

B. Zeichnerische Festsetzungen

W	GRZ 0,4	GFZ 0,8
TH	6,5 m	o
30,00 m		

1. 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 Bezugshöhe an Erschließungsstraße für Trauf- und Firsthöhe

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

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Offentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsberuhiger Bereich
- Schuldrück, Freihaltung, Befahrung und Einfriedung max. 0,80m über Fahrbahnkante

Bebauungsplan OT-bpl-04 „Am Schäferhügel“
im Stadtteil Oberthal
im beschleunigten Verfahren nach § 13b IV, m. § 13a BauGB
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 10.09.2022

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 1:10.000

4. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)
- gepl. Versorgungsleitung, unterirdisch
k-Kanal / S-Trinkwasser, Gas Stromversorgung, Telekom)

- Unterflur-Hydrant (Loschwasserversorgung)

5. 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
- H1 H2 „Habitatsbäume“: 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. 25b BauGB) ohne Standortvorgabe, Pflanzung lt. Artenliste, vor Neupflanzung gilt der Erhalt des Bestandes (h. Pkt. 5.1)
- Pflanzbindung für Hecken/Straucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), ohne Standortvorgabe, Pflanzung lt. Artenliste (h. Pkt. 5.1)

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

- M1, M2, M3, M4, M5 und M6

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Vorschlag Grundstücksenteilung

- Höhenlinien in m/NN

- Flurnummern

- Boschungsbereiche

8. Planzeichen außerhalb des Geltungsbereichs, nachrichtlich

- Friedhof (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6)

- Gebäude im Bestand

- Heckenbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Biotop kartierte Fläche

C. Textliche Festsetzungen

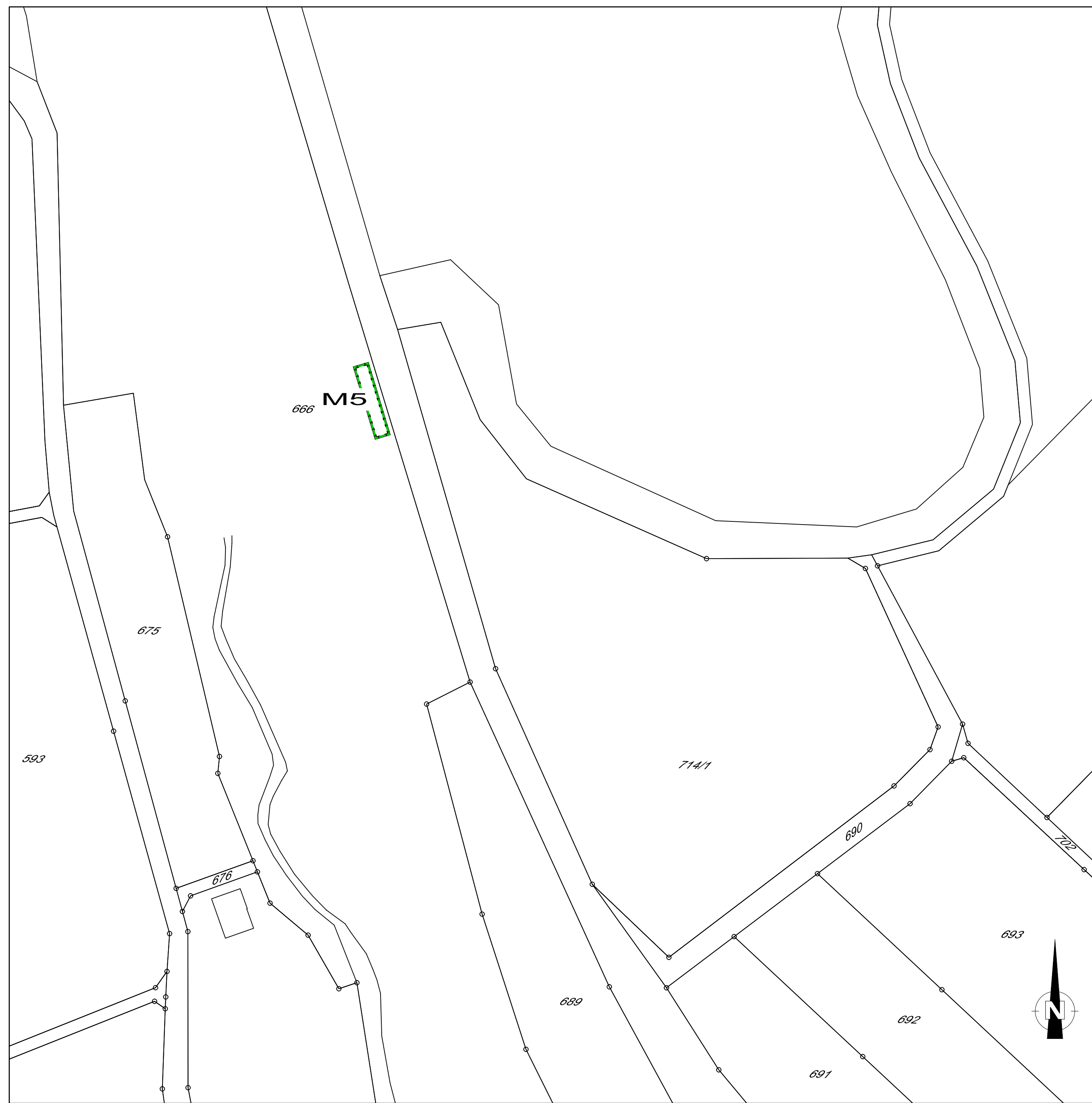
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Am Schäferhügel“ im Stadtteil Oberthal gilt nur in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen:

