

**PLANZEICHEN**

Dieser Bebauungsplan "Turnhouter Straße" mit integrierter Grünordnung enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen gem. BauGB für die städtebauliche Ordnung, einschließl. den Maßnahmen nach Art. 3 BauNatSchG für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege der Landschaft.

| 1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN |  |
|--------------------------------|--|
| 1.1.                           | Art und Maß der baulichen Nutzung  |
| Mi (b)                         | Mischgebiet (beschränkt) §§ 6 BauNVO, i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 7 BauNVO  |
| II                             | Anzahl der Vollgeschosse (zwingend) § 16 BauNVO  |
| III                            | Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß): Die Geschosse, die nach Art. 2, Abs. 4, Satz 1 BauNVO Vollgeschosse sind, werden nicht auf die maximale Anzahl der Vollgeschosse angerechnet |
| g                              | Geschlossene Bauweise, § 22 BauNVO   |
| ho                             | Halboffene Bauweise  |
| ho                             | Baulinie, § 23 BauNVO  |
| ho                             | Baugrenze, § 23 BauNVO   |
| SD                             | Satteldach   |
| 1.2.                           | Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf   |
| K                              | Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen   |
| 1.3.                           | Verkehrsflächen  |
| P                              | öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Geh- und Radweg  |
| P                              | Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:  |
| P                              | öffentliche Parkfläche   |
| A                              | Fußgängerbereich   |
| V                              | verkehrsberuhigter Bereich   |
| A                              | Einfahrbereich   |

**PLANZEICHEN**

|      |  |
|------|--|
| 1.4. | Grünflächen  |
|      | Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung  |
|      | Parkanlage   |
|      | Private Grünflächen  |
| 1.5. | Erhaltungsgebote   |
|      | Vorhandene Gehölzstrukturen, die zu erhalten, zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen sind                                   |
| 1.6. | Pflanzenbindungen  |
|      | Großkronige Laubbäume I. Ordnung mit etwaiger Standortbindung  |
|      | Großkronige Laubbäume I. Ordnung ohne Standortbindung  |
|      | Standortgerechte Strauchhecken, durchsetzt mit Laub- und Nadelgehölz und Obstbäumen mit etwaiger Standortbindung, mind. 3-reihig |
|      | Standortgerechte Strauchhecken, durchsetzt mit Laub- und Nadelgehölz und Obstbäumen ohne Standortbindung                         |
|      | Standortgerechte Ufergehölzgruppen ohne Standortbindung  |
| 1.7. | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  |
| N1   | Maßnahmen nach dem Kriterien des Wiesenruferprogramms, Ziffer 5.1  |
| N2   | Verankerungsfähige Oberflächenbefestigung und Bepflanzung, Ziffer 3.1.3  |
| N3   | Nutzungsregelung für verkehrsberuhigte Bereiche und Fußgängerbereiche, Ziffer 3.1.4  |

**PLANZEICHEN / TEXTTEIL**

|      |  |
|------|--|
| 1.8. | Sonstige Planzeichen   |
|      | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  |
|      | Abgrenzung unterschiedlicher Gebietsnutzung  |
|      | Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionsschutzmaß, 1,80 m Höhe) mit Baumpflanzung am Bauschuldsfuß                                   |
|      | zu beseitigende Gebäude  |
| 1.9. | Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise   |
|      | Überschwemmungsgebiet  |
|      | Einfahrt   |
|      | Grenze zwischen Erschließungs- und Schutzzone im Naturpark "Bayersche Rhön"  |
|      | Hauptgebäude bestehend   |
|      | Nebengebäude bestehend   |
|      | Sichtdreieck, von Bebauung freizuhalten. Höhe der Bepflanzung in diesem Bereich darf nicht über 2,30 m über die Straße liegen (ausgenommen hochstammige Bäume) |
|      | Empfohlene Wegeklasse im Außenpark (Fuß- und Radweg)   |
|      | Rad- und Fußwegüberführung   |
|      | Geh- und Fahrrecht   |

