

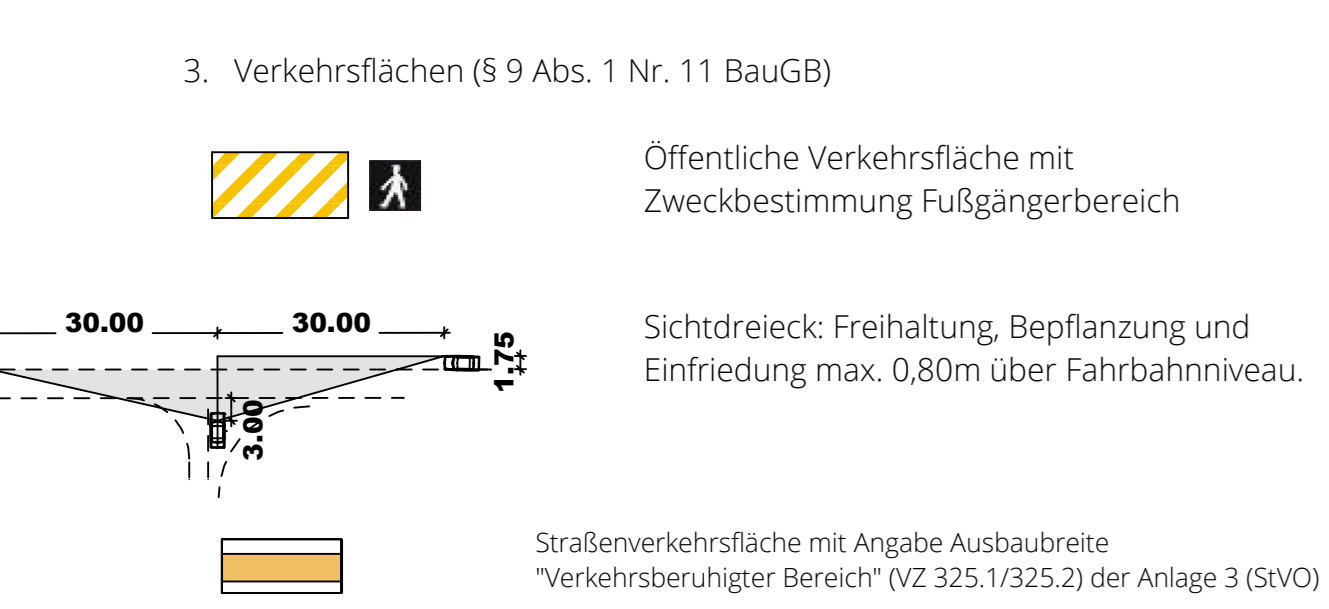
B. Zeichnerische Festsetzungen

WA	GRZ 0,4	GFZ 0,8
TH	6,5 m	9,0 m

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 GRZ 0,4 Maximal zulässige Grundflächenzahl
 GFZ 0,8 Maximal zulässige Geschossflächenzahl
 TH Traufhöhe in m, bezogen auf Höhe Markierung Erschließungsstraße
 FH Firsthöhe in m, bezogen auf Höhe Markierung Erschließungsstraße
 BP Markierung der Bezugsfläche an Erschließungsstraße für Trauf- und Firsthöhe

- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 o offene Bauweise
 SD/PO/FO Dachform: Flachdach 0-3°, Sattel- und Pultdach, Dachneigung 15°-42°, als Höchstmaß **Flachdächer sind zu begrünen**
 Baugrenze

- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußgängerbereich
 Sichtdreieck: Freihaltung, Bepflanzung und Einfriedung max. 0,80m über Fahrbahnhöhe.
 Straßenverkehrsfläche mit Angabe Ausbaubreite "verkehrsberuhigter Bereich" (VZ 325/1325.2) der Anlage 3 (SOV)



Bebauungsplan OT-bpl-04 „Am Schäferhügel“
 Im Stadtrat Obererthal Aufstellungsbeschluss: beschleunigtes Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB
 Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 10.09.2022
 Überleitung in das Beschleunigte Verfahren nach § 13a i.V.m. § 215a BauGB