1. 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



2. 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 Puttdächern 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.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Dachform: Sattel-, Putt- und Flachdächer sind zulässig. Dachform von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist das Sattel-, Putt- oder Flachdach.
- Dachneigung: Dachneigungen von Flachdächern sind mit 0° - 3°, Sattel- und Puttdächer mit 15° - 42° zulässig.

- Dacheindeckung: Die Dacheindeckung ist in den Farben naturrot, rotbraun, grau bis anthrazitfarben in Ziegelbetondeckung auszuführen. Traditionell handwerklich hergestellte Blechdächer werden zugelassen. Untergeordnet ist die Verwendung von Wellblecheindeckungen zulässig. Hochglanzelnde, 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° zulässig, deren Gesamtlänge 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten dürfen. Der Abstand der Dachgauben ist von **Ostgang** mit mind. 1,50 m festgesetzt.

4. Weitere Festsetzungen:

- 4.1 Änderungen des Geländes wie Abtragungen, 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 Bauvorlagen durch gemessene Höhen darzustellen.
- 4.2 Je Grundstück sind auf eigener Fläche mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Weiteres regelt die Stellplatzsatzung der Stadt Hammelburg.
- 4.3 Soweit geplante Grenzgaragen auf Grund der vorhandenen Topografie die Vorschrift des Art. 6 (3) 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 Wändhöhe über dem 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.

5. Grünordnung:

- 5.1 Pflanzgebot: pro Grundstück ist mind. ein Laubbäum bzw. Obstochstamm zu pflanzen (vor Neupflanzung gilt der Erhalt des Bestandes). Zu beachten ist das Merkblatt „Hinweise zu den Bebauungsplänen der Stadt Hammelburg“.
- 5.2 Naturschutzfachliche Angaben/Konfliktvermeidende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:
- Verbot der Rodung von Gehölzen 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 „dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion“ handelt es sich um vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (Sv. § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 BNatSchG, die eine kontinuierliche ökologische Funktionalität ohne zeitliche Unterbrechung garantieren.