**TEXTTEIL**

**2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG**

2.1. Das Baugebiet wird festgesetzt als **BESCHRÄNKTES MISCHGEBIET** mit folgenden Festsetzungen:  
 AM LANGEN GRABEN:  
 Nutzung: EG: nicht störende Betriebe OG: Wohnen  
 Bebauung: Geschlossene Bauweise, 2 Vollgeschosse und ausgebauter Ständerock

AN DER TURNHOUTER STRASSE:  
 Nutzung: Nicht störende Betriebe und Nebengebäude  
 Bebauung: Halboffene Bauweise, 1 Vollgeschos

BLOCKRANDBEBAUUNG AN DER EINMÜNDUNG LANGER GRABEN BAHNHOFSTRASSE:  
 Nutzung: EG: Ladengeschäfte, Dienstleistungen, Gastronomie  
 1 OG: Dienstleistungen, Wohnen  
 Bebauung: Geschlossene Bauweise, 2 Vollgeschosse und Ständerock mit ausgebautem Dachgeschoß

2.2. Folgende Anlagen sind unzulässig:  
 \* Gartenbaubetriebe  
 \* Tankstellen

2.3. Fassaden:  
 2.3.1. Die Außenbehandlung von Fassaden hat in geduckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von weißer oder sonst dunkler Farbe ist unzulässig. Die Farbgebung der Fassaden ist mit der genehmigenden Behörde abzustimmen.  
 2.3.2. Für Türen und Fenster sind statische Formate zwingend vorgeschrieben.  
 2.3.3. Balkone mit massiven Brüstungen sind unzulässig.  
 2.3.4. Die Gesamtlänge der Dachgauben sollte 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

2.4. Dachformen:  
 2.4.1. Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-40°  
 2.4.2. Die Neigung der Dachgauben darf 1:50 m nicht überschreiten. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf nicht größer sein als 1/4 der Traufentlänge. Dachfenster sind nur bis zu einer Größe von 1:50 m zulässig.

2.5. Private Grün- und Freizeitanlagen:  
 2.5.1. Bei der Anlage befestigter Flächen sind, sofern keine Gefährdung für das Grundwasser besteht, Versickerungsmaßnahmen anzustreben, die eine durchlässige Bauweise und breitläufiges Abbleiten von Oberflächenwasser in Grünflächen gewährleisten.

2.6. Bei der Bebauung und Gestaltung der Freizeitanlagen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freizeitanlagen wie z.B. Stellplätze etc. hat sich an dem, sofern keine Grundwassergefährdung besteht, der Verwitterung und den verschleißbestimmten Belag auszurichten (z.B. Rasenpflaster, Rasenplätze, wassergebundene Decke, Schotterterrassen).

2.6.1. Eine großflächige Versiegelung der privaten Freizeitanlagen ist unzulässig.

2.6.2. Einfriedungen:  
 2.6.2.1. Einfriedungen sind nur ohne Sockel zulässig.  
 2.6.2.2. Es sind nur Einfriedungen aus senkrechten Holzlatenzäunen zwischen 0,9 und 1,2 m Höhe im öffentlichen Bereich zulässig.  
 2.6.3. Beschnittene Hecken sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Folgende Arten sollen Verwendung finden:  
 Carpinus betulus - Hainbuche (2-3 Stück/lfm)  
 Cornus mas - Kornelkirsche (2-3 Stück/lfm)  
 Crataegus monogyna - Weißdorn (3 Stück/lfm)  
 Ligustrum vulgare - Rahnweide (3 Stück/lfm)  
 Pflanzenabstak: Ziffer 100-125

2.6.4. Maschenzaun ist nur als Grundstücksabgrenzung zwischen nichtöffentlichen Grundstücken zulässig, maximale Höhe 1,20 m. Maschenzaun sind zu bepflanzen.

**3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

3.1. ERHALTUNGSBINDUNG:  
 Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und während der Zeit von Baumaßnahmen nach DIN 18 920 vor Beschädigungen zu schützen.