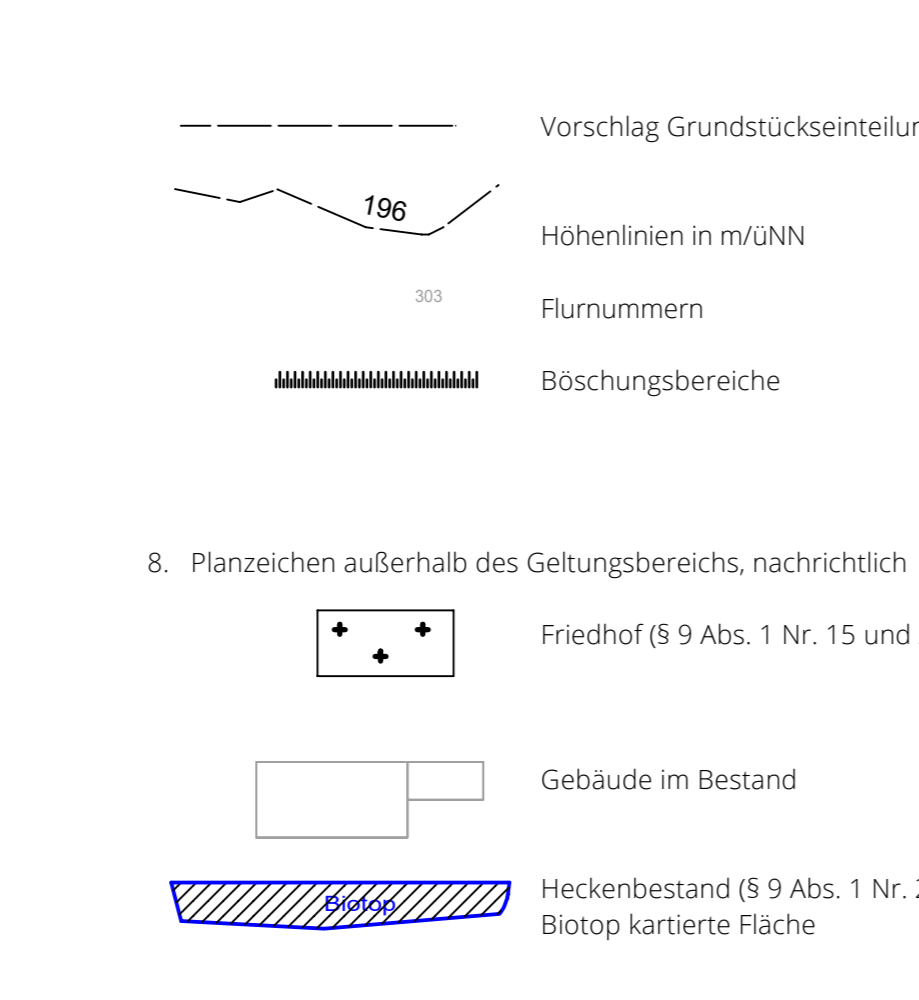
Die Stadt Hammelburg erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung in der Fassung vom

