw. im direkten Umfeld aufzuhängen. Für die Zwergfledermaus sind speziell Flachkästen auszuwählen.  
Standorte: FlNr. 1115/1, 959/19 und 956/0 Gemarkung Untererthal  
4. Zum Schutz des potentiellen Zauneidechsenlebensraumes ist  
A) M 1 - die Natursteinmauer am Harbach auf Flurnummer 1092 zu erhalten, sh. B.5.  
B) M 2 - Anlage eines „Zauneidechsenhabitats“ (Lesestein- und Totholzstruktur) auf der vermessenen Fläche (FlNr. 1127, südliche Teilfläche von 17,02 m²)  
5. Zur Schaffung von neuem Lebensraum sind auf den Baugrundstücken Einzelgehölze neu zu pflanzen bzw. vorhandene Einzelgehölze zu erhalten.

Der Fachbeitrag „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“, Büro Land + plan, R. Knidlberger, 97797 Windheim, Stand 28.05.2019 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Hier werden in der Anlage Baumbestände, Habitatsbäume und artenschutzrelevante Strukturen übersichtlich dargestellt.

Der jeweilige Bauherr hat die hiernach erforderlichen Maßnahmen umzusetzen. Hierzu ist vorab Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Bad Kissingen bzw. mit der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Unterfranken aufzunehmen.

7. Weiter Hinweise

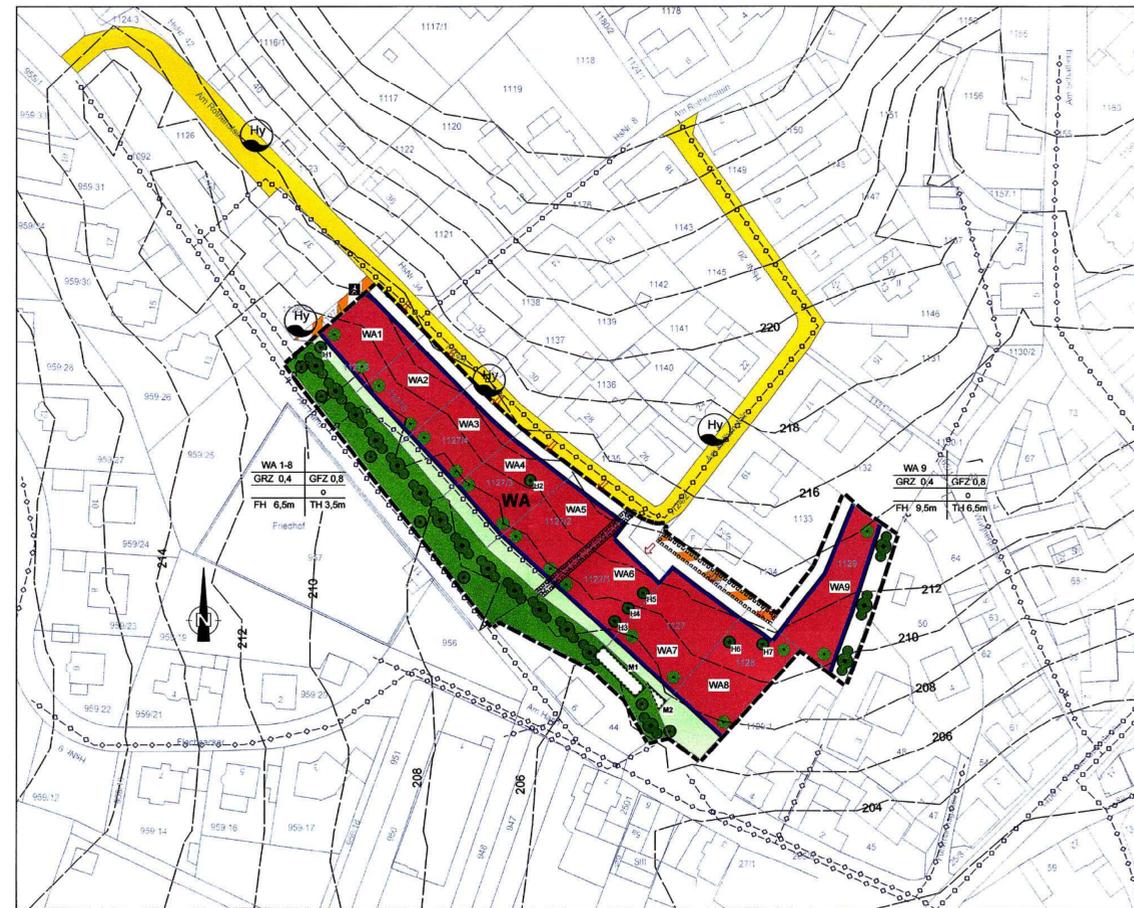
- Denkmalpflege**  
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Bad Kissingen zu verständigen und Gegenstände am Fundort zu belassen sind.
- Immissionsschutz:**  
Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelastungen innerhalb des Plangebietes soll das Merkblatt „Lärm durch bei Luft-Wärmepumpen“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt vom Sept. 2018 beachtet werden. Es liegt als Anlage der Begründung bei.
- Vorrang der grundsätzlichen ortsnahe Versickerung von Niederschlagsgewässern:**  
Im Hinblick auf den Umgang mit Regenwasser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird auf das Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LUL) „Naturhafer Umgang mit Regenwasser-Verdunstung und Versickerung statt Ableitung“ (Stand Mai 2016) verwiesen.
- Gelegentliche Geruchs-, Lärm und Staubbelastungen** durch landwirtschaftliche Betriebe sind ortsüblich und hinzunehmen.

