

## B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan "Lerchengesang", Stadtteil Westheim,  
Stadt Hammelburg, Plan vom 27.01.1993

### 1. A l l g e m e i n

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 13.06.1988 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Beschluß fiel um so leichter, als sich diese städtebauliche Arrondierungsfläche zu 98 % im Besitz der Stadt Hammelburg befindet und damit aktiv Baulandpreispolitik gemacht werden kann.

Die Ausweisung war aber auch deshalb geboten, da der Stadtteil Westheim von Bauplatzsuchenden sehr angenommen wird und das reichlich zur Verfügung gestellte Bauland in wenigen Jahren bis auf Restflächen bebaut war.

Durch die geplante Ausweisung eines ca. 25 ha großen Gewerbegebietes wird weiterhin verstärkter Zuzug nach Westheim zu erwarten sein.

Parallel zum Wohnungsbauerleichterungsgesetz wird diese Fläche im Zuge des laufenden Planänderungsverfahrens zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Um die Bewohner des künftigen WA vor den Emissionen des nordöstlichen Gewerbegebietes zu schützen, ist einvernehmlich mit dem Landratsamt Bad Kissingen ein Lärmschutzwall im Bebauungsplan festgeschrieben. Der Lärmschutzwall hat eine Höhe von 3,00 m und wird im Bebauungsplan als unveränderlicher Bestandteil der Planung festgesetzt.

Die nördliche Gebäudereihe (Erdgeschoß plus ausbaubares Dach) erhält die Auflage, daß Dachliegefenster und Gaupen der nördlichen Dachflächen ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens 32 dB (Schallschutzklasse 2) haben müssen.

### 2. V e r k e h r s s i t u a t i o n

Westheim liegt ca. 2,5 km östlich von Hammelburg an der Bahnlinie Bad Kissingen - Gemünden, ca. 2 km von der Ausfahrt Hammelburg an der BAB Würzburg - Fulda entfernt und ist am örtlichen Kreisstraßennetz bestens angeschlossen. Die Nähe zu Hammelburg, Bad Kissingen, Würzburg und Schweinfurt dürfte der Grund dafür sein, daß in Westheim so große Baulandnachfrage besteht.

### 3. B a u l a n d u m g r i f f

Das Bauland hat einen Umgriff von ca. 3,0 ha, die anteiligen Verkehrsflächen haben ca. 2.600 qm (halber Anteil aus Grenzstraße und Bahnweg, voller Anteil Straße A).

Der Spielplatz hat eine Fläche von ca. 750 qm.

Im Baugebiet "Lerchengesang" werden künftig 160 - 180 Personen wohnen können. Durch den Bebauungsplan werden 32 Bauplätze neu geschaffen.

Als Randbebauung zur freien Landschaft im Südwesten und zum GE im Nordosten sind erdgeschossige Häuser mit ausbaubaren Dächern vorgesehen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich, da sich ca. 98 % des Geländes im Besitz der Stadt Hammelburg befinden, mit dem einzigen Privateinleger ist Einigung erzielt.

5. Erschließungsanlagen

Die Straße A - Wohnsiedlungsstraße - wird verkehrsberuhigt ausgebaut. Zulässige Geschwindigkeit des Verkehrs beträgt danach 4 - 7 km/h. Deshalb wird auch keine getrennte Festsetzung von Fahrbahn und Gehsteig erforderlich.

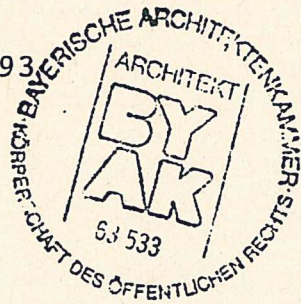
Grenzstraße und Straße A werden kanalseitig an den Bahnweg angeschlossen, die Abwässer fließen dann direkt über die Schmutzwasserleitung Westheim - Hammelburg zur Kläranlage Hammelburg (Kanalbestand Grenzstraße DN 600, Bahnweg DN 400). Die Kläranlage wird mit einem Aufwand von ca. 32.000.000,00 DM ab 1993 modernisiert (Phosphatausfällung und Denitrifikation), erweitert und ausgebaut. Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Anlage Westheim, der spätere Anschluß an die zentrale Wasserversorgung Hammelburg mit Brunnen im Thulbatal ist geplant.

