

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Südlicher Ortsrand" - Hammelburg - Stadtteil
Obereschenbach - Planungsentwurf vom 10.12.1990
geändert bzw. ergänzt: 03.12.1996

1. Allgemein

Mit Datum vom 13.06.1988 hat der Stadtrat beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluß war erforderlich, um im expansionssuchenden Stadtteil Obereschenbach neue Bauplätze zu erschließen.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der topographischen Lage wird bevorzugt eine maximal 2-geschossige Bebauung zur Ausführung kommen.

2. Verkehrssituation

Der Stadtteil Obereschenbach liegt ca. 3 km westlich der Stadt Hammelburg an der B 27. Der Stadtteil selber ist über 3 qualifizierte Anschlußstellen an die B 27 angeschlossen. Das Baugebiet selbst wird über Wohnsiedlungsstraßen an das überörtliche Verkehrsnetz und schließlich auch an die Bundesstraße angeschlossen.

3. Planungsumgriff

Das Baugebiet hat einen Umgriff von ca. 30.000 qm. Die anteiligen Verkehrsflächen betragen ca. 1.900 qm. Durch den Bebauungsplan werden 27 Bauplätze neu geschaffen. Dies entspricht dann etwa 110 Einwohnern.

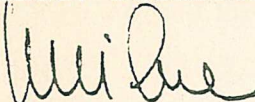
4. Bodenordnende Maßnahme

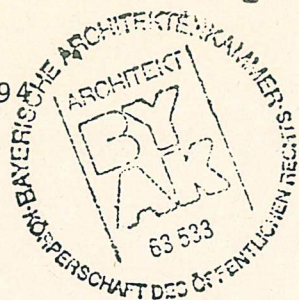
Eine Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch ist erforderlich.

5. Erschließungsanlagen

Die Wohnsiedlungsstraßen werden verkehrsberuhigt ausgebaut. Die asphaltierten Flächen haben i.d.R. eine Breite bis zu 4 m. Der Rest wird als straßenbegleitendes Grün ausgewiesen. Die Wasser- und Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Die Stromversorgung erfolgt durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen. Die Abwässer werden über Gemeindekanäle der Kläranlage in Unterreschenbach zugeführt.

Hammelburg, 02.12.1994
Städt. Bauabteilung


Weibel
Stadtbaumeister



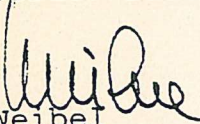
Stadt Hammelburg:


Zellen
Erster Bürgermeister

Änderung vom 26.01.1995

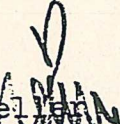
In seiner vom 16.01.1995 beschloß der Stadtrat, die Fest-
setzung der Firstrichtung wie folgt zu ergänzen:
"Eine Optimierung der Firstrichtung durch den Bauherrn ist
zuzulassen."

Hammelburg, 26.01.1995
Städt. Bauabteilung


Weibel
Stadtbaumeister



Stadt Hammelburg


Zellen
Erster Bürgermeister

Änderung vom 10.03.1995

Aufgrund einer Forderung des Obmannes des Bauernverbandes wird
entlang des geplanten Neubaugebietes auf der Flurnummer 1997
ein 4 m breiter Erdweg angelegt.

Hammelburg, 14.03.1995

Städt. Bauabteilung


Weibel
Stadtbaumeister



Stadt Hammelburg


Zellen
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan (BebPlan) wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan (FläNuPl) entwickelt, da in diesem Bereich keine entsprechende Festsetzung vorgesehen war. Die Möglichkeit, dennoch einen BebPlan aufzustellen, ergab sich aus Art.2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaues im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung der mietrechtlichen Vorschriften, hierbei insbesondere § 1 Abs.2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG). Danach kann ein BebPlan, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, aufgestellt werden, bevor der FläNuPl geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Ergänzend wird hierzu angemerkt, dass die Gründe für die Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des FläNuPl oder der Satzung (=BebPlan) unberührt bleiben.

Zum Problem des dringenden Wohnbedarfs ist inzwischen ein Urteil ergangen. Das Urteil führt u.a. aus, dass dringender Wohnbedarf nur dann gegeben sei, wenn

- a) die Bevölkerung der Gemeinde überdurchschnittlich angestiegen ist,
- b) die Baupreise überdurchschnittlich gestiegen sind,
- c) wenn Gewerbe im Bereich der Gemeinde angesiedelt wurde, das einen überdurchschnittlichen Bedarf an Arbeitskräften nach sich zieht.

In Obererschenbach sind diese Kriterien als nicht gegeben anzusehen. Die Anzahl der Bevölkerung ist nicht überdurchschnittlich gestiegen, auch sind die Baupreise nicht überproportional angestiegen.