LEGENDE UND FESTSETZUNGEN

A Planzeichnung M 1:1.000



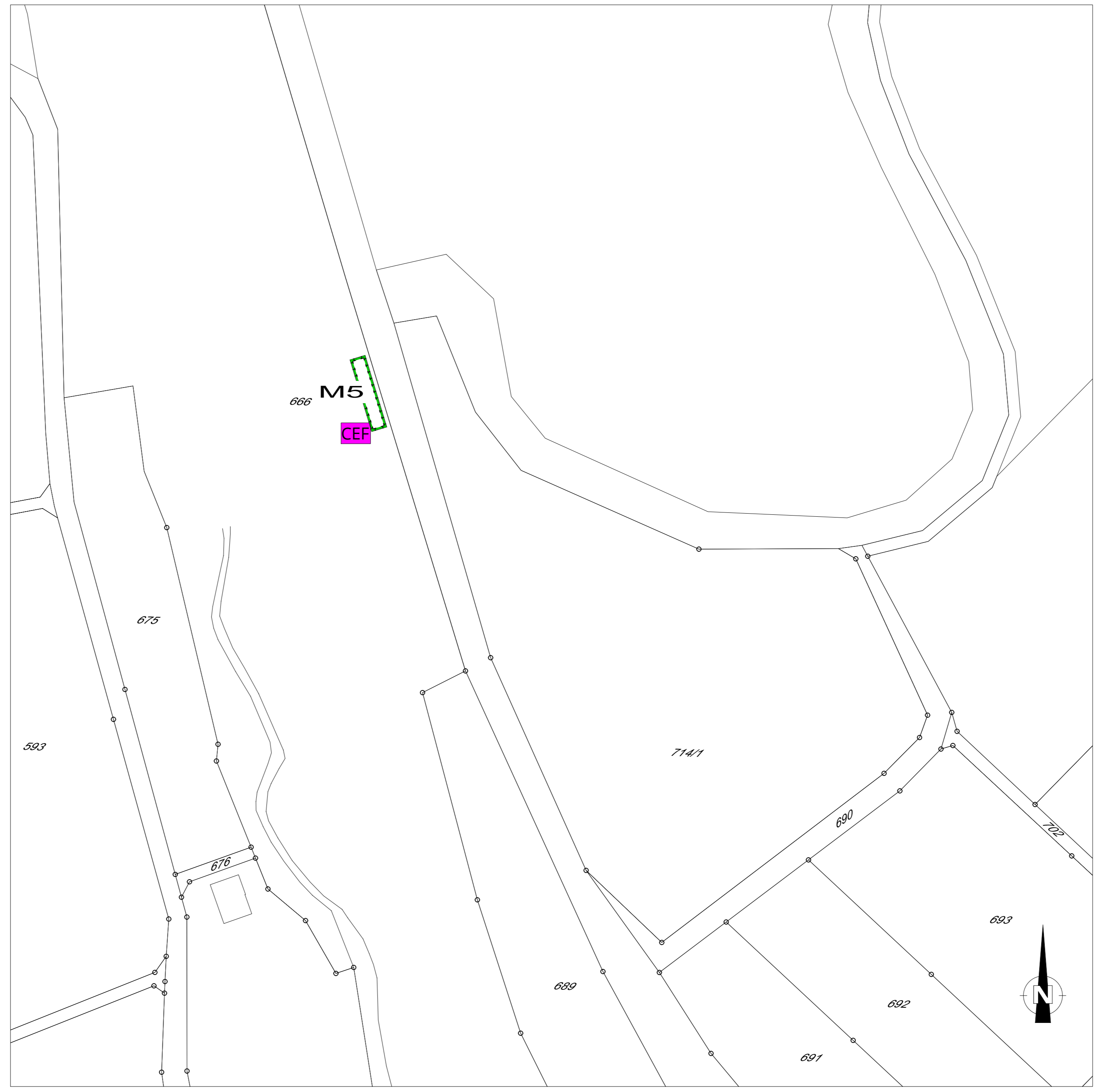
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)**
 ggpl. Versorgungsleitung, unterirdisch
 k-Kanal / S-Trinkwasser, Gas Stromversorgung, Telekom
 Unterflur-Hydrant (Löschwasserversorgung)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**
 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Erhalt: vorhandener Baumbestand ohne Quartierstrukturen, außerhalb von Bauräumen
 „Habitusbäume“ vorhandener Baumbestand mit Quartierstrukturen, außerhalb von Bauräumen, zu erhalten für besonders geschützte Tierarten gem. § 44 BNatSchG, Artenschutzrechtliche Bestimmungen bei Fällung sind zu beachten
 Heckenbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Anpflanzen: Pflanzbindung für Laub- und Obstbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), ohne Standortvorgabe, Pflanzung lt. Artenliste, vor Neupflanzung gilt der Erhalt des Bestandes (sh. Pkt. 5.1)
 Pflanzbindung für Heckensträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), ohne Standortvorgabe, Pflanzung lt. Artenliste (sh. Pkt. 5.1)
- Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 M1, M2, M3, M4, M5 und M6
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Pflanzenzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)



C. Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan mit integrierter Grundordnung „Am Schäferhügel“ im Stadteil Obererthal gilt nur in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen**
 WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 • Gartenbaubetriebe
 • Tankstellen
 werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit ausgeschlossen.
 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,4
 GFZ Geschossflächenzahl 0,8



Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF):
 Bei den Maßnahmen zur „äußerlichen Sicherung der ökologischen Funktionalität“ handelt es sich um vorgezogene Ausleitungsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 BNatSchG, die eine kontinuierliche ökologische Funktionalität ohne zeitliche Unterbrechung garantieren.

