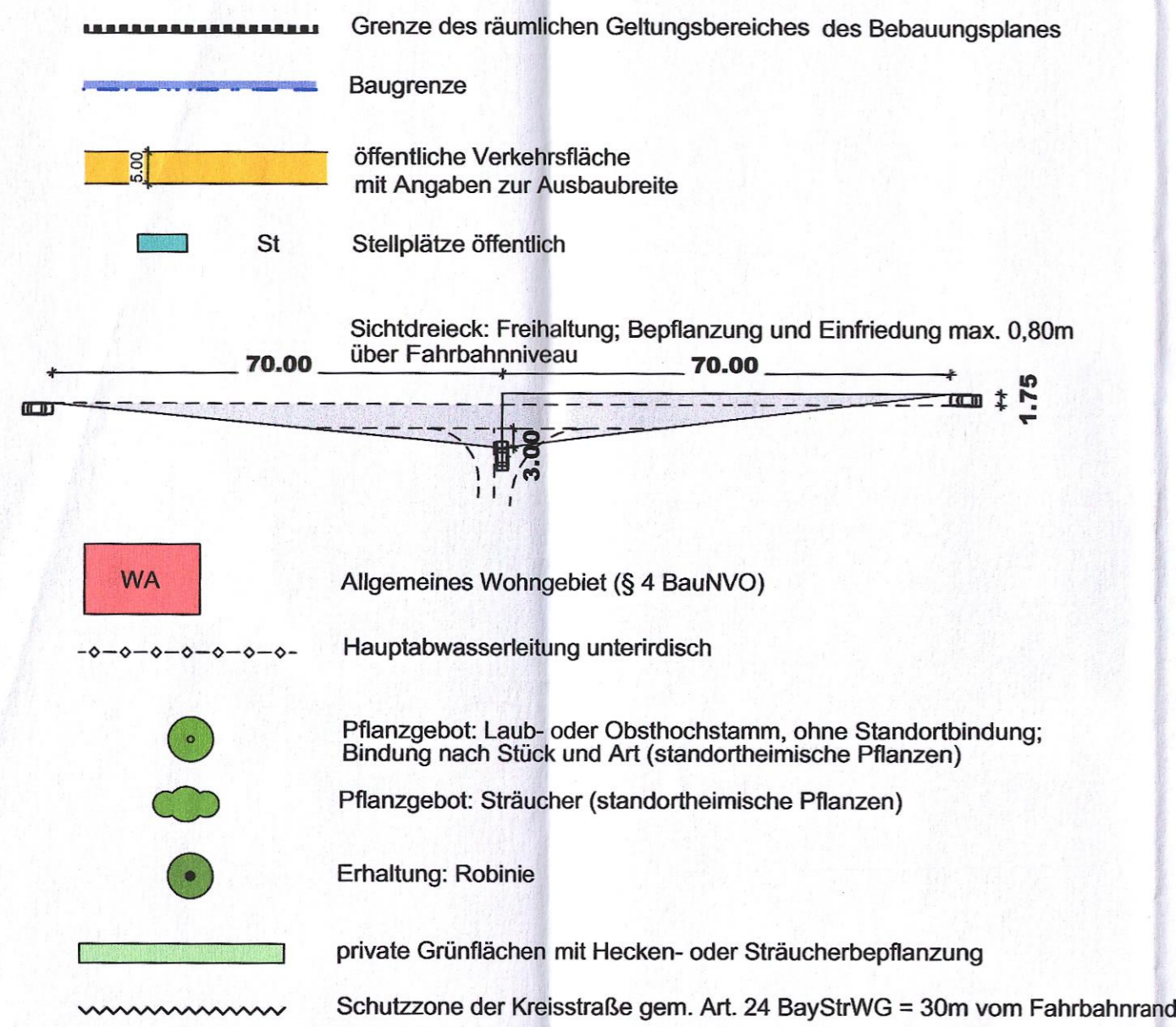


Zeichenerklärung zum Bebauungsplan "Berliner Straße II"

Dieser Bebauungsplan enthält gem. § 9 BauGB i. V. mit der Planzeichenverordnung PlanV90, 2. Auflage 1991, folgende Festsetzungen und Hinweise in Zeichnung und Schrift.