6. Erschließungskosten

Kanal	180 lfdm x 750,00 DM	= 135.000,00 DM
Wasser	520 lfdm x 270,00 DM	= 140.000,00 DM
Straßenbeleuchtung		
13 Mastleuchten	x 4.000,00 DM	= 52.000,00 DM
Straße (Teilausbau Grenzstraße plus Vollausbaustraße A)		
190 lfdm	x 5,50 m (Gehweg + Fahrbahn) +	
340 lfdm	x 4,00 m (Straße A) x 110,00 DM	= 264.000,00 DM
Planung		= 28.600,00 DM
Gesamterschließungskosten		<u>620.000,00 DM</u>
		=====

Hammelburg, den 27.01.1993  
Städt. Bauabteilung

  
Weibel  
Stadtbaumeister



Stadt Hammelburg:

  
Zeilner  
Erster Bürgermeister

Änderung 06.12.1993

Nach einem Beschluß des Stadtrates v. 18.10.1993 waren folgende Ergänzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

1. Um die künftigen Bewohner des Baugebietes "Lerchengesang" vor unnötigen Emissionen des anschließenden Gewerbegebietes zu schützen, wurde einvernehmlich mit dem Landratsamt Bad Kissingen ein sogenannter Lärmschutzwall bindend in den Bebauungsplan aufgenommen.

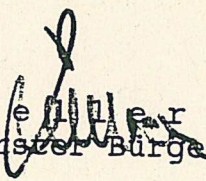
2. Die Auflagen der technischen Bauabteilung des Landratsamtes Bad Kissingen, festgelegt in einem Schreiben v. 13.03.1993, wurden insgesamt in den Bebauungsplan eingearbeitet.
3. Den Bedenken des Gesundheitsamtes Bad Kissingen konnte nicht gefolgt werden, da sich das geplante Baugebiet weder ganz noch teilweise in der Schutzzone der noch betriebenen Brunnen befindet. Es ist auch darauf hinzuweisen, daß die Wasserversorgung Westheim nach Fertigstellung der in Bau befindlichen Wasserleitung Pfaffenhausen dann durch den Brunnen Pfaffenhausen sichergestellt ist.
4. Die Einwände der Unteren Naturschutzbehörde wie z.B. fahrbahnbegleitendes Grün wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.
5. Die Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes Schweinfurt, Gutachten v. 23.04.1993, sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Es handelt sich dabei insbesondere darum, daß Oberflächenwässer nicht der Sammelkanalisation zugeleitet werden dürfen. Über entsprechende Anlagen sind diese wieder dem Grundwasser zuzuführen.
6. Die vom Bayer. Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben v. 31.03.1993 vorgebrachten Hinweise, daß die Straßen mit Fahrzeugen einer Länge von 10 m und einer Breite von 2,50 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,50 m befahren werden können, sind überprüft bzw. werden im Rahmen der tiefbaulichen Erschließungsplanung nochmals überprüft. Der Stadtrat hält die Einrichtung von Löschwasserbehältern mit 75 cbm Fassungsvermögen nicht für erforderlich, da die Fränk. Saale in einer Entfernung von 300 m eine unabhängige Löschwasserversorgung sicherstellt.
7. Die Kabeltrasse des ÜWU mit Schutzstreifen wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.
8. Das selbe gilt für den Hinweis der Telekom v. 08.04.1993.
9. Die empfohlene Erweiterung des Kindergartens hat ursächlich mit dem Bebauungsplan und dessen Festsetzungen nichts zu tun.
10. Das Baugebiet "Lerchengesang" wird insgesamt als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.
11. Zur Stellungnahme der Stadtwerke/Gaswerke Hammelburg. Hier wurde die Verwendung von Koks, Kohle und Holz für die Primärheizungen ausgeschlossen. Von dieser Auflage ausgenommen sind offene Kamine, Einzelöfen u.ä. nach Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB.
12. Im Rahmen der tiefbaulichen Planung wird vom beauftragten Ing.-Büro Eberlein überprüft, ob das anfallende Regenwasser im Trennsystem der Fränk. Saale zugeführt werden kann.