3.2. SCHUTZ DES BODENS:  
 Bei allen Baumaßnahmen ist der bestehende Oberboden insgesamt zur Wiederverwendung nach DIN 18 915 zu sichern. Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

3.3. PFLANZENBINDUNGEN:

3.3.1. PFLANZENAUSWAHL:  
 Die Pflanzenauswahl hat im Überschwemmungsbereich bei Saale aus dem standortgerechten SCHWARZERLEN-UFERAUWALD zu erfolgen, außerhalb des Überschwemmungsbereiches aus dem standortgerechten STERNMIEREN-EICHEN-HAINBUCHENWALD entsprechend der Artenliste, Ziffer 1.  
 Nadelbäume, Pyramidenpappeln und Robinien sind nicht zulässig.

3.3.2. PFLANZLICHT UND QUALITÄT:  
 Die im Einzelnen, nach den Gütebestimmungen des BdB und der DIN 18 916 aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.  
 Baum- und Strauchhecken (Mindeststichtwerte je 100 m<sup>2</sup>):  
 \* 2 Großgehölze (I. Ordnung) 3xv, STU 12-14 cm  
 \* 4 Heister (I. und II. Ordnung) 2xv, Höhe 150-250 cm  
 \* 34 leichte Sträucher 1xv, Höhe 70-120 cm

MINDESTGRÖSSE FÜR GROSSBAUMPFLANZUNGEN:  
 Hochstamm: 3xv, Stammumfang (STU) 18-20 cm

MINDESTGRÖSSE FÜR OBSTBEHÖLZPFLANZUNGEN:  
 Hochstamm, Stammumfang (STU) 8-10 cm

3.4. ANPFLANZUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN:

3.4.1. AUENPARK IN DEN SAALIEWIESEN:  
 Gehölzpflanzungen innerhalb der Überschwemmungszonen haben in der Weise zu erfolgen, daß sie den Hochwasserabfluß nicht behindern; mit dem zutragenden Wasserwirtschaftsamt ist Rücksprache zu halten.  
 Neupflanzungen sind vor Hochwasserschäden zu schützen (Verankerung der Gehölze).  
 Wege, die durch den Auenpark führen, sind in ausreichender Breite für Fußgänger und Radfahrer auszubauen. Wege und Platzflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (siehe Ziffer 2.5.1).  
 Die bestehende Streuobstwiese südlich des Muskerheims ist zu erhalten, zu pflegen und mit Obstbaumstammeln zu ergänzen.  
 Sämtliche Wiesenflächen sind nach Ziffer 5.1 zu pflegen.

3.4.2. VERKEHRSGLEITGRÜN:  
 Entlang neuer Straßentrassen sind beidseitig Baumreihen aus großkronigen Laubbäumen I. Ordnung anzupflanzen (Baumdistanz ca. 12-15 m).  
 \* Aufschüttungen zur Herstellung von Wege- und Straßengröbern sind auf mind. 50% der Länge mit mind. 3-reihigen standortgerechten Baum- und Strauchhecken nach Ziffer 3.3.2 zu bepflanzen.

3.4.3. PARKPLÄTZE AN DER TURNHOUTER STRASSE, BAHNHOFSTRASSE:  
 Die Begrünung der Parkplätze an der Turnhouter Straße und an der Bahnhofstraße hat durch Gehölzarten des Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwaldes zu erfolgen.  
 Bei der Anlage von Senkrechtparkplätzen ist nach mind. jedem 5. Stellplatz ein Großbaum I. Ordnung (gemäß Ziffer 3.3.2.) zu pflanzen, wobei ein nicht versiegelter Wurzelraum von mind. 1 Parkstand erforderlich ist.  
 Parkplatzbegleitende Grünflächen und Baumstreifen sind in einer Mindestbreite von 3 m anzulegen.  
 Die Fahrgassen der Parkplätze an der Turnhouter Straße und an der Bahnhofstraße dürfen auf einer Breite von max. 6,0 m bituminös befestigt werden.  
 Die Stellflächen sind nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85 auf max. 4,30 m Tiefe versickerungsfähig zu befestigen - ein Überstand von 0,7 m verbietet als Grün- bzw. Rasenfläche.