D. Verfahrensvermerke:

- Der Bau-, Forst- und Umweltausschuss der Stadt Hammelburg hat in seiner Sitzung vom 19.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Harbach“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB, verbunden mit der Bekanntmachung der Entbehrlichkeit der Umweltprüfung, wurde am 19.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.06.2019 hat in der Zeit vom 30.07.2019 bis 02.09.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.06.2019 hat in der Zeit vom 30.07.2019 bis 02.09.2019 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.06.2019, Index A: 01.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2020 bis 16.11.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.06.2019, Index A: 01.09.2020 wurde mit der Begründung, verbunden mit dem Hinweis der Entbehrlichkeit der Umweltprüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2020 bis 16.11.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Hammelburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.12.2020 den Bebauungsplan § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.06.2019, Index B: 01.12.2020 als Satzung beschlossen.  
Hammelburg, den 8. Dez. 2020  
Armin Warmuth  
Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt:  
Stadt Hammelburg, den 9. Dez. 2020  
Armin Warmuth  
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Am Harbach“ wurde am 11.12.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt Hammelburg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
Hammelburg, den 14. Dez. 2020  
Armin Warmuth  
Erster Bürgermeister

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan „Am Harbach“  
Dieser Bebauungsplan enthält gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, i. V. mit der Planzeichenverordnung PlanV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist, folgende Festsetzungen und Hinweise in Zeichnung und Schrift

A. Planzeichnung M 1:1.000



C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) – WA 1-9

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

 werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,4

GFZ Geschossflächenzahl 0,8

2. Maß der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen

Traufhöhe  
In dem festgesetzten Baugebiet darf die Traufhöhe baulicher Anlagen den jeweiligen Bezugspunkt (BP) jeweils von der Straße aus betrachtet, um folgendes Höchstmaß überschreiten.

TH 1-8 in den talseits, fallenden Teilbereichen um maximal 3,50 m

TH 9 bei nahezu höhengleichem Geländeverhältnissen um max. 6,50 m

Firsthöhe  
In dem festgesetzten Baugebiet darf die Firsthöhe baulicher Anlagen den jeweiligen Bezugspunkt (BP) jeweils von der Straße aus betrachtet, um folgendes Höchstmaß überschreiten.

FH 1-8 in den talseits, fallenden Teilbereichen um maximal 6,50 m

FH 9 bei nahezu höhengleichem Geländeverhältnissen um max. 9,50 m

Festlegung des Bezugspunktes (BP) gemäß § 18 BauNVO  
Bezugspunkt (BP) für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten an das Grundstück angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße/Privatweg) auf Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

Untergeordnete Einzelgauben sind ab 30° zulässig, deren Gesamtlänge 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten dürfen. Der Abstand der Dachgauben zueinander und zum Ortsgang ist mit 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 Wellblecheindeckungen zulässig. Hochglänzende, reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig und werden empfohlen.

UT-bpl-10 "Am Harbach" im Stadtteil Untererthal

Bauleitplanung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

UT-bpl-10 "Am Harbach"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Flurnummern: 1127/6, 1127/5, 1127/4, 1127/3, 1127/2, 1127/1, 1127  
1128, 1129, 1134/1, 1127/8; 1092(Teilfläche)

Gemarkung: Untererthal  
Gemeinde: Stadt Hammelburg  
Landkreis: Bad Kissingen

Planer

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

geändert am:	Änderung:
01.09.2020	im Rahmen der Abwägung nach §§ 3 (1) + 4 (1) BauGB
01.12.2020	redaktionelle Ergänzung (vermessene FlNr. 1127/8 CEF-Maßnahme)
01.12.2020	redaktionelle Ergänzung (Kontaktdaten Abstimmung RVU HNB)

Maßstab: 1 : 1000 Bearbeiter: Keupp K./Jabeur-Holtmann G.

26.06.2019, Index B: 01.12.2020