



- ZEICHENERKLÄRUNG**
 Dieser Bebauungsplan enthält gem. § 9 BauGB i. V. mit der Planzeichenverordnung PlanzV 90, 2. Auflage folgende Festsetzungen und Hinweise in Zeichen und Schrift.
- 1a. FÜR DIE FESTSETZUNGEN**
- ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)
 - WA, 0 Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise ist festgesetzt (§ 4 BauNVO)
 - ☐ Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Einpflanzungen mit ungiftigen Bäumen und Sträuchern
 - I/II Hangtyp, d. h. talseitige Traufhöhe max. 5,80 m, bergseitig max. 3,20 m über profiliertem Gelände, Dachneigung 28° - 45°. Die Traufhöhe ist das Maß über Gelände bei OK Sparren an der Außenwand gemessen.
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, das Dachgeschoß ist als Vollgeschosß i. S. des § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig. Dachneigung 28° - 45°. Bei talseitiger Bebauung ist die OK Decke über Kellergeschoß max. 20 cm über OK Straße, gemessen in der Mitte des geplanten Wohnhauses, als Gebäudehöhe festgesetzt.
 - GRZ, GFZ GRZ = 0.4 GFZ = 0.6
 - ▬ Vorschlag für eine Bebauung, Firstrichtung bindend, Abweichungen von ± 5° zur besseren Nutzung von Solarenergie sind zulässig, offener Stellplatz, gedeckter Stellplatz, Garage
 - - - - - Baugrenze
 - ▬ Fläche für den Fahr- und Fußgängerverkehr mit den vorgesehenen Breiten
 - ▨ Eventuelle Altlasten aus ursprünglicher Bebauung
 - Pflanzgebot, pro 200 qm Gartenfläche ist mind. ein Laubbaum bzw. Obsthochstamm zu pflanzen (siehe auch 2.9)
 - (*) Vorhandener Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und, soweit erforderlich, zu sanieren
 - ▨ Aufpflasterungen

- ☐ Wendeplatte bzw. Wendehammer, Ø 18 m, Randbereich versickerungsfähig.
 - ☐ Schotterfläche
 - ▨ Böschung mit einer mind. 5-reihigen Hecke bzw. Feldgehölzen wie Stiel- u. Traubeneiche, Hainbuche, Linde, Esche, Feldahorn, Vogelkirsche, Hartriegel, Hasel, Schneeball und Heckenkirsche begrünt.
- 1b. FÜR DIE HINWEISE**
- ▨ Bestehendes Natursteinpflaster
 - ▬ Grundstücksgrenze
 - - - - - Vorschlag zur Grundstücksteilung bzw. Neufestsetzung von Grundstücksgrenzen
 - ▨ Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
 - 234 Flurnummer
 - 170 Höhenlinien
 - ⊕ (*) Überschwemmungsgrenze

- 2. WEITERE FESTSETZUNGEN**
- 2.1 Die Mindestgröße der Bauplätze beträgt 400 qm.
 - 2.2 Die offene Bauweise ist festgesetzt.
 - 2.3 Die Dachformen der Wohngebäude können als Walm- bzw. Satteldach ausgeführt werden. Die Dachneigungen betragen 28° - 45°. Ab 35° sind untergeordnete Einzelgauben zulässig. Die Dachfarbe ist naturrot oder rotbraun, Grasdächer sind ebenfalls zulässig.
 - 2.4 Kniestöcke sind bis 50 cm zulässig, das ist das Maß von OK Geschoßdecke und Unterkante Sparren an der Außenwand gemessen, bei Kniestockhöhen über 25 cm beträgt der Sparrenüberstand an der Traufe mind. 70 cm.
 - 2.5 Die äußeren Wandflächen und Bauteile müssen einen gedeckten Farbanstrich erhalten, grellgefärbte Bauteile und Farben sind unzulässig.
 - 2.6 Die Garage ist in Massivbauweise zu errichten. Erwünschte Dachform ist das Satteldach. Die Dachneigung ist dabei der des Wohnhauses anzupassen. Grasdächer sind mit einer Dachneigung von mind. 3° zulässig.
 - 2.7 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.