Hammelburg, den 06.12.1998  
Städt. Bauabteilung

  
Weibel  
Stadtbaumeister



Stadt Hammelburg

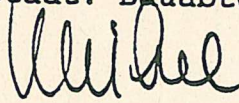
  
Zeiler  
Erster Bürgermeister

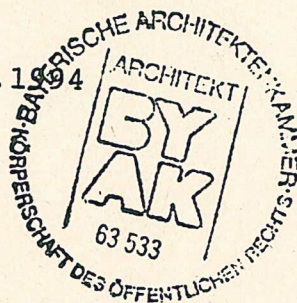
Änderung vom 20.06.1994

Aufgrund eines Beschlusses des Stadtrates vom 30.05.1994 wurden noch folgende Änderungen bzw. Ergänzungen im Bebauungsplan vorgenommen:

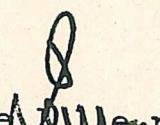
1. Die max. zulässige Oberkante Kellerdecke über Straßenoberkante wird mit 80 cm festgesetzt.
2. Die Festsetzung des privaten Pflanzgebotes von Bäumen entlang der Erschließungsstraße im Bereich des öffentl. Grüns wird aufgehoben. Die Bäume sind in der öffentlichen Grünfläche im Rahmen der Erschließung anzupflanzen und zählen zum öffentl. Grün. Die Festsetzung von zwei weiteren Bäumen durch die jeweiligen Grundstückseigentümer bleibt bestehen.
3. Die Kosten für die Errichtung des Lärmschutzwalls belaufen sich auf ca. 20.000,00 DM.

Hammelburg, den 21.06.1994  
Stadt. Bauabteilung

  
Weibel  
Stadtbaumeister



Stadt Hammelburg

  
Zeidler  
Erster Bürgermeister

Änderung vom 19.10.1994

Aufgrund eines Beschlusses des Ferienausschusses der Stadt Hammelburg vom 22.08.1994 sowie einer Anhörung der Bauwerber wurden noch folgende Änderungen bzw. Ergänzungen im Bebauungsplan vorgenommen:

1. In "1 a. Für die Festsetzungen" wurde im Absatz 5 die maximal zulässige OK Kellerdecke über Straßenoberkannte auch für die Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen auf 80 cm festgesetzt.
2. In "1 a. Für die Festsetzungen" wurde unter Abschnitt 8 ein gesondertes Planzeichen für die Grenzstraße eingefügt.
3. In "1 a. Für die Festsetzungen" wurde in Abschnitt 14 das vorgesehene "öffentliche" fahrbahnbegleitende Grün in ein "privates" fahrbahnbegleitendes Grün umgewandelt. Außerdem wurden im Satz 2 die Worte "der Erschließungsstraße" gestrichen. Weiterhin wurde in diesem Punkt das vorgesehene Pflanzgebot für "Linden" auf ein Pflanzgebot für "standortgerechte Allee-Bäume" abgeändert.