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG



B. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** allgemeines Wohngebiet
GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,4
GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl 0,8
TH Die Traufhöhe wird mit max. 6,00 m über dem höchsten Punkt der Schnittlinie des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche festgesetzt.
FH Firsthöhe, Bezug wie vorher, wird auf max. 9,00 m festgesetzt.

Dachneigung 0°; 15° bis 42°; Flachdächer und Grasdächer sind zulässig, wenn städtebaulich vertretbar.

o offene Bauweise

2. Weitere Festsetzungen

- 2.1** Untergeordnete Einzelgauben sind ab 30° zulässig, deren Gesamtlänge 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten dürfen. Der Abstand der Dachgauben zur Giebelwand ist mit mind. 1,50 m festgesetzt.
2.2 Die Dacheindeckung ist in den Farben naturrot, rotbraun, grau bis anthrazitfarben in Ziegel/Betondachsteine auszuführen. Traditionell handwerklich hergestellte Blechdächer werden zugelassen. Untergeordnet ist die Verwendung von Wellblecheindeckungen zulässig. Hochglänzende, reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.
2.3 **Dachform von Nebengebäuden,** Garagen und Carports ist das Sattel-, Pult- oder Flachdach. Flachdächer sind zu begrünen.
2.4 Änderungen des Geländes wie Abgrabungen, 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 Bauunterlagen durch gemessene Höhen darzustellen.
2.5 Pflanzgebot: pro Grundstück ist mind. ein Laubbaum bzw. Obsthochstamm zu pflanzen (vor Neupflanzung gilt der Erhalt des Bestandes). Zu beachten ist das Merkblatt „Hinweise zu den Bebauungsplänen der Stadt Hammelburg“. Bei Baumpflanzungen zum Bahngrund hin sind Abstand und Art der Bepflanzung so zu wählen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlage fallen können.
2.6 Je Grundstück sind auf eigenem Grundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
2.7 Immissionsschutz: Mit Verweis auf die Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, sind bei Baumaßnahmen mit schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen u.ä. folgende Schalldämmwerte des gesamten Außenbauteils abhängig vom Lärmpegelbereich (LPB) zu realisieren:

LPB I	erf. R _{w, res} = 30 dB
LPB II	erf. R _{w, res} = 30 dB
LPB III	erf. R _{w, res} = 35 dB

Für schutzbedürftige Räume im Lärmpegelbereich III sind bei Räumen mit Schlaffunktion zusätzlich schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen.

- 2.8** Naturschutzfachliche Angaben/Konfliktvermeidende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:
 • Verbot der Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03 bis 30.09.
 • Verbot der Beseitigung der sonstigen Vegetationsdecke (Gras- und Krautbestände) in der Zeit vom 01.03. – 30.09.
 Eine Beseitigung ist in diesem Zeitraum nach vorheriger fachgerechter Durchsuchung der Vegetation (hier Brombeergebüsche, Altgrasfluren) möglich, wenn keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln gefunden werden.

Eine Beseitigung ist in diesem Zeitraum nach vorheriger fachgerechter Durchsuchung der Vegetation (hier Brombeergebüsche, Altgrasfluren) möglich, wenn keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln gefunden werden. Eine Beseitigung der sonstigen Vegetationsschicht durch Abmulchen/flaches Abschälen im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. im Vorgriff auf geplante Baumaßnahmen ermöglicht die Bautätigkeit im Verbotszeitraum

- Verbot der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln an / in Gebäuden. Ein Abbruch / Umbau von Gebäuden ist in der Zeit vom 01.11. – 28.02. möglich. Abbruch oder Umbau von Gebäuden zwischen 01.03. und 31.10. sind möglich, wenn diese zuvor auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen durch eine Fachkraft untersucht wurden und keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten nachgewiesen wurden. Umhängen von Nisthilfen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.
- Erhalt der nordöstlich im Plangebiet gelegenen Robinie als „Habitats-Robinie“

2.9 Die von der DB Service Immobilien GmbH u.a. vorgebrachten Hinweise, insbesondere zu Emissionen, die von der DB ausgehen können, sind vom Bauträger zu beachten. Das Merkblatt „Nachbar Deutsche Bahn“ ist Teil der Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan.

2.10 Die Schutzzone der angrenzenden Kreisstraße K12 (gem. Art. 24 BayStWG = 30m vom Fahrbahnrand) ist dargestellt. Die Kreisstraßenverwaltung im Landratsamt Bad Kissingen ist bei allen baulichen Maßnahmen innerhalb der Schutzzone zu hören.