Desweiteren haben wir auch keine Gewerbeansiedlung vorzuweisen, die einen erheblichen Bedarf an Wohnungen nach sich zieht. Gleichwohl musste für die mögliche Genehmigung des BebPl "Gewerbepark Saaletal", Stadtteil Westheim, eine entsprechende Wohnbebauung nachgewiesen bzw. als in Planung befindlich dargestellt werden. Dies ist u.a. durch den BebPlan "Lerchengesang" geschehen.

Selbst wenn für die Stadt Hammelburg diese vom Verwaltungsgericht dargestellten Möglichkeiten für den dringenden Wohnbedarf gelten sollten, sind zumindest hier weitere Kriterien mitzubeachten. Im Bereich Hammelburg sind durchaus Bauplätze vorhanden. Diese befinden sich allerdings in Privathand und werden von den Grundstückseigentümern zum einen für familiären Bedarf zurückgehalten, zum anderen aus Bauspekulationsgründen oder einfach aus dem Verständnis, dass Grund und Boden nicht veräußert werden soll. Die Stadt Hammelburg ist daher bemüht, den Bürgern nicht nur Bauland an die Hand zu geben, sondern dies auch nach Möglichkeit zu einem erschwinglichen Preis zu veräußern. Aus diesem Grunde wurden von der Stadt mehrere Modelle von anderen Gemeinden übernommen bzw. selbst entwickelt. So soll für das Baugebiet "Südl. Ortsrand" die gleiche Methode angewandt werden wie für das Baugebiet "Rothenäcker" im Stadtteil Untererthal. Aus diesem Grunde ist es möglich,

...

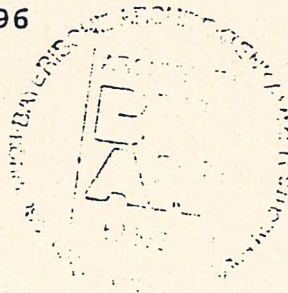
12. Um eine sichere Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten, hat der Bauernverband gebeten, als Abschluß nach Süden hin einen 4 m breiten Erdweg einzuplanen. Dieser wird nun am Ende der Fl.Nr. 19 97 zur Fl.Nr. 1996 hin eingeplant.
13. Die Sätze 5 und 6 der Ziffer 2.1 der "Weiteren Festsetzungen" werden durch folgende Formulierung ersetzt:
"Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschrift des Art.7 Abs.4 BayBO aufgrund der Topographie nicht erfüllen können, sind sie dennoch an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn eine Zufahrtsrampe im Mittel mit mindestens 5 % Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagengebäudes max. 8 m und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden max. 3 m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Giebeln außer Betracht.
14. Unter 2.2 der "Weiteren Festsetzungen" wird die Zulässigkeit von Dachgauben - einvernehmlich mit dem Kreisbaumeister - für Dächer ab 35 festgesetzt. Ebenfalls wird in diesem Abschnitt die Gestaltung der Gauben exakt festgelegt.
Die Punkte 2.6, 2.8, 2.9 sowie 2.12 entfallen ersatzlos.
15. Der unter Punkt 3.2 der "Weiteren Hinweise" aufgeführte Text "Eine Versiegelung der Zugangsflächen sowie der Garageneinfahrten ist möglichst zu vermeiden. Der Ausbau sollte wasserdurchlässig erfolgen" wird herausgenommen und in Absprache mit dem LRA Bad Kissingen wie folgt ersetzt: "Alle sonstigen Verkehrsflächen (Stellplätze, Grundstückszufahrten, Parkplätze) sollen möglichst mit versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden (z.B. Humus oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen Rasengittersteine usw.).
16. Die Hinweise des Bay.Landesamtes für Denkmalpflege werden nachträglich unter Punkt 4.1 "Nachrichtliche Übernahme" im BeBPlan aufgenommen.
17. Gleiches gilt für den Hinweis des WWA Schweinfurt für "Das Ableiten von Grundwasser ..." Dieser Hinweis wird unter 4.2 der "Weiteren nachrichtlichen Übernahme" aufgenommen.
18. Auch die textlichen Vermerke über den Ablauf des Genehmigungsverfahrens zum BeBPl werden aufgrund einer Vorgabe des LRA Bad Kissingen neu gestaltet und im BeBPl aufgenommen.

Hammelburg, 16.10.1996
Städt. Bauabteilung

Jaden
i.V. Baden

Städt. Bauverwaltung

Blum
Blum



Stadt Hammelburg

Zeller
Zeller Erster Bürgerm.