Durch den Verlust von Obstgehölzen entfallen potentielle Habitatstrukturen. Zum Erhalt der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Ersatzquartiere für Vögel
 Durch den Verlust von Obstgehölzen entfallen potentielle Habitatstrukturen. Zum Erhalt der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

- Maß der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen
 Traufhöhe
 TH Die Traufhöhe wird auf max. 6,5 m über OK Erschließungsstraße begrenzt. Die Traufhöhe entspricht bei Flachdächern der Firsthöhe.
 Firsthöhe
 FH Die Firsthöhe wird auf 9,00 m über OK Erschließungsstraße begrenzt. Die Firsthöhe ist nur bei Sattel- und Pultdächern anzuwenden.
 Festlegung des Bezugspunktes (BP) gemäß § 18 BauNVO
 Der Punkt der Bezugshöhe an der Erschließungsstraße für Trauf- und Firsthöhe ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Dachform:
 Sattel-, Pult- und Flachdächer sind zulässig.
 Dachform von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist das Sattel-, Pult- oder Flachdach.
 Dachneigung:
 Dachneigungen von Flachdächern sind mit 0° - 3°, Sattel- und Pultdächer mit 15° - 42° zulässig.
 Dachneigung:
 Dachneigungen von Flachdächern sind mit 0° - 3°, Sattel- und Pultdächer mit 15° - 42° zulässig.
 Dachneigung:
 Die Dachneigung ist in den Farben naturrot, rotbraun, grau bis anthrazitfarben in Ziegelblechdarstellung auszuführen. Traditionell handwerklich hergestellte Flachdächer werden zugelassen. Untergeordnet ist die Verwendung von Wellblechgedächungen zulässig.
 Hochglänzende, reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig. Flachdächer auf Haupt- und Nebengebäuden sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig und werden empfohlen.
 Untergeordnete Einzelgärten sind ab 30° Dachneigung zulässig, deren Gesamtfläche 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten dürfen. Der Abstand der Dachgärten ist vom Umgang mit mind. 1,50 m festgesetzt.

- Weitere Festsetzungen:
 4.1 Änderungen des Geländes wie Abgrabungen, Auffüllungen sowie Terrassenmauern sind bis 1,50 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 Bauvorlagen durch gemessene Höhen darzustellen.
 4.2 Je Grundstück auf eigener Fläche mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Weiteres regelt die Stellplatzsatzung der Stadt Hammelburg.
 4.3 Soweit geplante Grenzengagen auf Grund der vorhandenen Topografie die Vorschrift des Art. 6 (7) 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 Länge max. 9 m und die Wandhöhe über den Garagenfußboden roh max. 3 m nicht überschreitet und die sonstigen Vorschriften eingehalten werden.
 4.4 Flächenbefestigungen von Stellplätzen und Zufahrten sind versickerungsfähig herzustellen. Die Regelungen der ATV M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sollen berücksichtigt werden.
- Grünordnung:
 5.1 Pflanzgebiet: pro Grundstück ist mind. ein Laubbäum bzw. Obstbaumstamm zu pflanzen (vor Neupflanzung gilt der Erhalt des Bestandes). Zu beachten ist das Merkblatt „Hinweise zu den Bebauungsplänen der Stadt Hammelburg“.
- Naturschutzrechtliche Angaben/Konfliktvermeidende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:
 • Verbot der Rodung von Gehäusen in der Zeit vom 01.03 bis 30.09, während der Brut- und Aufzuchtzeiten.
 • Die Fällung von Bäumen darf erst zu dem Zeitpunkt erfolgen, an dem es für die Umsetzung der Baumaßnahme notwendig ist.

- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF):
 Bei den Maßnahmen zur „äußerlichen Sicherung der ökologischen Funktionalität“ handelt es sich um vorgezogene Ausleitungsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 BNatSchG, die eine kontinuierliche ökologische Funktionalität ohne zeitliche Unterbrechung garantieren.