3. Weitere Hinweise

- 3.1 Denkmalpflege**
 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenerntütern 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.
- 3.2 Folgende umweltrelevanten Daten liegen vor und sind entsprechend zu beachten:**
 Immissionsschutz: Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Berechnungsverfahren/Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren für die Gebäude nachzuweisen.

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
 • „Fledermausfreundliche“ Beleuchtung (LED- oder „Gelb“-Beleuchtung, die weniger Insekten anzieht)
 • Anbringen von Ersatzquartieren / Nisthilfen an Gebäuden für Fledermäuse / Vögel
 • Verwendung von „Vogelschutzglas“ bei größeren Fensterflächen

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.03.2016 gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschränkt auf die geänderten Teile im Entwurf (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB) mit verkürzter Frist (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB) in der Zeit vom 23.05.2016 bis 10.06.2016 erneut beteiligt.

8. Die Stadt Hammelburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20.06.2016 den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.03.2016, zuletzt redaktionell geändert am 17.06.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hammelburg, den 21. Juni 2016

(Siegel)
 Armin Warmuth
 Erster Bürgermeister

9. Ausgefertigt: 23. Juni 2016
 Stadt Hammelburg, den

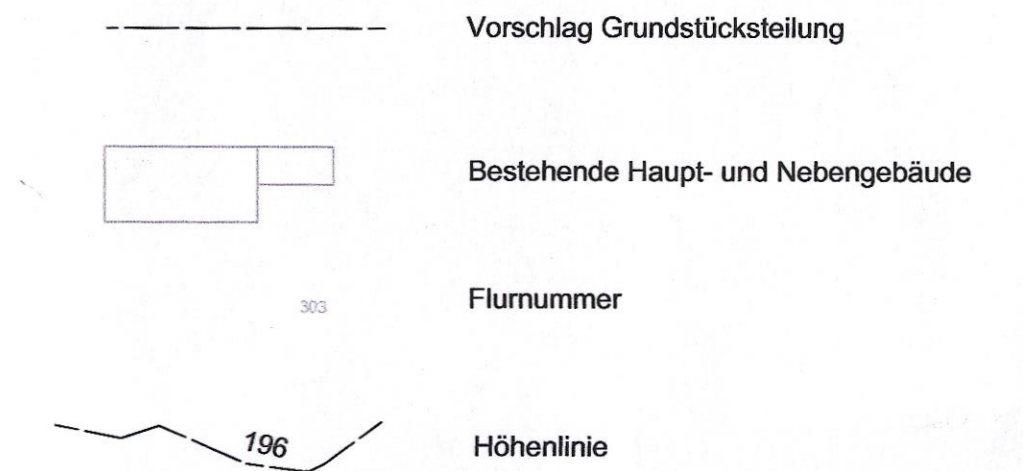
(Siegel)
 Armin Warmuth
 Erster Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Berliner Straße II“ wurde am 24.06.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hammelburg, den 27. Juni 2016