4. In 1.a "Für die Festsetzungen" wurde in Abschnitt 17 eine weitere Festsetzung für die gepflasterten Straßendecken aufgenommen.
5. Die im Bebauungsplan eingetragenen alten Kabeltrassen der Telekom und des ÜWU entlang des Lärmschutzwalles werden ab Bahnweg als stillgelegte Trassen gekennzeichnet. Weiterhin wird in der Erschließungsstraße A die neue Kabeltrasse der Telekom und des ÜWU als Festsetzung zeichnerisch dargestellt. Entsprechende Symbolhinweise sind unter 1 b. "Für die Hinweise" aufgenommen worden.
6. In 2. "Weitere Festsetzungen" wurde in Punkt 2.5 der Text wie folgt ergänzt: "Anschlüsse der Notüberläufe an das Kanalnetz sind zulässig.
7. In 2. "Weitere Festsetzungen" wurden in Punkt 2.6 die Dachformen als Walm-, Krüppelwalm- bzw. Satteldach festgesetzt.
8. In 2. "Weitere Festsetzungen" wurde in Punkt 2.8 das Wort "Farbanstrich" gegen das Wort "Farbton" ausgetauscht.
9. In 2. "Weitere Festsetzungen" wurde in Punkt 2.14 der 1.Satz mit dem Text "Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen sind innerhalb des Baugebietes Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und sonstigen Verkehrsflächen nicht der Sammelkanalisation zuzuleiten, sondern über entsprechende Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen." herausgenommen, da ein entsprechender Hinweis auch im Punkt 2.15 enthalten ist.
10. In 2. "Weitere Festsetzungen" wurden in Punkt 2.15 die Sätze 2 und 3 geändert worden. Sie lauten nun wie folgt: "Falls die Kellersohle unter dem Grundwasserstand liegt, wird empfohlen, die Kellergeschosse als wasserdichte Wannens auszubilden. Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, ist unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, zu versickern." Weiterhin wurde diesem Abschnitt noch folgender Satz beigelegt: "Im übrigen gilt die städt. EWS (Entwässerungssatzung) in der jeweiligen Fassung".
11. Das ursprünglich im Bebauungsplan unter Punkt 1 a. "Für die Festsetzungen" vorgesehene Planzeichen "geplante Trafostation des ÜWÜ - vorgeschlagener Standort - "wurde ersatzlos aus den Festsetzungen herausgenommen.

Hammelburg, 19.10.1994  
Städt. Bauabteilung

  
Weibel  
Stadtbaumeister



Stadt Hammelburg

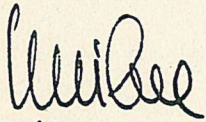
  
Zeidler  
Erster Bürgermeister

**Ergänzung vom 26.01.1995**

Der Stadtrat beschloß in seiner Sitzung vom 16.01.1995 folgende Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan:

- 1) Die Einwände des Wasserwirtschaftsamtes Schweinfurt, wonach die Ausweisung eines Baugebietes erst nach Auflassung des Wasserschutzgebietes Westheim mit einhergehender Versorgung durch die Brunnen Pfaffenhausen erfolgen darf, werden zurückgewiesen. Zwischenzeitlich ist Westheim an die Wasserversorgung Pfaffenhausen angeschlossen. Die Brunnen Westheim sind zur Wasserversorgung des Stadtteiles Westheim aufgelassen.
- 2) Im Interesse des Landschaftsbildes wird der Lärmschutzwall mit standortgerechten Laubgehölzen bestockt (Hasel, Liguster, Weißdorn u.ä.).
- 3) Holzheizungen sind zuzulassen.

Hammelburg, 26.01.1995  
Städt. Bauabteilung:



Weibel  
Stadtbaumeister



Stadt Hammelburg:

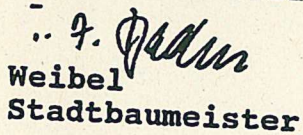


Zeller  
Erster Bürgermeister

**Ergänzung vom 18.08.1995**

In seiner Sitzung am 14.08.1995 beschloß der Ferienausschuß der Stadt Hammelburg, im Bebauungsplan "Lerchengesang" im Bereich des Kinderspielplatzes eine Löschwasserzisterne mit 75 cbm Inhalt einzuplanen.