- Erhaltung der ökologischen Funktion der Fruchtanhangs- und Ruhezestellen werden drei Vogelkasten im angrenzenden örtlichen Friedhof als Ersatzquartiere installiert. Die Maßnahme wird vor einer möglichen Rodung der Bäume durchgeführt. Dadurch lässt sich der potentielle Verlust von Brutplätzen vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

5.3. Maßnahmen für die Sicherung der ökologischen Funktion (§ 44 BNatSchG)

- Folgende Vorkehrungen werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:
 Die Lebensraumverläufe für Zaunreißer und Rebhühner innerhalb des Plangebietes werden durch Zaunreißerdecke:
 M 1 Errichtung eines Eidechsenhabitats auf dem südlich des Baugeländes liegenden Grünstreifen nahe Friedhofmauer. Hier wurden Steine, Sand, Erdreich und Wurzelreste so aufgeschichtet, dass ein vorgezogenes Straußeneisbaumbaum für Eidechsen entsteht.
 M 2 Erhalt eines Obstbaumgehölzstreifen mit Blühweide. Zum Schutz des im Baufeld brisanten Steinkeuzes wurden Stämme von Hohlbaumstämmen gesichert und an den Baumbestand angebunden, damit sind die Höhlen weiterhin vom Steinkeuz nutzbar. Die Mahd der Wiese erfolgt im Herbst streng jährlich jeweils halbjährig.
 Rebhühnerfledermaus:
 M 3 Entlang Fl. Nr. 965 Gemarkung Obererthal werden an einem Obstbaumstreifen drei Nisthöhlen für Steinkeuzarten und eine Blühfläche mit Blühstreifen für das Rebhühner angebracht.
 M 4 Anbringung von drei Fledermauskästen auf Fl. Nr. 261 Gemarkung Obererthal.
 M 5 Anbringen von drei Fledermauskästen auf der Flur Nr. 666 Gemarkung Obererthal.
 M 6 Anbringen von drei Steinkeuz-Nistkästen auf der Flur Nr. 245 Gemarkung Obererthal.
 Das Entfernen der Wurzelstöcke ist in Zaunreißerlebensräumen nur nach erfolgreicher Durchdringung der entsprechenden Umkleung der Zaunreißer zulässig. Der Rückschnitt/Fällung der Gehölze ist dort nur vom 01.10. bis 28.02. zulässig. „Schweres Gerät“, das Boden so verdichtet, dass Winterlebensräume beeinträchtigt werden, darf dort nicht eingesetzt werden.
 Baufeldräumung im Bereich von möglichen bzw. festgestellten Lebensstätten der Zaunreißer:
 Eine Baufeldräumung in möglichen bzw. festgestellten Lebensstätten der Zaunreißer ist ohne vorbereitende Maßnahmen nicht zulässig. Die Tiere sind zuvor abzufangen und umzusetzen. Dazu werden folgende Maßnahmen erforderlich:
 Aufstellung eines Reptilenschutzzauns um bestehende Lebensstätten.
 Abfängen und Umsiedeln der Tiere in vorgezogenen Ersatzlebensräumen (z.B. „Ausgleichsmaßnahme CEF 2“).
 Zudem ist ein Zaun in Richtung verbleibender und zu sicherer Lebensstätten und gegen „Rückwanderung“ zu stellen. Der entlang verbleibender Lebensstätten erstreckt Zaun ist bis zum Beginn der Baufeldräumung zu erhalten. Es wird empfohlen den Zaunabschnitt auch während des Baubetriebes bis zur Fertigstellung der Anlagen gegen „Zwischenreißer“ abzusichern. Die Flächen innerhalb des Zauns sind durch Mulchen (nur vom 01.10. bis 28.02.) oder Mahd (ohne Mulch- oder Schlag) mind. als Lebensstätte unattraktiv herzustellen, so dass das Abfangen der Zaunreißer erleichtert wird. Künstlich angelegte Verstecke und Fangnetze können den Abfangvorgang beschleunigen.
 Das Abfangen und Umsiedeln ist in der Zeit vom 01. April -15. Mai und/ oder ggf. vom 15. Juli -30. September erforderlich. Der Umsiedlungsprozess ist ab abgeschlossen, wenn an drei Tagen hintereinander bei möglicher Zaunreißeraktivität (Witterung beachten) keine Tiere mehr gesichtet werden.