- 2.8 Einfriedungen an den Straßen dürfen eine Höhe von 1,10 m über Gehsteighinterkante nicht überschreiten. Gartentürchen dürfen nicht in den Straßenraum bzw. Gehsteigraum aufschlagen. An die Bahnlinie angrenzende Grundstücke müssen durch ausreichend sichere Zaunanlagen abgegrenzt werden.
 - 2.9 Pro 200 qm Gartenfläche ist mind. ein Laubbaum bzw. Obsthochstamm zu pflanzen. (Empfohlene Arten: Hainbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Linde, Rotbuche, Esche, Feldahorn, Eberesche, Wildkirsche). (*) Auf die zur freien Landschaft und zur Saaleaue hingewandten Grundstücke sollen nur einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.
- 3. WEITERE HINWEISE**
- 3.1 Bei der Beheizung der Gebäude ist auf umweltschonende Brennstoffe zu achten. Die Solarheizung wird dringend empfohlen.
 - 3.2 Der Einbau von Regenwasserzisternen sowie deren Verwendung wird empfohlen. Anschlüsse der Notüberläufe an das Kanalnetz sind zulässig.
 - 3.3 Alle sonstigen Verkehrsflächen (Stellplätze, Grundstückszufahrten, Parkplätze) sollen möglichst mit versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden (z. B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine usw.).
 - 3.4 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.
 - 3.5 Werden Gebäude errichtet, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7,0 m über der natürlichen oder der festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist ein zweiter Flucht- und Rettungsweg durch entsprechende bauliche Maßnahmen abzusichern.
 - 3.6 Gemäß VO vom 2.4.1984 ist es verboten, im Überschwemmungsgebiet der Fränk. Saale Anlagen und Anpflanzungen, die nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau dienen, zu errichten, durchzuführen oder wesentlich zu ändern.
 - 3.7 Für Baugrundstücke im Bereich des Bahngeländes ist darauf zu achten, daß Baulichkeiten oder eine Bepflanzung die von der Bahn benötigten Sichtdreiecke nicht beeinflussen. Außerdem sind Bepflanzungen entlang des Bahnkörpers so zu halten, daß der Bahnverkehr bzw. Personen, die das Bahngelände benutzen, nicht behindert werden.
 - 3.8 Lärmbelastigungen, welche aus dem Betrieb der Bahnstrecke herrühren, sind hinzunehmen.

- 4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- 4.1 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen ist 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 Kellergeschosse 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. Leichtbenzinzinnscheider vor der Einleitung in die Kanalisation einzubauen. Im übrigen gilt die EWS (Entwässerungssatzung) der Stadt Hammelburg in der jeweiligen Fassung.
- (*) letzter Text vom 13.10.1998 geändert oder neu eingefügt

Die Stadt Hammelburg hat in der Sitzung vom 09.09.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlicher Ortsrand" beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Hammelburg, den 27.01.2000

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.99 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.07.99 bis 11.08.99 im Rathaus der Stadt Hammelburg öffentlich ausgelegt.

Hammelburg, den 27.01.2000

Die Stadt Hammelburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18.10.1989 den Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand" gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hammelburg, den 27.01.2000

Anzeige / Genehmigungsvermerk des Landratsamtes:

Der Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand" wird hiermit ausgefertigt.

Hammelburg, den 27.01.2000

Der Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand“, ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 08.01.2000 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.: 1/2000 ortsüblich bekanntgemacht 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 BauGB in Kraft.

Hammelburg, 27.01.2000

Zeller
Erster Bürgermeister

STADT HAMMELBURG

Bebauungsplan
 "Westlicher Ortsrand"
 im Stadtteil Morlesau

M. 1 : 1000

Bebauungsplan mit Begründung gefertigt
 Hammelburg, 26.6.1992

geändert 7.11.1997, 13.10.1998,
 28.6.1999 we

A. Weibel
 techn. OAR

D. Mohr
 Stadtbaumeister