



**1. ZEICHENERKLÄRUNG**

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

**1a. FÜR DIE FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Dachgeschosse, die nach Art. 2 Abs. 5 Satz 1 der BayBO Vollgeschosse sind, werden nicht auf die zulässige max. Anzahl der Vollgeschosse angerechnet. Dachneigung 20° - 50°. OK Kellerdecke max. 50 cm über OK Gehsteighinterkante. Ab 35° sind untergeordnete Einzelgauben zulässig, deren Gesamtlänge insgesamt 1/3 der gesamten Gebäudelänge nicht überschreiten darf. Der Abstand der Dachgauben zum Giebel ist mit mind. 1,50 m vom Schnittpunkt Giebel / Dachfläche festgesetzt.
- 0 Die offene Bauweise ist festgesetzt.
- GRZ, GFZ GRZ 0,3 GFZ 0,5
- Baugrenze
- Flächen für den verkehrsberuhigt ausgebauten Fahr- und Fußgängerbereich mit ihren Breiten, gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Baumbestand ist zu erhalten, wenn mit Bebauung vereinbar
- Pflanzbindung für die Pflanzung eines Laubbaumes (siehe auch Punkt 5.1), Stammdurchmesser mind. 8 - 10 cm, gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Öffentliche Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB), vgl. unter 5.3
- Altlastenverdachtsflächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

**1b. FÜR DIE HINWEISE**

- Grundstücksgrenze
- Vorschlag zur Grundstücksteilung bzw. Neufestsetzung von Grundstücksgrenzen
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 234 Flurnummer
- 90 Höhenlinien
- vorhandene Böschung

**2. WEITERE FESTSETZUNGEN**

- 2.1 Die Mindestgröße der Bauplätze beträgt 400 m<sup>2</sup>.
- 2.2 Die Dachform der Wohngebäude ist das Walm- bzw. Satteldach zu wählen. Die Dachfarbe ist naturrot oder rotbraun. Grasdächer sind ebenfalls zulässig.
- 2.3 Kniestöcke sind bis 50 cm zulässig, das ist das Mass zwischen OK Geschossdecke und UK Sparren an der Aussenwand gemessen.
- 2.4 Alle sonstigen Verkehrsflächen (Parkplätze, Stellplätze, Stellflächen und Grundstückszufahrten) müssen mit versickerungsfähigen Belägen (Schotterrasen, Rasengitter, humusverfügtes Pflaster) hergestellt werden.
- 2.5 Die äusseren Wandflächen und Bauteile müssen einen gedeckten Farbanstrich erhalten, Kontrastierungen sind möglich.
- 2.6 Die Garage ist in Massivbauweise zu errichten. Dachform ist das Satteldach, wobei die Dachneigung der des Wohnhauses anzupassen ist, oder das Grasdach mit einer Dachneigung von mind. 3°. Für die talseits der Von-Altenburg-Str. 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 einer Grundstücksgrenze 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 Holzlegern, Gartengeräteschuppen und Gartenhäuschen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Max. Grundfläche 12 m<sup>2</sup>, max. Traufhöhe 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 1,40 m über profiliertem Gelände sind unzulässig. Für die Gestaltung des Bauvorhabens erforderliche Geländeänderungen und notwendige Böschungsmauern sind Bestandteil der Baumaßnahme 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 Gartentürchen dürfen nicht in den Strassenraum bzw. Gehsteigraum aufschlagen.
- 2.10 Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO festgesetzt (Art. 7 Abs. 1 BayBO).

**3. WEITERE HINWEISE**

- 3.1 Der Einsatz regenerativer Energien sowie der Solartechnik wird empfohlen.
- 3.2 Die Werte der derzeit gültigen Wärmeschutzverordnung gelten als Mindestanforderungen, es werden jedoch die Werte der in Aufstellung befindlichen neuen WsVO empfohlen.

**3.3 Der Einbau und die Verwendung von Regenwasserzisternen wird empfohlen.**

- 3.4 Im Bereich des öffentlichen Hohlweges befinden sich Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). In den südlich an den Hohlweg angrenzenden Grundstücken könnten sich ebenfalls umweltgefährdende Stoffe befinden.
- 3.5 Werden Gebäude errichtet, bei denen der Fussboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7,00 m über der natürlichen oder der festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist ein zweiter Flucht- und Rettungsweg durch entsprechende bauliche Massnahmen abzusichern.

**4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- 4.1 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentaleritümmern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen sind und Gegenstände sowie Fundort zu belassen sind.
- 4.2 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 möglichst 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 ölhaltige Stoffe verunreinigt ist, z. B. von Waschplätzen, ist ein Leichtöl- bzw. Leichtbenzinsabscheider vor der Einleitung in die Kanalisation einzubauen. Im übrigen gilt die EWS (Entwässerungsatzung) der Stadt Hammelburg in der jeweiligen Fassung.

**5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- 5.1 Pro 200 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist mindestens 1 Obsthochstamm oder einheimischer Laubbaum zu pflanzen (empfohlene Arten: Hainbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Linde, Rotbuche, Esche, Eberesche, Feldahorn, Wildkirsche). Der vorhandene Baumbestand ist weitgehendst zu erhalten und wird angerechnet, wenn mit der zukünftigen Bebauung vereinbar. Eine Massierung fremdländischer Nadelgehölze ist unzulässig.
- 5.2 In der Regel müssen die Einfriedungen an Strassen aus lebenden Hecken, Holzzäunen u. ä. sockellos vorgesehen werden.
- 5.3 Der Hohlweg und der umgebende Gehölzbestand werden als öffentliche Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und wird erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und durch regelmässigen Schnitt zu pflegen. Weitere Ablagerungen von Müll, Grünut u. ä. sind zu unterlassen.

5.4 Von Kabeln der Telekom bzw. Stadtwerke sind bei Baumpflanzungen Sicherheitsabstände von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind besondere Schutzmassnahmen erforderlich.

letzter Text vom 15.11.2000 wurde geändert oder neu eingefügt

Hammelburg, den 02.04.1998

D. Mohr  
Stadtbaumeister



geändert 10.05.1999 we  
geändert 15.11.2000 we  
geändert 25.04.2001..we

US-6pl-03

**STADT HAMMELBURG**  
Bebauungsplan „Hinter den Zäunen III“  
Stadtteil Untereschenbach  
M. 1 : 1000

Die Stadt Hammelburg hat in der Sitzung vom 14.06.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter den Zäunen III“ im Stadtteil Untereschenbach beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Hammelburg, den 03.05.2002

Stross  
Erster Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.11.2000 wurde mit Begründung gem. § 3, Abs. 2 BauGB vom 11.12.2000 bis 12.01.2001 im Rathaus der Stadt Hammelburg öffentlich ausgelegt. Hammelburg, den 03.05.2002

Stross  
Erster Bürgermeister

Die Stadt Hammelburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2002 den Bebauungsplan „Hinter den Zäunen III“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Hammelburg, den 03.05.2002

Stross  
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Hinter den Zäunen III“ wird als amtlich fertig.

Stross  
Erster Bürgermeister

Der am 18.03.2002 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Hinter den Zäunen III“ ist am 06.04.2002 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 7 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Hammelburg während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Hammelburg, den 03.05.2002

Stross  
Erster Bürgermeister