Ersatzquartiere für Vögel
Durch den Verlust von Obstgehölzen entfallen potentielle Habitatstrukturen. Zum Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden drei Vogelnistkästen in 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 zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- M 1 Errichtung eines Eidechsenhabitats auf dem südlich des Baugebiets liegenden Grünstreifen nahe Friedhofsmauer. Hier wurden Steine, Sand, Erdreich und Wurzelreste so aufgeschichtet, dass ein winigeschützter Ersatzlebensraum für Eidechsen entsteht.
- M 2 Erhalt eines Obstbaumgehölzstreifen mit Blühwiese. Zum Schutz des im Baufeld brütenden Steinkauzes wurden Stämme von Höhlenbäumen gesichert und an den Baumbestand angebunden. Damit sind die Höhlen weiterhin vom Steinkauz nutzbar. Die Mahd der Wiese erfolgt im Herbst einmal jährlich jeweils halbjährig.
- M 3 Entlang Fl. Nr. 965 Gemarkung Oberthal werden an einem Obstbaumstreifen drei Nisthöfen für Fledermaus angebracht.
- M 4 Anbringung von drei Fledermauskästen auf Fl. Nr. 261 Gemarkung Oberthal.
- M 5 Anbringen von drei Fledermauskästen auf der Fl.Nr. 666 Gemarkung Oberthal
- M 6 Anbringen von drei Steinkauz-Nistkästen auf der Fl.Nr. 245 Gemarkung Oberthal

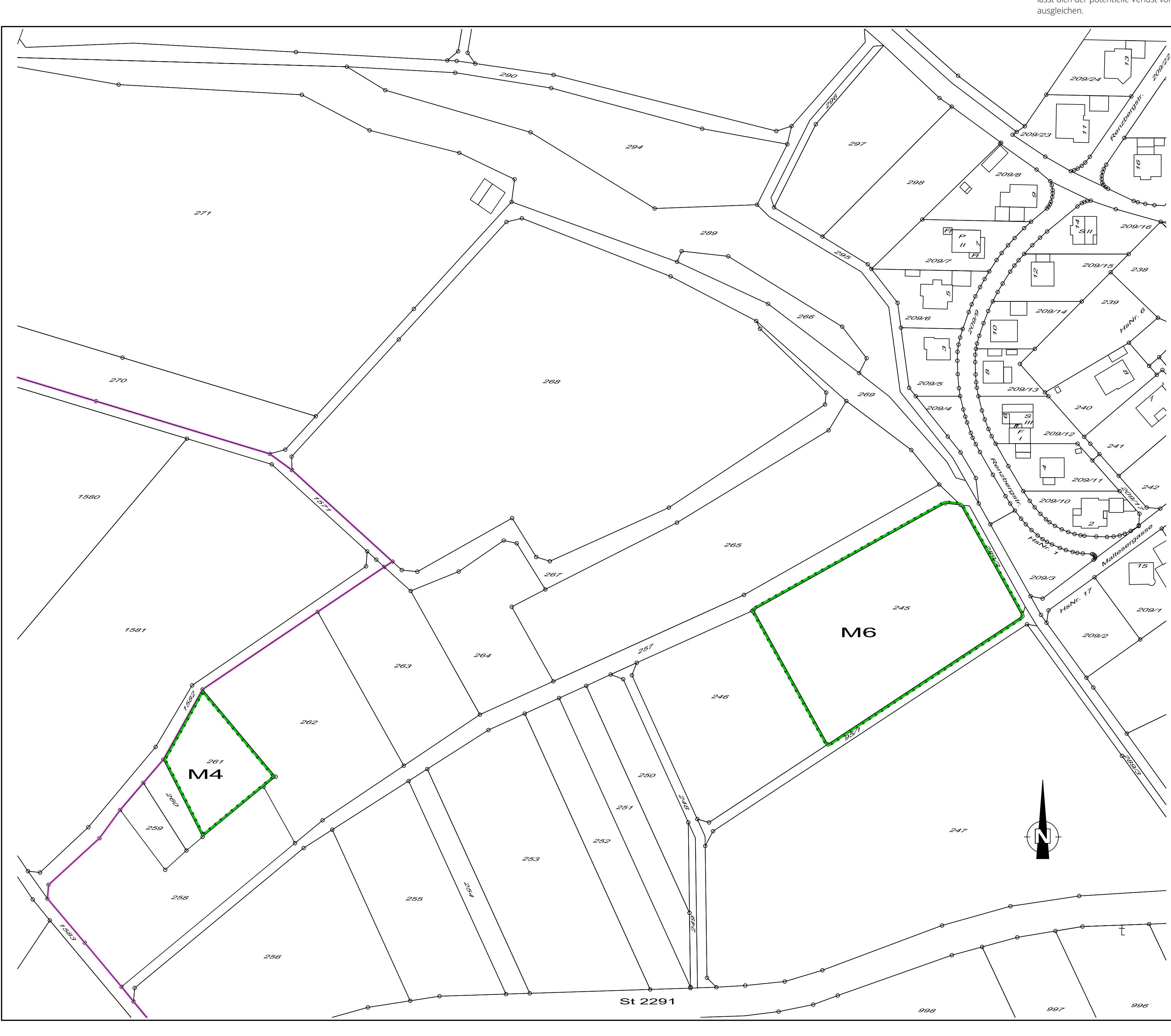
6. Weitere Hinweise
- 6.1 Denkmalpflege
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Bad Kissingen zu verständigen und Gegenstände und Fundort zu belassen sind.
- 6.2 Folgende unweltrelevanten 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 Baugebietes
 - Fledermausfreundlicher Beleuchtung (LED- oder „Gelt“-Beleuchtung, die weniger Insekten anzieht)
 - Anbringen von Ersatzquartieren (Nisthilfen an Gebäuden für Fledermaus/Vogel)
 - Verwendung von Vogelschutzglas an größeren Fensterflächen