**GEHÖLZARTENLISTE / TEXTTEIL**

3.4.4. VERKEHRSGLEITGRÜN, FUSSGÄNGERBEREICHE:  
 Diese Bereiche sind je 100 m<sup>2</sup> mit einem Großbaum I. Ordnung zu bepflanzen. Die Baumdistanz richtet sich sowohl nach den Zufahrten zu den privaten Grundstücken, als auch nach der jeweiligen verkehrsberuhigten Straßengestaltung.  
 Baumstreifen müssen eine Mindestbreite von 3 m aufweisen, Baumstände in befestigten Flächen müssen eine offene Pore Bauweise von mind. 10 m<sup>2</sup> besitzen. Baumbewässerungsanlagen sind einzubauen.

3.5. NACHWEIS DER PFLANZENBINDUNGEN:  
 Die vorgesehenen Anpflanzungen sind anhand fachlich qualifizierter Freizeitanlagenplaner bzw. Bepflanzungspläne bei der Baugenehmigung nachzuweisen. Die fachliche Qualifikation ist in der Regel anhand der fachlichen Bauvorlagerechtigung gem. Bay. Arch.G. Art. 1 (3) nachzuweisen.

3.6. VOLLZUGSFRIST:  
 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

3.7. ERHALTUNGSBINDUNG DER NEUANPFLANZUNGEN:  
 Sämtliche Anpflanzungen sind von jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung über 10% kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

3.8. SCHUTZ DER PFLANZUNGEN/LEITUNGEN:  
 Zum Schutze der Pflanzungen sind entlang der öffentlichen Straßen und Plätze in den Baumstreifen keine Kanäle, Kabel und sonstige Leitungstrassen einzubringen. Im übrigen ist das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" anzuwenden.

4. LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZARTEN:  
 Auswahl aus der Artenzusammensetzung des EICHEN-HAINBUCHENWALDES und des SCHWARZERLEN-UFERAUWALDES.

1. Baumparten I. Ordnung (über 20 m Höhe):  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Alnus glutinosa - Schwarzalre  
 Fagus sylvatica - Rotbuche  
 Fraxinus excelsior - gem. Esche  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Quercus petraea - Traubeneiche  
 Quercus robur - Stieleiche  
 Tilia cordata - Winterlinde  
 Ulmus glabra - Ulme

2. Baumparten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Betula pendula - Birke  
 Prunus padus - Traubekirsche  
 Salix fragilis - Mandelweide  
 Salix triandra - Korbweide  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Sorbus torminalis - Elsbeere  
 Populus tremula - Zitterpappel  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Salix caprea - Salweide

3. Straucharten (unter 10 m Höhe):  
 Corylus avellana - Haselnuß  
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
 Crataegus monogyna - eingriffliger Weißdorn  
 Crataegus oxyacantha - zweigriffliger Weißdorn  
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Rhamnus frangula - Faulbaum  
 Rosa canina arvensis - Heckenrose  
 Sambucus nigra - Schwarze Holunder  
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

(\*) Gehölze, die besonders Gewässerhärte bevorzugen (Schwarzerlen-Uferauwald)

Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze zulässig, z.B. Apfel, Kirsche, Walnuß.  
 Je nach Art der Obstart ersetzen 2-3 Obstbäume einen Großbaum. Die Walnuß (Juglans regia) gilt als Großbaum I. Ordnung.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:

5.1. Der gesamte Überschwemmungsbereich ist nach den Kriterien des Wiesenruferprogramms als Extensiv-Grünland bzw. als Streuweiese zu nutzen. Kriterien sind:  
 a) ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr,  
 b) kein Einsatz von Düngemitteln und Spritzmitteln,  
 c) erste Mahd frühestens zum 15. Juli eines jeden Jahres,  
 d) kein Abwalzen der Wiesenfläche,  
 e) keine Veränderung der Oberflächenform (Aufdümmung).

5.2. Bei erforderlichen Auffüllungen bzw. Terrassierungen sind die Böschungseignungen mind. 1:3 auszuformen, um so einen weichen Übergang in die freie Landschaft zu erzielen. Die Böschungen sind zur Stabilisierung und zur Sicherung vor Wind- und Wasserosion in ihrer gesamten Breite mit standortgerechten heimischen Geoiden zu bepflanzen bzw. mit Landschaftsrassen zu begrünen.