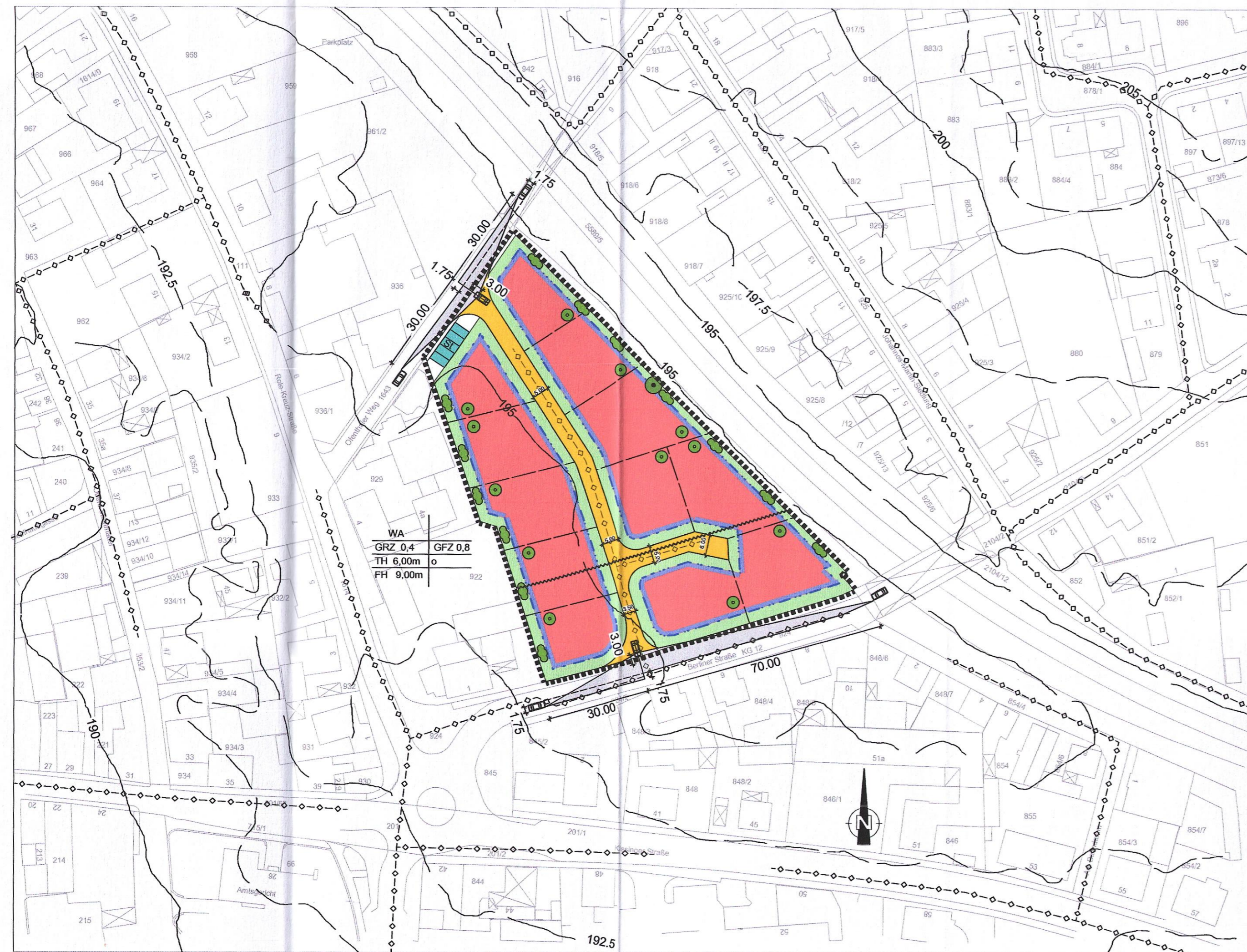
(Siegel)
 Armin Warmuth
 Erster Bürgermeister

C. Planzeichen als weitere Hinweise



D. Verfahrensvermerke:

- Der Bau-, Forst- und Umweltausschuss der Stadt Hammelburg hat in seiner Sitzung vom 26.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplan es „Berliner Straße II“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB, verbunden mit der Bekanntmachung der Entbehrllichkeit der Umwelprüfung, wurde am 21.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.02.2015 hat in der Zeit vom 23.02.2015 bis 23.03.2015 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.02.2015 hat in der Zeit vom 23.02.2015 bis 23.03.2015 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.01.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2016 bis 15.03.2016 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.01.2016 wurde mit der Begründung, verbunden mit dem Hinweis der Entbehrllichkeit der Umwelprüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2016 bis 15.03.2016 öffentlich ausgelegt.
- Eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.03.2016 wurde gemäß § 4a Absatz 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschränkt auf die geänderten Teile im Entwurf (§4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB) mit verkürzter Frist (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB) in der Zeit vom 23.05.2016 bis 10.06.2016 durchgeführt.



HA-bpl-19 " Berliner Straße II " in Hammelburg



Bauleitplanung
Bebauungsplan der
Innenentwicklung § 13a BauGB

Stadt Hammelburg

Planer

Ort, Straße: Hammelburg; Am Marktplatz 1, Bauabteilung
 Ausführung: D. Mohr, Stadtbaumeister

geändert am:	Änderung:
25.01.2016	Überarbeitung nach frühz. Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
17.03.2016	Überarbeitung nach öffentlicher Auslegung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
17.06.2016	redaktionelle Änderung Ziffer 2.3, 1. Absatz der Weiteren Festsetzungen gestrichen
Maßstab: 1 : 1000	Bearbeiter: Keupp K. /Jabeur-Holtmann G.
Datum: 04.02.2015/25.01.2016/17.03.2016/17.06.2016	