- 6.3 Landwirtschaft
In nördlicher und nordwestlicher Richtung befinden sich zwei landwirtschaftliche Bereiche, vorwiegend mit Pferdehaltung. Südöstlich des Baugebiets befindet sich ebenfalls ein landwirtschaftlicher Bereich mit Viehhaltung. Generell ist Oberthal landwirtschaftlich geprägt. Lärm- und Geruchsemissionen die aus der Landwirtschaft herrühren sind deshalb frühzeitig zu vermeiden.

D. Verfahrensvermerke:

1. Der Bau-, Forst- und Umweltausschuss der Stadt Hammelburg hat in seiner Sitzung vom 17.09.2018 die Aufteilung des Bebauungsplans „Am Schäferhügel“ (Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen) im Stadtteil Oberthal gem. § 13b BauGB in beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Auftragsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB, verbunden mit der Bekanntmachung der Erdreichkost der Umverteilung, wurde am 23.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.2018 hat in der Zeit vom 04.12.2018 bis 14.03.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.2018 hat in der Zeit vom 04.12.2018 bis 14.03.2019 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 10.09.2021 in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung verbunden mit dem Hinweis der Erdreichkost der Umverteilung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 10.09.2021 in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
6. Die Stadt Hammelburg hat mit Beschluss des Stadtrates des Bau-, Forst- und Umweltausschusses vom den Bebauungsplan § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

- Hammelburg, den (Siegel)
- Armin W a r m u t h
Erster Bürgermeister
7. Ausfertigung:
Stadt Hammelburg, den (Siegel)
- Armin W a r m u t h
Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Am Schäferhügel“ wurde am 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 jedemorts Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist dem in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 5 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Hammelburg, den (Siegel)
- Armin W a r m u t h
Erster Bürgermeister



OT-bpl-04 „Am Schäferhügel“ im Stadtteil Oberthal

Bauleitplanung
Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen

OT-bpl-04 „Am Schäferhügel“
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Flurnummer: 568 und Teilfläche 566
245, 261, 666, 965 (CEF-Maßnahmen)

Gemarkung: Oberthal
Gemeinde: Stadt Hammelburg
Landkreis: Bad Kissingen

Planer	
Ort: Straße: Hammelburg, Am Marktplatz 1, Stadtbauamt	
Ausführung: D. Mohr, Stadtbaumeister	
geändert am:	Änderung:
25.04.2022	Ausweisung CEF-Maßnahmen mit daraus resultierenden Anpassungen
25.04.2022	Ergänzungen zu Bauweise, Landwirtschaft
Maßstab: 1: 1000 Bearbeiter: Keupp K./Jabeur-Hotmann G.	
-Entwurf- 04.10.2018, Index A: 25.04.2022	