- Weitere Hinweise
 6.1 Denkmalpflege
 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenkulturrestern nach Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Bad Kissingen zu verständigen und Gegenstände und Funde zu belassen sind.
 6.2 Folgende umweltrelevanten Daten liegen vor und sind entsprechend zu beachten:
 Naturschutz: Über die naturschutzrechtlichen Festsetzungen hinaus gelten folgende Empfehlungen zur Förderung (geschützter) Tierarten:
 • Erhalt des Baum- und Strauchbestands, insbesondere entlang der nordöstlichen Grenze des Baugeländes
 • „Fledermausfreundliche“ Beleuchtung (LED- oder „Gelb“-Beleuchtung, die weniger Insekten anzieht)
 • Anbringen von Ersatzquartieren Nistkästen an Gebäuden für Fledermaus/Vogel
 • Verwendung von Vogelschutzgittern an größeren Fensterflächen
 Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Schäferhügel“ Faust
 Landschaftsarchitekten, Kartstadt, Stand 02.11.2023

- Landwirtschaft
 In nördlicher und nordwestlicher Richtung befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe, vorwiegend mit Pferdehaltung. Südöstlich des Baugeländes befindet sich ebenfalls ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung. Generell ist Obererthal landwirtschaftlich geprägt. Lärm- und Geruchsmissionen die aus der Landwirtschaft herrühren sind deshalb als ortsüblich hinzunehmen.
 6.4 Vorrang der grundsätzlichen Ortsanerkennung von Niederschlagswassern
 Im Hinblick auf den Umgang mit Regenwasser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird auf das Merkblatt des Bayer. Landesamtes für Umwelt (BLU) „Naturhafter Umgang mit Regenwasser - Verdrängung und Versickerung statt Ableitung“ (Stand: Mai 2016) verwiesen.

D. Verfahrensmerkmale:

- Der Bau, Form- und Umweltausschuss der Stadt Hammelburg hat in seiner Sitzung vom 17.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schäferhügel“ (Bebauungsplan zur Einweisung von Außenbereichsflächen im Stadteil Obererthal) gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB, verbunden mit der Bekräftigung der Erheblichkeit der Umweltauflage wurde am 23.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB m. öffentlicher Darlegung und Einlegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.2018 hat in der Zeit vom 04.10.2018 bis 14.01.2019 stattgefunden.
 3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.2018 hat in der Zeit vom 04.10.2018 bis 14.01.2019 stattgefunden.
 4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2022 wurde mit der Begründung, verbunden mit dem Hinweis der Erheblichkeit der Umweltauflage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2022 bis 30.06.2022 öffentlich ausgelegt.
 5. Das Verfahren wurde in ein Verfahren nach § 215a i.V.m. § 13a BauGB übergeleitet. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2022 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.05.2022 bis 30.06.2022 öffentlich ausgelegt.
 6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2022 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.05.2022 bis 30.06.2022 öffentlich ausgelegt.
 7. Die Stadt Hammelburg hat mit Beschluss des Stadtrates das Bau-, Form- und Umweltausschusses vom 23.05.2022 den Bebauungsplan § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.04.2022 als Satzung beschlossen.

- Armen W a r m u t h
 Erster Bürgermeister
 (Siegel)
 8. Ausfertiger:
 Stadt Hammelburg, den
 (Siegel)
 Armen W a r m u t h
 Erster Bürgermeister
 (Siegel)
 9. Der Satzungsausschuss zu dem Bebauungsplan „Am Schäferhügel“ wurde am 23.05.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Nr. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag an den üblichen Dienstzeiten 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 5 Abs. 1 und 2 BauGB wird hingewiesen.
 Hammelburg, den
 (Siegel)
 Armen W a r m u t h
 Erster Bürgermeister
 (Siegel)

OT-bpl-04 "Am Schäferhügel im Stadteil Obererthal



Bauleitplanung
 Bebauungsplan der Innenentwicklung
 OT-bpl-04 "Am Schäferhügel"
 im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 215a BauGB
 (Aufstellungsbeschluss nach § 13b BauGB)
 Flurnummer: 568 und Teilfläche 566
 245, 261, 666, 965 (CEF-Maßnahmen)
 Gemarkung: Obererthal
 Gemeinde: Stadt Hammelburg
 Landkreis