

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Am Rod" Stadt Hammelburg, Planungsentwurf: 13.11.1975,
tektiert: 29.6.1976, 7.6.1977

Die vorliegende Begründung war zu ergänzen, da zwischenzeitlich der Flächennutzungsplan rechtsverbindlich wurde und über die Einwände von Privatpersonen durch den Stadtrat entschieden wurde.

1. Allgemein:

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan vom 21.2.1977, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 21.11.1977, entwickelt. Der Umgriff des Bebauungsplanes ist identisch dem Umgriff des Flächennutzungsplanes für das Baugebiet "Am Rod". Der Flächennutzungsplan wurde durch die Ortsplanungsstelle an der Regierung von Unterfranken aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird auch deshalb aufgestellt um dem Bestreben der Stadt Hammelburg nach Zentralisierung im Verband ihrer 9 eingemeindeten Stadtteile gerecht zu werden. Eine ganze Reihe von Bauanfragen für dieses Gebiet trugen ebenfalls mit dazu bei den Stadtrat zu veranlassen, jetzt diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Baugebiet befindet sich nordöstlich der Stadt Hammelburg an der Ortsverbindungsstraße Hammelburg - Westheim und füllt die Talmulde zwischen dem Hammelburg und dem Baugebiet "Links der Berliner Straße". Die Abgrenzung im Norden und Westen erfolgt durch Obstanlagen und Weinberge, im Südosten durch die Ortsverbindungsstraße Hammelburg - Westheim und im Südwesten durch den Umgriff des Baugebietes "Links der Berliner Straße". Die Wohnlage wird als ausgezeichnet betrachtet. Emissionen jedlicher Art sind ausgeschlossen, deshalb auch die Festsetzung als reines Wohngebiet.

Kinderspielplätze sind in Form eines größeren Spielplatzes für Heranwachsende und eines Kleinkinderspielplatzes ausgewiesen und festgesetzt.

2. Verkehrssituation

Das Baugebiet "Am Rod" befindet sich am nordöstlichen Ende der Stadt Hammelburg. Die Entfernung zum Bahnhof Hammelburg beträgt ca. 2 km, zur Autobahnauffahrt der BAB Fulda/Würzburg ca. 8 km.

3. Planungsumgriff

Das Baugebiet hat einen Umgriff von ca. 7,75 ha. Der Anteil der Verkehrsflächen beträgt 0,729 ha. Die Flächen für Kinderspielflächen und öffentliches Grün haben einen Anteil von 0,750 ha. Somit ergeben sich für die reinen Wohnbauflächen eine Größe von 6,27 ha Nettobaufläche.

Daraus ergibt sich eine künftige Bewohnerzahl für das gesamte Baugebiet von 195 Personen. Dieser Annahme wurde eine Bewohnerzahl von 3,2 Personen je Wohneinheit zugrunde gelegt. Somit entfallen auf 1 ha Rohbaufläche rund 31 Personen.

An Wohnbaugrundstücken werden insgesamt 48 geschaffen. Da das Gelände teilweise sehr bewegt ist, wurde die höchstzulässige Geschosshöhe auf II festgesetzt.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die Bauflächeumlegung nach dem BBauG ist vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 1.12.1975 beschlossen worden.

5. Erschließungsanlagen

Das gesamte Baugebiet wird mit Straßen mit einer Ausbaubreite von 6 m und beidseitigem Gehsteig von 1,5 m erschlossen. Ausgenommen sind die Anschlußstutzen der Wirtschaftswege welche zum Hammelberg führen sowie die beiden Stichstraßen. Der jetzige Anschluß an die Ortsverbindungsstraße Hammelburg - Westheim im südöstlichen Bereich des Baugebietes wird aufgelassen, da eine funktionelle und verkehrsgerechte Anbindung hier nur mit wirtschaftlich nicht mehr vertretbaren Mitteln möglich wäre. Das Wohnsiedlungsgebiet schließt über die Straße Pl.Nr. 1903 und die Straße C an das Straßennetz des Baugebietes "Links der Berliner Straße" bzw. "Gommersberg" an.

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an die Hochzone des Stadtnetzes sichergestellt. Das Gleiche gilt für die Löschwasserversorgung.
Die Stromversorgung erfolgt durch das städt. E-Werk.

6. Erschließungskosten

Die nachfolgend genannten Einheitspreise sind Erfahrungswerte, welche auf jüngste Preisermittlungen beruhen:

1. Wasserversorgung

810 lfdm NW 125 x 110,-- DM = 89 100,-- DM

2. Kanalisation

810 lfdm Ø 400 x 160,-- DM = 129 600,-- DM

3. Straßenbau

4 860 qm Fahrbahn x 75,-- DM = 364 500,-- DM

Gehsteige

2 430 qm x 35,-- DM = 85 050,-- DM

4. Straßenbeleuchtung

21 Mastaufsatzleuchten x 1 800,-- DM = 37 800,-- DM

706 050,-- DM

=====

Hieraus Anteil der Stadt 10 % aus den Ziff. 3 u. 4 = 48 735,-- DM.

Die Gebühren für Wasserversorgung und Kanalisation werden nach der städt. Satzung erhoben.

7. Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange

Wasserwirtschaftsamt vom 3.12.1975 und 27.5.1977

Flurbereinigungsdirektion vom 8.12.1975 und 22.12.1975

Durch die Maßnahmen der Flurbereinigungsdirektion - und des Wasserwirtschaftsamtes - Flurbereinigungsprojekt VIII - Weinbergsbereinigung Gommersberg - war die Festsetzung von Flächen für die Beseitigung von Oberflächenwasser im Umgriff des Bebauungsplanes erforderlich. Nach den jüngsten Feststellungen des Wasserwirtschaftsamtes ist die Ausweisung einer Schlamm- und Geröllrückhalde im nördlichen Bereich des Baugebietes nicht mehr erforderlich. Zur Vermeidung von Gebäudeschäden wird jedoch in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche (Parkfläche) festgesetzt. Damit sind alle Interessen der Wasserwirtschaft als auch der Flurbereinigung gewährt.

Regierung von Unterfranken vom 14.9.1976

Die Gebäude am Ende der Stichstraße D wurden aus dem Umgriff des Bebauungsplanes entfernt, die Bebauung nördlich der Straße C endet mit dem bebauten Grundstück Pl.Nr. 1693/17. Die darüber hinaus in der Planung vom 29.6.1976 ausgewiesenen Flächen sind aufgelassen.

Landratsamt vom 29.4.1976, Ziff. I, Seite 3

Durch die Reduzierung des Umgriffes insbesondere im nordöstlichen Bereich werden die extremen Steillagen aus der Planung ausgeklammert. Hierdurch fallen auch keine talseitig erschlossenen Garagen mehr an, wodurch der Gefahr von mißgestalteten Garagen vorgebeugt wurde.

8. Beteiligung von Privatpersonen

Die teilweise verspätet vorgebrachten mündlichen und schriftlichen Bedenken und Anregungen der Eheleute Kammerer und Hermann (Pl.Nr. 1900/9 und 1900/10) hatten im Wesentlichen zum Anlaß, die Erschließung über die Straße Pl.Nr. 1903 zugunsten eines Anschlusses des Baugebietes an das öffentliche Verkehrsnetz etwa im Bereich der Pl.Nr. 1883 zu schaffen. Diese Möglichkeit wurde im Benehmen mit der Straßenbauverwaltung des öfteren untersucht und konnte aus verkehrstechnischen und Kostengründen nicht gebilligt werden.

Aus diesem Grund hat der Bauausschuß in seiner Sitzung vom 28.9.1977 diese Anregungen abgelehnt.

Der Widerspruch des Herrn Albrecht Gerhard hatte zum Inhalt, die überbaubare Fläche des Bauquartieres welches umgriffen ist von dem Umgriff des Bebauungsplanes im Südwesten, der Verbindungsstraße 1803 und der Straße D erheblich nach Südwesten, d.h. zur bestehenden Bebauung der Pl.Nr. 1900/9, 1900/6 zu vergrößern. Dieser Anregung konnte der Bauausschuß nicht folgen, da dadurch eine erhebliche Verdichtung der Bebauung zu den bestehenden Baukörpern entstehen würde, und im Übrigen der Umgriff der Baugrenze auf vorbesagtem Bauquartier schon ohne dies großzügig gewählt wurde.

Hammelburg, den 13.11.1975

tektiert: 29.06.1976
07.06.1977

Die Begründung selbst wurde aus den bereits am Anfang erwähnten Gründen nochmals ergänzt.

-Städt. Bauabteilung-



(Weibel)
Techn.-Amtsrat

Gesehen:



(Fell)
1. Bürgermeister

Tektur vom 17.10.1980

Um der monotonen Einheitsgestaltung der Dächer in den Neubaugebieten entgegenzuwirken wurde die Spanne der zulässigen Dachneigung zwischen 30° bis 50° festgesetzt. Diese Festsetzung kommt auch dem Wunsche weiter Kreise von Bauwilligen entgegen, die Dachräume mit zu Wohnzwecken heranziehen zu können.

Hammelburg, den 17.10.1980

Städt. Bauabteilung

Gesehen:



(Weibel)
Techn.-Oberamtsrat



(Fell)
1. Bürgermeister

Tektur vom 19.5.1981

Um dem Wunsche vieler Bauwerber zum Ausbau der Dachgeschosse gerecht zu werden und städtebaulich bewegtere Dachlandschaften zu bilden hat der Stadtrat beschlossen, die Dachneigungen zwischen 30 u. 50⁰ festzusetzen. Um die individuelle Anpassung an die bewegte Topographie zu ermöglichen wurde die Geschößzahl mit II als Obergrenze festgesetzt.

Hammelburg, den 19.5.1981

Städt. Bauabteilung



(W e i b e l)

Techn.-Oberamtsrat

GEsehen:



(F e i l)

1.Bürgermeister

2. Tektur vom 25.09.1986

Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 30.06.1986 festgelegt, die Mindestgröße der Baugrundstücke von 700 qm auf 400 qm herabzusetzen.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 13.08.1986 die Bebauungsplanänderung mitgeteilt. Einwände zur Änderung des Bebauungsplanes gingen hierzu nicht ein.

Der Umweltausschuß hat in seiner Sitzung vom 15.09.1986 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in weiteren Punkten nicht geändert.

Hammelburg, den 25.09.1986

Städt. Bauabteilung



(We i b e l)
Techn. Oberamtsrat

Gesehen:



(H a r t u n g)
1. Bürgermeister

*Eine Rüstfertigung des B. Planes mit Begründung
am 26.09.86 am Ref. IV zur weiteren Verwendung!
Ba.*