6. WEITERE FESTSETZUNGEN:

6.1. Dachflächenwasser, Oberflächenwasser:  
 6.1.1. Soweit die Durchlässigkeit des Untergrundes es zuläßt, soll unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser mittels Sickerschächten versickert werden. Hierzu sollte ein Sickerwasser durchgeföhrt werden.  
 6.1.2. Die Versickerung über Sickerschächte bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, wobei die Anfrage von den Bauwilligen zu stellen ist.  
 6.1.3. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuföhren. Bei zuständiger Wasserwirtschaftsamt ist Rücksprache zu halten.  
 6.1.4. Bei der Anlage von Entwässerungsanlagen sind die Anforderungen des Verordnungsblattes des Bundesministeriums für Bauwesen vom 19.10.1994 (BauRB) zu berücksichtigen. Das Abbleiten von Grund-, Quell- und Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

6.2. Bei der Erschließung des Gebietes ist darauf zu achten, daß die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Weise trassiert werden, daß sie nicht im Bereich der standortgebundenen Großbauten zu liegen kommen.

6.3. Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig; Einzelantennen dürfen nicht errichtet werden.

6.4. Die Grundwassererschließung der Gebäude ist zu gewährleisten. Sofern die Kellersohle von Neubauten unter dem Grundwasserstand liegt, sind die Kellerschächte als wasserdichte Wannen auszubilden.

7. IMMISSIONSSCHUTZ - MUSKERHEIM:  
 Beim Gebäude südlich der Turnhouter Straße (Muskerheims) sind die Fenster auf der Nordwestseite des ersten Obergeschosses als Schallschutzfenster auszuführen.  
 Die Schallschutzklasse ist hierbei so zu wählen, daß in den Räumen ein durch den Straßenverkehrslärm verursachter Mittelwertpegel von 35 dB (A) nicht überschritten wird. Der ordnungsgemäße Einbau sowie die Einhaltung des o.g. Mittelwertpegels ist von der ausführenden Firma verbindlich zu bestätigen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung wurde mit Begründung gem. § 3 BauGB vom 05.11.1992 bis 06.06.1994 im Rathaus der Stadt Hammelburg öffentlich ausgestellt.  
 Hammelburg, den 06.06.1994  
 Herr Arnold Zeller, Erster Bürgermeister

Die Stadt Hammelburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20.06.1994, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.  
 Stadt Hammelburg, den 20.06.1994  
 Herr Arnold Zeller, Erster Bürgermeister

Anzeigevermerk  
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 02.07.1994 öffentlich bekannt gemacht worden, mit Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Hammelburg während der Dienststunden bereit liegt (§12 Satz 1 und 2 BauGB).

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und Begründung wird hiermit ausgestellt.  
 Stadt Hammelburg, den 20.06.1994  
 Herr Arnold Zeller, Erster Bürgermeister

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung gem. §12 Satz 4 BauGB bekannt gemacht.  
 Stadt Hammelburg, den 02.07.1994  
 Herr Arnold Zeller, Erster Bürgermeister

HA-601-75

Gemäß § 11 BauGB mit RB  
 von 1994  
 Nr. 1/94  
 Keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht  
 Würzburg, den 25. Januar 1995  
 Regierung von Unterfranken  
 Herr Arnold Zeller, Erster Bürgermeister

Stadt Hammelburg  
 Landkreis Bad Kissingen  
**Bebauungsplan "Turnhouter Straße"**  
 mit integrierter Grünordnung  
 Maßstab M 1:1000  
 Plannr.: 238/4  
 Datum: 12.12.1991, geändert 05.11.1992, 28.06.1993, 28.02.1997, 06.1998  
 26. Okt. 1994  
 Verfasser:  
 Dipl.-Ing. Klaus MEISSNER  
 Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
 Ing.-Büro für Landschafts- und Freiraumplanung  
 Hartmannstraße 24, Tel. 0971/83610, Fax: 40 12  
 97688 BAD KISSINGEN