Hammelburg, 18.08.1995  
Städt. Bauabteilung



Weibel  
Stadtbaumeister



Stadt Hammelburg



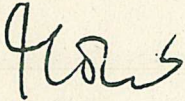
Zeller  
Erster Bürgermeister

**1. Änderung vom 03.03.1998**

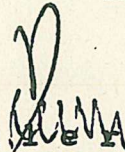
Um eine wirtschaftliche Erschließung des Gesamtgebietes zu erreichen, hat der Stadtrat beschlossen, das Gelände westlich der Grenzstraße mit in den Umgriff des Bebauungsplanes einzubeziehen (zweiseitige Bebauung).

Hammelburg, 03.03.1998  
Städt. Bauabteilung

Stadt Hammelburg



M o h r  
Stadtbaumeister



Z e l n e r  
Erster Bürgermeister

**Ergänzung vom 03.06.1998**

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Ergänzungen im Bebauungsplan, 1. Änderung, vorgenommen:

In den Festsetzungen wurde aufgrund des Schreibens des Landratsamtes Bad Kissingen vom 20.05.1998 folgender Text ergänzend aufgenommen:

Dachgeschosse, die nach Art. 2 Abs. 4 Satz 1 BayBO Vollgeschosse sind, werden nicht auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse angerechnet. Die maximale Gebäudebreite wird mit 12 m festgesetzt.

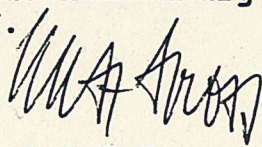
Zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen vom 27.04.1998 ist zu sagen, daß an der westlichen Grundstücksgrenze bereits ein Pflanzgebot je Grundstück von zwei hochwachsenden Landschafts- oder Obstbäumen besteht. Eine weitere intensivere Bepflanzung sollte für die in Frage kommenden sieben Bauplätze nicht gefordert werden, da bereits beim rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Lerchengesang" diese Festsetzungen ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind und somit ein Nachteil für die jetzt geschaffenen Baugrundstücke entstehen würde.

Hammelburg, 03.06.1998  
Städt. Bauabteilung  
I.V.

Stadt Hammelburg  
I.V.



B a d e n



S t r o s s  
Zweiter Bürgermeister

**Änderung gemäß Beschluß des Ferienausschusses vom 10.08.1998**

Gemäß dem o.g. Beschluß wurden bei der Erweiterung des Bebauungsplanes "Lerchengesang", Stadtteil Westheim, in westliche Richtung folgende Veränderungen vorgenommen.

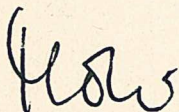
1. Der Zusatz "jedoch nicht als Vollgeschoß", welcher die Ausführung von Vollgeschossen im Dach verhindern würde, wird gestrichen.  
Eine Ergänzung dieses Punktes erfolgt nicht.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Wand- und Firsthöhe geregelt, weitergehende Regelungen sind nicht nötig. Außerdem wird die Höheneinstellung des Gebäudes zusätzlich durch den Hinweis "OKR-Keller" festgelegt.

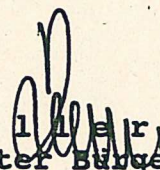
2. Dem Wunsch der Unteren Naturschutzbehörde zur Eingrünung des Baugebietes in die freie Landschaft, sprich in die Saalewiesen, wird nicht entsprochen. Es wird davon ausgegangen, daß jeder Bauherr eine Eingrünung vornimmt. Deshalb wird ein zusätzlicher Schutzstreifen nicht für nötig erachtet.  
Außerdem würde zur Pflege der Grünflächen eine zusätzliche Zuwegung erforderlich und somit weitere Wiesenflächen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen entfallen.  
Im übrigen bleiben die im Grundplan Bebauungsplan "Lerchengesang" vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen bestehen, diese werden als ausreichend erachtet.
3. Es wird darauf hingewiesen, daß die Erschließung des westlichen Bereichs "Lerchengesang" durch die Grenzstraße bereits geregelt ist und wegen der einzeiligen Erschließung weitere Straßen nicht benötigt werden.

Hammelburg, 24.11.1998  
Städt. Bauabteilung

Stadt Hammelburg



M o h r  
Stadtbaumeister



Z e l l m e r  
Erster Bürgermeister